

Projekt

z dnia 3 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SMĘTOWO GRANICZNE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436), art. 20, 27, 29 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIII/88/2025 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne,

Rada Gminy Smętowo Graniczne uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo Graniczne, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 29 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo Graniczne, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z §6.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) **miejscu parkingowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na działce, w budynku lub wiacie garażowej;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, parkingów, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych. Elementy budynku nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1,5 m;
- 7) **obsłudze komunikacji, funkcji obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacja obsługi samochodów, parkingi.

§ 5. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawarto następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące wynikające z ustaleń planu:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol przeznaczenia terenów - zgodnie z ustaleniami w §6,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) strefa ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie,
 - f) oznaczenie zjazdu na drogę powiatową,
 - g) projektowane szpalery drzew,
 - h) projektowana zieleń izolacyjna niska (krzewy);
- 2) informacyjne niebędące ustaleniami planu:
 - a) granica zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie wpisanego do rejestru zabytków.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się przeznaczenie dla poszczególnych terenów wg następującej klasyfikacji:

- 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **RNR** - teren gruntów ornych oraz upraw.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na terenie U-P ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują żadne formy ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować, przełożyć lub zmodyfikować zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

3. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk podlegającym ochronie gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

4. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

5. Strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których mogą wystąpić ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują oddziaływania na środowisko, ustala się w liniach rozgraniczających terenów U-P.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Dla ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie (wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 1026 z dnia 24.06.1983 r., oznaczonego odpowiednio poza granicami planu) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ograniczenie maksymalnej wysokości do 8,5 m;
- 2) ograniczenie kształtu połaci dachowych do dachów płaskich oraz jednospadowych i dwuspadowych o minimalnym kącie nachylenia 15°;
- 3) ograniczenie wykończenia elewacji cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym oraz jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej oraz wykluczenie okładzin z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;
- 4) na terenie U-P ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej niskiej (krzewów) oraz szpalerów drzew w miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dla których ustala się wysokość do 35 m.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż określono w ustaleniach szczegółowych w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni i parametrach dowolnych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 25m,
- 2) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°,
- 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, a także podziałów dokonywanych w celu powiększenia działki sąsiedniej.

3. Zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych zostały ustalone w Dziale III uchwały.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane z drogi wojewódzkiej nr 231 poprzez publiczną gminną (poza granicami planu) i projektowaną drogę położoną na północ od obszaru planu oraz z drogi powiatowej nr 2730G (poza granicami planu).

2. Ustala się ogólne wymagania parkingowe dla poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:

- a) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych - w obiektach produkcyjnych, usługowych i magazynowych;

b) dla posiadaczy kart parkingowych:

- 1 miejsce parkingowe na 1 budynek usługowy,
- 0 miejsc parkingowych dla pozostałych budynków;

3. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach obszaru objętego inwestycją.

4. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w ust. 2.

5. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

a) minimalna szerokość 10 m,

b) jeżeli długość dojazdu w osi przekracza 100 m, nakazuje się lokalizację placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 15x15 m lub zapewnienie dojazdu przelotowego.

§ 16. 1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne,
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego o minimalnej średnicy sieci wodociągowej DN90,
- b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) obowiązuje skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków,
- c) na terenach nieobjętych planowaną aglomeracją ściekową, dopuszcza się lokalizację indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu,
- d) ścieki przemysłowe: utylizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów - do systemu kanalizacji deszczowej, gruntu, odbiornika zewnętrznego, rowu/cieku lub poprzez odparowywanie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,

- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej, gruntu, odbiornika zewnętrznego, rowu/cieku lub poprzez odparowywanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na działce, na której jest realizowana inwestycja, a także na działkach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
 - e) należy zagospodarować teren uwzględniając infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny,
 - f) na obszarze całego planu dopuszcza się zbiorniki retencyjne;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** ze źródeł indywidualnych bądź z sieci gazowej, poprzez jej rozbudowę;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
 - c) budowę sieci SN i NN realizować w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
 - d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych w planie,
 - e) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:**
- a) obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym,
 - b) gospodarka odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** o pow. ok. 28,55 ha wydzielone liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren usług lub produkcji;
 - a) wyklucza się lokalizację usług turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego,
 - b) wyklucza się elektrownie wiatrowe,
 - c) dopuszcza się składy i magazyny,

- d) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji,
- e) dopuszcza się farmy fotowoltaiczne, w tym o mocy powyżej 1000kW, oraz budowle infrastrukturalne z zakresu elektroenergetyki związane z tą inwestycją,
- f) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 15 ust. 5;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- 8,0 m na obszarze znajdującym się w strefie ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego od linii rozgraniczającej drogi powiatowej leżącej poza granicami planu, jak na rysunku planu,
 - 50,0 m na obszarze znajdującym się poza strefą ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego od linii rozgraniczającej drogi powiatowej leżącej poza granicami planu, jak na rysunku planu,
 - 30,0 m od północnej granicy opracowania i jak na rysunku planu,
 - od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - od istniejących rowów melioracyjnych minimalnie 5,0 m,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 65%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 20%;
- e) **wysokość zabudowy:**
- na obszarze znajdującym się w strefie ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie nie więcej niż 8,5 m;
 - na pozostałym obszarze nie więcej niż 18,5 m; dla pylonów nie więcej niż 20 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:**
- na obszarze znajdującym się w strefie ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie ograniczenie kształtu połaci dachowych do dachów płaskich oraz jednospadowych i dwuspadowych o minimalnym kącie nachylenia 15°;
 - na pozostałym obszarze dowolna;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dostępność drogowa:
- dojazd od drogi powiatowej leżącej poza granicami planu poprzez zjazdy w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu. Dopuszcza się zmianę lokalizacji zjazdów po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - z projektowanej drogi położonej na północ od obszaru planu (poza granicami planu),
- b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy realizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje lokalizacja szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej niskiej (krzewy) zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu,
- b) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 uchwały;

c) dopuszcza się lokalizację pylonów, wyłącznie na terenie wzdłuż drogi powiatowej leżącej poza granicami planu, za wyjątkiem strefy ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego;

7) stawka procentowa: 10%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR** o powierzchni 0,19 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu: z drogi powiatowej i terenów przyległych;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy;
- 5) stawka procentowa: 0%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smętowo Graniczne.

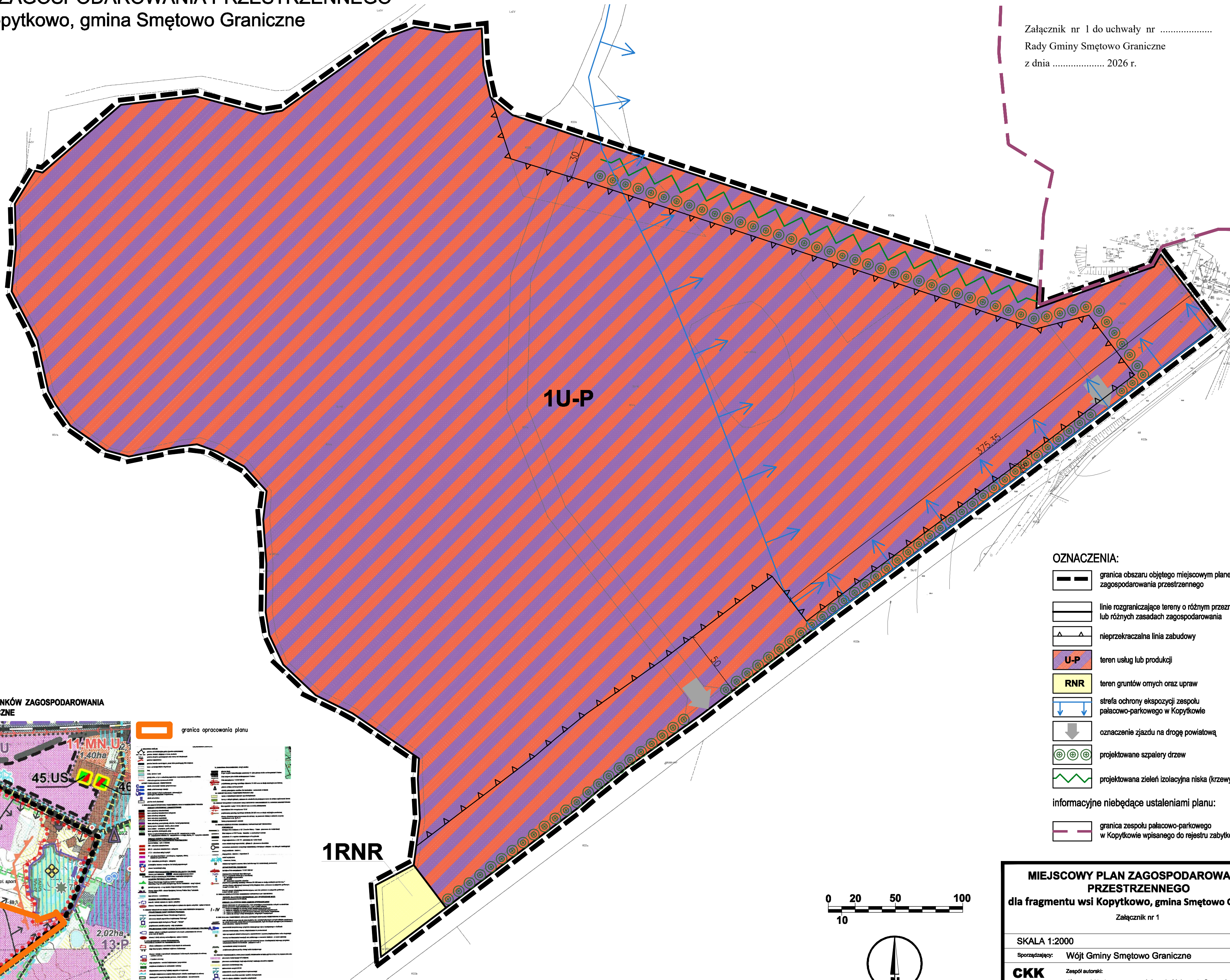
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Smętowo Graniczne

Barbara Szczygiel

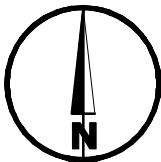
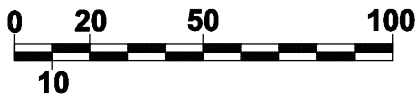
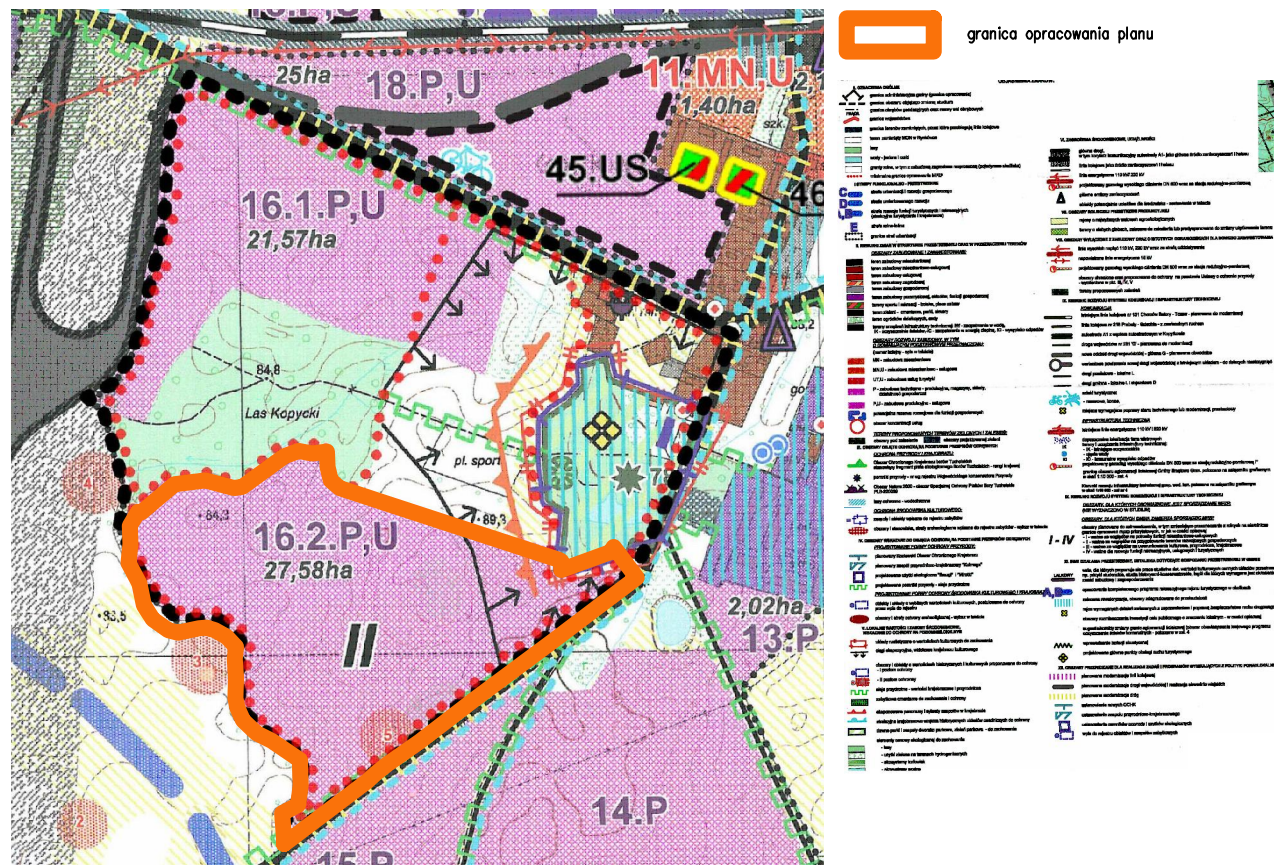
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Smętowo Graniczne
z dnia 2026 r.



- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - U-P** teren usług lub produkcji
 - RNR** teren gruntów rolnych oraz upraw
 - strefa ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie
 - oznaczenie zjazdu na drogę powiatową
 - projektowane szpalery drzew
 - projektowana zieleni izolacyjna niska (krzewy)
- informacyjne niebędące ustaleniami planu:
- granica zespołu pałacowo-parkowego w Kopytkowie wpisanego do rejestru zabytków

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SMĘTOWO GRANICZNE



układ współrzędnych: PL-2000 str.6
mapa: Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim
Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne
Załącznik nr 1

SKALA 1:2000

Sporządzający: Wójt Gminy Smętowo Graniczne

Zespół autorów:
główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
całkow. POU nr wpisu G-155/2003
projektanci: mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. arch. Olga Łętowska

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Smętowo Graniczne

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) Rada Gminy Smętowo Graniczne rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg gminnych oraz oświetlenia.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć. Zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z sieci istniejącej i projektowanej wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków lub oczyszczalnie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ścieki technologiczne: utylizować według przepisów odrębnych związanych z gospodarką odpadami.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu miejscowego:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Smętowo Graniczne

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.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.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne

Projekt planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę nr XIII/88/2025 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne, uchwalonego uchwałą nr LII/344/2023 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 21 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 29 ha.

Celem przedmiotowego planu jest głównie podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy, co pozwoli na pełne wykorzystanie potencjału inwestycyjnego tego terenu oraz jego wyjątkowo korzystnych walorów komunikacyjnych.

Ze względu na charakter zmiany, jej niewielki zasięg przestrzenny oraz w związku z tym, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie niewielką modyfikację przyjętego wcześniej dokumentu, po uzyskaniu pozytywnego postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim dot. odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne, odstąpiono od opracowania ekofizjografii i prognozy oddziaływania na środowisko.

Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do projektu planu został sporządzony na mapie w skali 1:2000 z uwagi na rozmiary obszaru objętego planem oraz fakt, że mimo przyjęcia takiej skali rysunek planu jest czytelny, a odczytanie ustaleń planu nie stanowi trudności.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo Graniczne”.

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb interesu publicznego, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na

obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach. Do projektu przedmiotowego planu miejscowego przeprowadzono konsultację społeczną w dniach od 05.02.2026 r. do 05.03.2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Smętowo Graniczne. Ponadto w dniu 17.02.2026 r. odbyło się spotkanie otwarte na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu oraz dnia 26.02.2026 r. odbył się dyżur projektanta, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po przeprowadzeniu konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący ich przebieg;
- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;
- struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

- nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Smętowo Graniczne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na brak takiego opracowania;

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

- w obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.