

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Jaktorów**  
**z dnia .....**

**w sprawie zmiany uchwały nr L/365/2022 Rady Gminy Jaktorów z dnia 10 lutego 2022r.**  
**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gmina Jaktorów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Jaktorów uchwala co następuje:

§ 1. W uchwale nr L/365/2022 Rady Gminy Jaktorów z dnia 10 lutego 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gmina Jaktorów, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „§1.1 Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gmina Jaktorów, obejmującego obszar ograniczony fragmentem północnej granicy administracyjnej wsi Henryszew (do 48.0m od północno wschodniego narożnika dz. ewid. nr 133/9), linią wyznaczoną od ww. punktu do narożnika dz. ewid. nr 135/7 i 135/8, wzdłuż północnej granicy dz. ewid. nr 135/7 i 135/6, wzdłuż zachodniej granicy dz. ewid. nr 135/6, 135/9, 137/12, 137/21, 137//22, 137/6, wzdłuż linii łączącej południowo wschodni narożnik dz. ewid. nr 137/7 i 137/6, przebiegającej przez dz. ewid. nr 137/4 i 140/5, prostopadle do północnej granicy dz. ewid. nr 140/3, od ww. punktu do narożnika dz. ewid. nr 141/7 i 141/2, wzdłuż zachodniej granicy dz. ewid. nr 141/7 i południowej granicy dz. ewid. nr 141/8 do północno wschodniego narożnika dz. ewid. 144/11, wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew do narożnika dz. ewid. nr 171/5 i północną granicą dz. ewid. nr 173/1 i 173/12, wzdłuż północnej, zachodniej i południowej granicy dz. ewid. nr 173/3, wzdłuż wschodniej granicy dz. ewid. nr 173/10, 173/16, wzdłuż południowej granicy dz. ewid. 173/12 i 173/1, wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną i wschodnią granicą drogi ul. Jaworowej, fragmentem wschodniej i południową granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid. 96/2, 96/18, 96/25, 96/26, 96/27, 96/31, częścią działki nr ewid. 113/2 (rzeka Wierzbianka), zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną granicą działki nr ewid. 73/22, fragmentem działki nr ewid. 74, północnymi granicami działek nr ewid. 73/20, 73/19, 73/31, zachodnią, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 73/29, północną granicą działki nr ewid. 73/36, fragmentem zachodniej i północną granicą działki nr ewid. 258/6, północnymi granicami działek nr ewid.: 258/5, 258/4, 258/3, 258/2, 258/1, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej.”

2) załącznik nr 1 do uchwały nr L/365/2022 Rady Gminy Jaktorów z dnia 10 lutego 2022r., otrzymuje brzmienie o treści załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaktorów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Byczak

RADCA PRAWNY  
*Tomasz Szolucha*  
Tomasz Szolucha



Załącznik nr 1  
do uchwały nr .../2023  
Rady Gminy Jaktorów  
z dnia 30 listopada 2023 r.

Fragment wsi Henryszew  
skala 1:6000

N

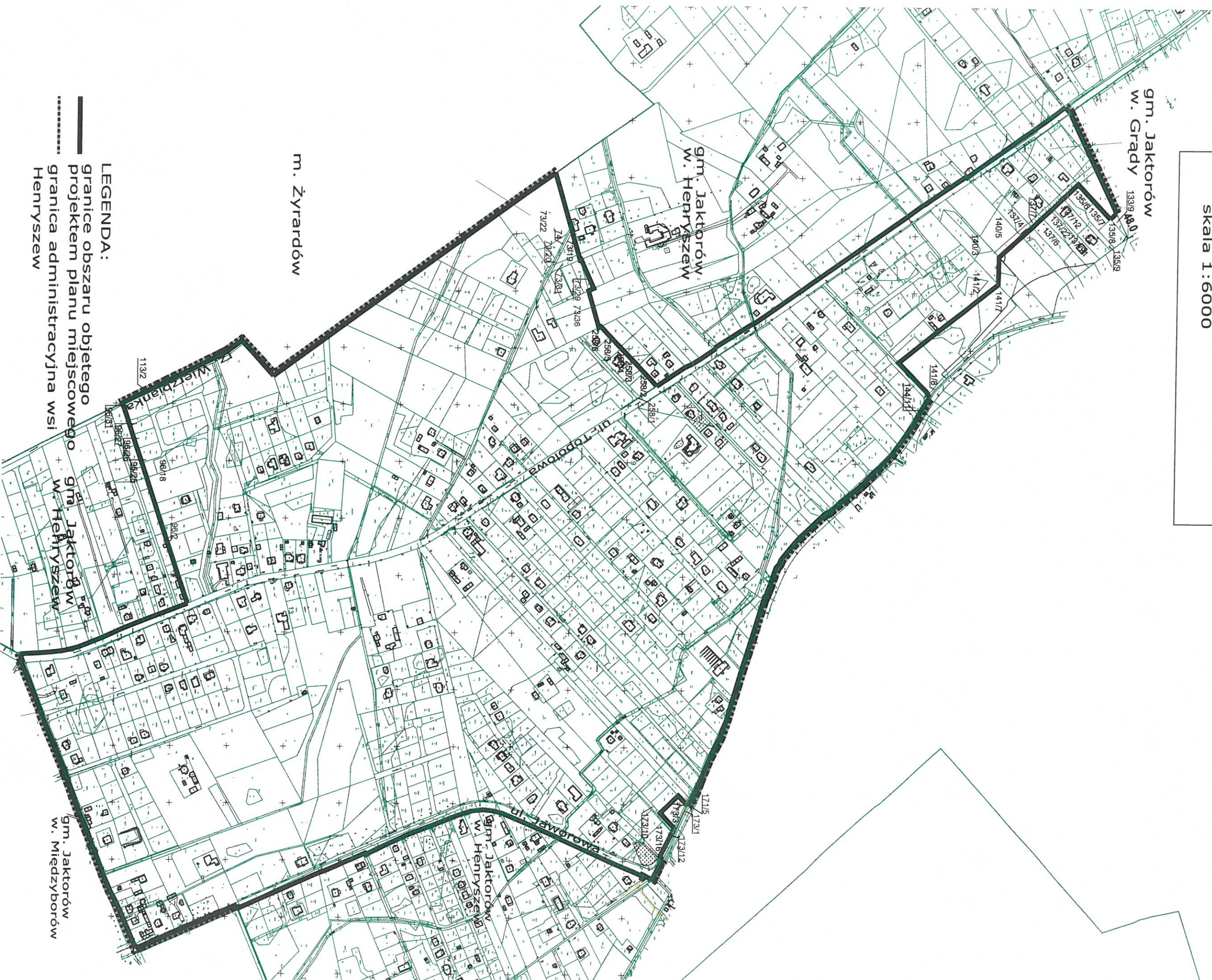
gm. Jaktorów  
w. Grady

gm. Jaktorów  
w. Henryszew

m. Żyrardów

LEGENDA:

- granicę obszaru objętego projektem planu miejscowego
- granicą administracyjną wsi Henryszew





### Uzasadnienie

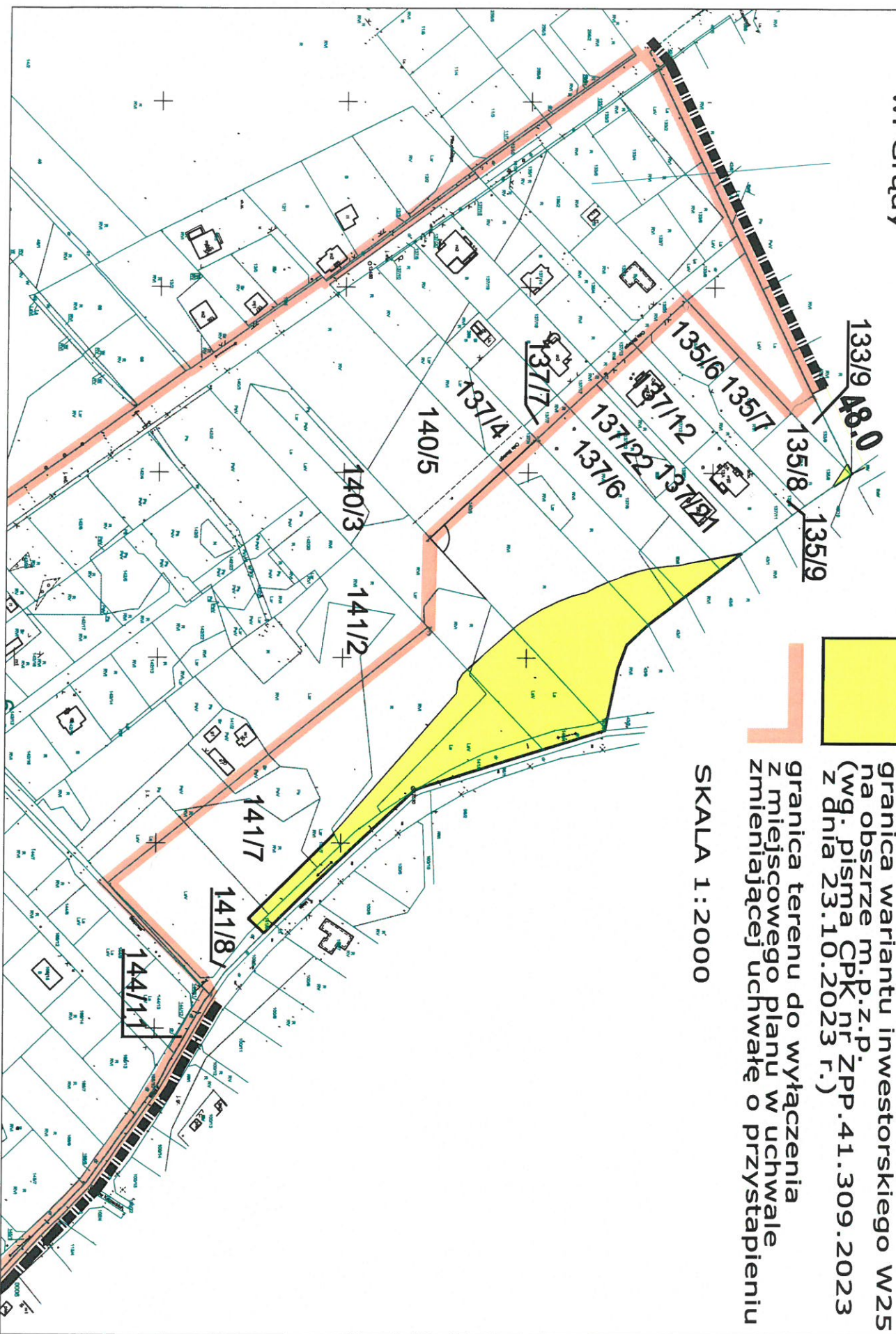
Rada Gminy Jaktorów dnia 10.02.2022 r. podjęła Uchwałę Nr L/365/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, obejmującego obszar ograniczony północną i wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną i wschodnią granicą drogi ul. Jaworowej, fragmentem wschodniej i południową granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid.: 96/2, 96/18, 96/25, 96/26, 96/27, 96/31, częścią działki nr ewid. 113/2 (rzeka Wierzbianka), zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną granicą działki nr ewid. 73/22, fragmentem działki nr ewid. 74, północnymi granicami działek nr ewid. 73/20, 73/19, 73/31, zachodnią, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 73/29, północną granicą działki nr ewid. 73/36, fragmentem zachodniej i północną granicą działki nr ewid. 258/6, północnymi granicami działek nr ewid.: 258/5, 258/4, 258/3, 258/2, 258/1, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej.

Niniejszą uchwałą zmienia się obszar przedstawiony w ww. uchwale, poprzez wyłączenie z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: „m.p.z.p.”) niektórych działek położonych przy ulicy 3 Maja. Wynika to z konieczności zastosowania się do warunków, na jakich może być wydane pozytywne uzgodnienie projektu m.p.z.p. przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o., wyrażonych w Postanowieniu nr 121/2023 z dnia 28.08.2023r. Jedną z możliwości jest wyłączenie z opracowania projektu m.p.z.p. części obszaru. Wójt Gminy pismem z dnia 29.09.2023 r. zwrócił się do Spółki o określenie granic obszarów, które mogłyby podlegać wyłączeniu. Pismem z dnia 23.10.2023 r. Spółka przedstawiła na załączniku graficznym granicę wariantu inwestorskiego W25 na obszarze m.p.z.p. i stwierdziła zasadność jego wyłączenia z opracowania m.p.z.p. łącznie z terenami, o których mowa w art. 53 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała uwzględnia powyższe wymagania, tj. z opracowania wyłączone zostały grunty wskazane przez Centralny Port Komunikacyjny Sp.z o.o. oraz grunty przyległe, tak aby granica opracowania przebiegała wzdłuż granic działek ewidencyjnych.

Dla terenu, który został wyłączony z opracowania, obowiązywać będzie m.p.z.p. z 2006r., dla pozostałej części zostanie opracowany nowy m.p.z.p.

gm. Jaktorów  
w. Grądy



granica wariantu inwestorskiego W25  
na obszarze m.p.z.p.  
(wg. pisma CPK nr ZPP.41.309.2023  
z dnia 23.10.2023 r.)



granica terenu do wyłączenia  
z miejscowego Planu w uchwale  
zmieniającej uchwałę o przystąpieniu

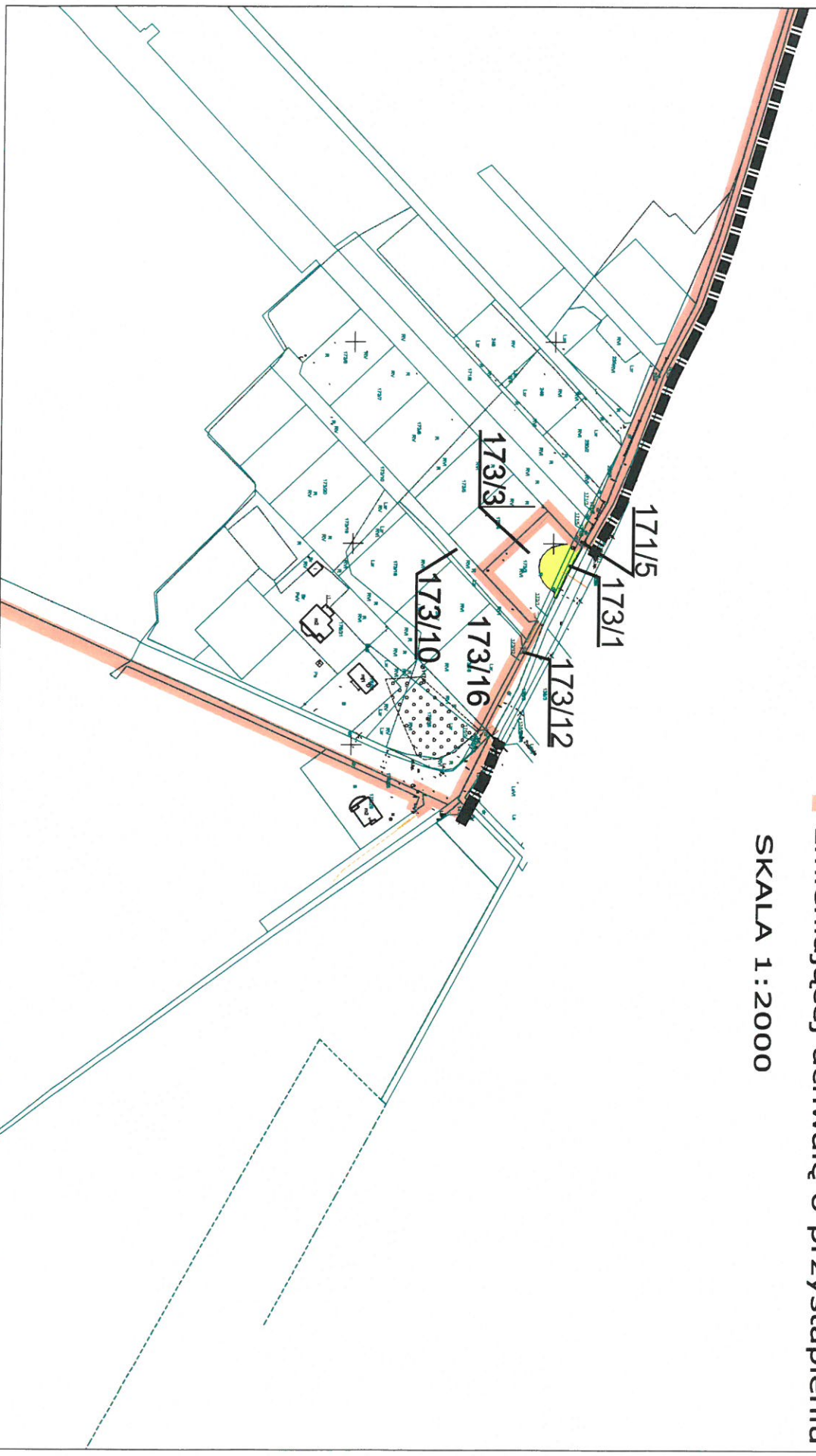
SKALA 1:2000



granica wariantu inwestorskiego W25  
na obszarze m.p.z.p.  
(wg. pisma CPK nr ZPP.41.309.2023  
z dnia 23.10.2023 r.)

granica terenu do wyłączenia  
z miejscowego planu w uchwale  
zmieniającej uchwałę o przystąpieniu

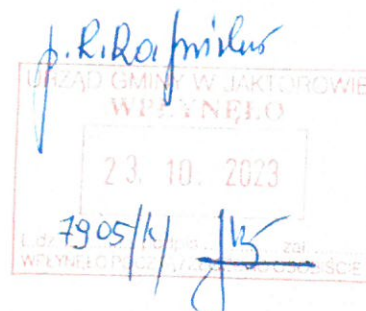
SKALA 1:2000



ZPP.41.309.2023

Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o.  
Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa  
KRS: 000075999

Warszawa, dn. 23 października 2023 r.



A  
R  
24.10.23

Wójt Gminy Jaktorów  
ul. Warszawska 33  
96-313 Jaktorów

**Dotyczy:** zapytania w przedmiocie Postanowienia nr 121/2023 z dnia 28 sierpnia 2023 r. odmawiającego uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gm. Jaktorów, obejmującego obszar ograniczony „północną i wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną i wschodnią granicą drogi ul. Jaworowej, fragmentem wschodniej i południową granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid.: 96/2, 96/18, 96/25, 96/26, 96/27, 96/31, częścią działki nr ewid. 113/2 (rzeka Wierzbianka), zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną granicą działki nr ewid. 73/22, fragmentem działki nr ewid. 74, północnymi granicami działek nr ewid. 73/20, 73/19, 73/31, zachodnią, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 73/29, północną granicą działki nr ewid. 73/36, fragmentem zachodniej i północną granicą działki nr ewid. 258/6, północnymi granicami działek nr ewid.: 258/5, 258/4, 258/3, 258/2, 258/1, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej” (dalej: „mpzp”).

**Dokument powiązany:** pismo Wójta Gminy Jaktorów z dn. 29 września 2023 r. (doręczone dn. 05.10.2023 r.) znak: GP.6721.1.2022 i GP.6721.2.2022

W dniu 05 października 2023 r. do siedziby spółki Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dalej: „Spółka Celowa”, tj. Spółki Celowej w rozumieniu w ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, z późn. zm.), dalej: „u.cpk”, doręczono pismo Wójta Gminy Jaktorów z dnia 29 września 2023 r. (znak: GP. 6721.1.2022, GP. 6721.2.2022) zawierające wniosek o określenie granic obszarów, które mogłyby podlegać wyłączeniu z opracowania mpzp wsi Henryszew w gminie Jaktorów.

Zgodnie z prośbą wyrażoną w ww. piśmie, przesyłam załącznik graficzny w formacie SHP (Shapefile) w postaci obszaru będącego częścią wspólną terenu w liniach rozgraniczających i terenu projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp), gdzie przedstawiona jest granica wariantu inwestorskiego W25 na obszarze mpzp.



Zdaniem Spółki Celowej zasadnym jest wyłączenie powyższego obszaru oraz terenów, o których mowa w art. 53 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2002 r. o transporcie kolejowym, z opracowania mpzp lub uwzględnienie we wskazanym obszarze linii rozgraniczających wariantu inwestorskiego W25 węzła CPK.

Jednocześnie, analogicznie jak w treści Postanowienia Spółki Celowej nr 121/20213 z dnia 28 sierpnia 2023 r., Spółka Celowa stwierdza, że zgodnie z wiedzą posiadaną w dniu przygotowania przedmiotowego pisma:

- 1) teren objęty mpzp znajduje się w obszarze, na którym zgodnie z art. 87<sup>6</sup> ustawy z dnia 03 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235), dalej: „PrLot”, obowiązuje zakaz:
  - budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
  - hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

Koniecznym jest zatem wprowadzenie do mpzp zapisów zobowiązujących do zabezpieczenia zbiorników wodnych, rowów odwadniających oraz zmniejszenie ich atrakcyjności do żerowania i zasiedlania przez ptaki i drobne zwierzęta poprzez spełnienie następujących warunków:

- a) brzegi zbiorników wodnych powinny być wyłożone płytami betonowymi i mieć nachylenie przynajmniej 600, ponieważ strome brzegi utrudniają żerowanie ptaków,
- b) brzegi zbiorników i dno powinno być regularnie, raz do roku (jesienią), czyszczone, aby nie dopuścić do ich porostu wyższą roślinnością, ponieważ porośnięte brzegi zbiornika są atrakcyjne dla ptaków i drobnych zwierząt,
- c) przykrycie zbiornika wodnego drucianą siatką (oczko min. 20x20 cm), uniemożliwiającą większym ptakom dostęp do wody, ale zamocowanie siatki powinno umożliwiać koszenie i oczyszczanie zbiornika z roślinności,
- d) rozciągnięcie na odpowiednim stelażu drutów, tworzących siatkę o oczku 50x50 cm, ale mocowanie siatki również powinno umożliwiać koszenie i oczyszczanie zbiornika z roślinności,
- e) wypełnienie zbiornika wodnego specjalnymi kulami plastikowymi uniemożliwiającymi dostęp do tafli wody, które jednocześnie zapobiegają parowaniu wody ze zbiornika.

Niezbędność wskazania na powyższe zakazy oraz obligatoryjność zastosowania powyższych zabezpieczeń powinna zostać wykazana w treści mpzp, tak aby stały się one wymaganym elementem zagospodarowania terenu przedstawianym i wymaganym na etapie wnioskowania o pozwolenie na budowę. Respektowanie powyższych wymagań warunkuje prawidłowe przygotowanie obszaru inwestycji, o której mowa w u.cpk, w tym nowozakładanego lotniska.

- 2) W związku z ryzykiem oślepienia załóg lotniczych przez panele fotowoltaiczne, budując elektrownię fotowoltaiczną w otoczeniu lotniska inwestor powinien wziąć pod uwagę następujące wytyczne:

- a) art. 87a Ustawy z dnia 03 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235, 1715, 1846, 2185, 2642) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury oraz Ministra Obrony Narodowej

z dnia 03 sierpnia 2020 r. w sprawie użycia lasera lub światła z innych źródeł w strefach przestrzeni powietrznej;

- b) podręcznik Organizacji Międzynarodowego Lotnictwa Cywilnego (International Civil Aviation Organization - ICAO), Aerodrome Design Manual – Part 5 – Electrical Systems (ICAO Doc 9157 – Part 5);
- c) podręcznik Amerykańskiej Federalnej Administracji Lotnictwa (Federal Aviation Administration - FAA), Technical Guidance for Evaluating Selected Solar Technologies on Airports;
- d) w celu zminimalizowania ewentualnych negatywnych oddziaływań należy uwzględnić:
  - odpowiednie ukierunkowanie paneli w stosunku do dróg startowych lotniska Centralnego Portu Komunikacyjnego,
  - zastosowanie na panelach powłoki przeciwośnieniowej (anti-glare).

Na etapie pozyskiwania decyzji o pozwolenie na budowę, inwestor powinien opisać planowaną inwestycję (w miarę możliwości określić ukierunkowanie paneli, zastosowanie powłoki przeciwośnieniowej, uwzględnienie wytycznych z podręczników ICAO/FAA). W przypadku elektrowni fotowoltaicznych o dużej skali jest to bezwzględny wymóg, w przypadku budynków mieszkalnych, czy paneli na dachu budynków przemysłowych – rekomendacja.

3) Zgodnie z Planem Generalnym Lotniska na lata 2022-2060, zatwierdzonym przez Ministra Infrastruktury w dniu 7 czerwca 2023 r. inwestycja objęta wnioskiem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody (OLS), na których to obszarach obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy. Dopuszczalna wysokość zabudowy w części na północ od ul. Miodowej do północnej granicy projektu mpzp wynosi 138,6 m n.p.m., w części od ul. Miodowej do ul. Pogodnej i Rejtana – 150 m n.p.m., w części od ul. Pogodnej i Rejtana do ul. Jasnej – 162 m n.p.m., od ul. Jasnej do ul. Topolowej - 169 m n.p.m., natomiast od ul. Topolowej do południowej granicy mpzp – 176 m n.p.m.

Powyższe maksymalne wysokości zabudowy powinny uwzględniać wszystkie umieszczone na planowanej inwestycji/obiekcie budowlanym urządzenia i instalacje, w szczególności, kominy, reklamy, anteny oraz inne obiekty. Mając na uwadze powyższe, największa wartość wysokości obiektu budowlanego (dominanta) wraz z urządzeniami, obiektami na dachu nie może penetrować ww. wyznaczonych powierzchni ograniczających. Wskazane powyżej ograniczenia wysokości zabudowy wynikają z OLS wyznaczonych dla dróg startowych planowanego lotniska. Respektowanie powyższych ograniczeń warunkuje prawidłowe przygotowanie obszaru Inwestycji, o której mowa w u.cpk, w tym nowozakładanego lotniska i lotniczych urządzeń naziemnych.

4) Prognozowane potencjalne oddziaływanie hałasowe.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), w przypadku hałasu lotniczego i terenów związanych z: zabudową mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zabudową zagrodową i zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (w przypadku niewykorzystania tych terenów



zgodnie z ich funkcją, w porze nocy nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy), terenów mieszkaniowo – usługowych i terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (strefa śródmiejska miast powyżej 100 tys. mieszkańców to teren zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych), obowiązują dla ww. terenów następujące wartości normatywne wskaźnika oceny hałasu dla pory dnia:  $L^*A_{eqD}=60$  dB i dla nocy:  $L^*A_{eqN}=50$  dB. W przypadku hałasu lotniczego i terenów takich jak: stref ochrony uzdrowiskowej „A”, tereny szpitali, tereny domów opieki społecznej i tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (w przypadku niewykorzystania tych terenów zgodnie z ich funkcją, w porze nocy nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy), obowiązują bardziej restrykcyjne od ww. normatywne wartości wskaźnika oceny hałasu, tj. dla pory dnia:  $L^*A_{eqD}=55$  dB i dla nocy:  $L^*A_{eqN}=45$  dB.

Bazując na wynikach analiz akustycznych wykonanych na potrzeby Raportu OOŚ pn.: Raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania (CPK, 10.2022), na podstawie którego w dniu 07 lipca 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (WOOŚ-II.420.85.2022.MP.278), w przypadku hałasu lotniczego teren objęty mpzp znajduje się w potencjalnym obszarze oddziaływania hałasu o poziomie max. 45 dB dla pory dnia oraz dla nocy: 40 dB (dla horyzontu czasowego na rok 2044), co nie przekracza norm hałasu określonych w ww. rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., jednak może stwarzać trudności w zakresie uciążliwości akustycznych związanych z funkcjonowaniem przyszłego lotniska, a także – z uwagi na wymagania prawne dotyczące budynków lokalizowanych na obszarze negatywnego oddziaływania akustycznego - zwiększyć zakładane koszty budowy. Wielkości prognozowanych na obecnym etapie przekroczeń mogą ulec niewielkim zmianom, z uwagi zarówno na przebieg ścieżek dolotowych oraz odlotowych do lotniska CPK jak i przewidzianą liczbę operacji lotniczych.

Powyższe oznacza, że inwestycje planowane oraz realizowane w obszarze objętym mpzp powinny uwzględniać ww. zasady.

Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej

**Zawadzki** Elektronicznie  
podpisany przez  
**Robert** Zawadzki Robert  
Data: 2023.10.23.  
10:45:37 +02'00'

Pełnomocnik  
Robert Zawadzki

Zastępca Dyrektora Biura Planowania  
Przestrzennego

**W załączeniu:**

1. Załącznik graficzny (format .shp)

**Otrzymuje:**

1. Adresat
2. a/a

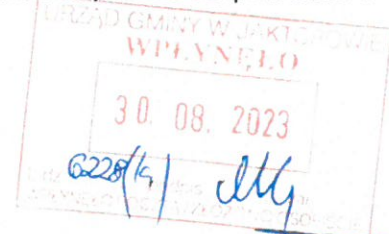


ZPP.41.309.2023

Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o.  
Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa  
KRS: 000075999

*p. R. Rafin*  
AR  
310823

Warszawa, dn. 28 sierpnia 2023 r.



#### POSTANOWIENIE NR 121/2023

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), dalej: „k.p.a.”, art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzynaste w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), dalej: „u.p.z.p.”, w związku z § 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 992), dalej: „r.o.cpk”, oraz mając na uwadze art. 6 ust.2 pkt 2 u.p.z.p. w zw. art. 120r ust. 2 w, oraz w zw. z art. 17 ust.1 pkt 17 oraz w związku z art. 120zl ust. 1 pkt 2 i art. 120zg ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892), dalej: „u.cpk”, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Jaktorów z dnia 24 lipca 2023 r. (data wpływu: 27 lipca 2023 r.), znak: GP.6721.2.2022, działającego w imieniu Gminy Jaktorów, w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gm. Jaktorów, obejmującego obszar ograniczony „*północną i wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną i wschodnią granicą drogi ul. Jaworowej, fragmentem wschodniej i południową granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid.: 96/2, 96/18, 96/25, 96/26, 96/27, 96/31, częścią działki nr ewid. 113/2 (rzeka Wierzbianka), zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną granicą działki nr ewid. 73/22, fragmentem działki nr ewid. 74, północnymi granicami działek nr ewid. 73/20, 73/19, 73/31, zachodnią, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 73/29, północną granicą działki nr ewid. 73/36, fragmentem zachodniej i północną granicą działki nr ewid. 258/6, północnymi granicami działek nr ewid.: 258/5, 258/4, 258/3, 258/2, 258/1, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej*” (dalej również jako: „mpzp”) spółka Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. (dalej: „Spółka Celowa”) będąca Spółką Celową, o której mowa w u.cpk, postanawia:

#### odmówić uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gm. Jaktorów, obejmującego obszar ograniczony „*północną i wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną i wschodnią granicą drogi ul. Jaworowej, fragmentem wschodniej i południową granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid.: 96/2, 96/18, 96/25, 96/26, 96/27, 96/31, częścią działki nr ewid. 113/2 (rzeka Wierzbianka), zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną granicą działki nr ewid. 73/22, fragmentem działki nr ewid. 74, północnymi granicami działek nr ewid. 73/20, 73/19, 73/31, zachodnią, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 73/29, północną granicą działki nr ewid. 73/36, fragmentem zachodniej i północną granicą działki nr ewid. 258/6, północnymi*”



granicami działek nr ewid.: 258/5, 258/4, 258/3, 258/2, 258/1, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej” w zakresie dotyczącym obszaru otoczenia CPK, o którym mowa w art. 120zf u.cpk (dalej: „obszar otoczenia CPK”)

oraz określić następujące warunki, na jakich uzgodnienie może nastąpić:

warunkiem uzgodnienia mpzp fragmentu wsi Henryszew, gm. Jaktorów, obejmującego obszar ograniczony „północną i wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną i wschodnią granicą drogi ul. Jaworowej, fragmentem wschodniej i południową granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid.: 96/2, 96/18, 96/25, 96/26, 96/27, 96/31, częścią działki nr ewid. 113/2 (rzeka Wierzbianka), zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, północną granicą działki nr ewid. 73/22, fragmentem działki nr ewid. 74, północnymi granicami działek nr ewid. 73/20, 73/19, 73/31, zachodnią, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 73/29, północną granicą działki nr ewid. 73/36, fragmentem zachodniej i północną granicą działki nr ewid. 258/6, północnymi granicami działek nr ewid.: 258/5, 258/4, 258/3, 258/2, 258/1, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej” jest wprowadzenie rozwiązań, które nie tworzą ograniczeń w lokalizacji Inwestycji w rozumieniu u.cpk (dalej: „Inwestycja”) oraz Inwestycji Towarzyszących w rozumieniu u.cpk (dalej: „Inwestycje Towarzyszące”), jak również takich, które w konsekwencji zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym w planie miejscowym nie stworzą utrudnień w rozbudowie Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz w ich funkcjonowaniu, w szczególności warunkiem uzgodnienia mpzp wprowadzenie takich rozwiązań w zakresie przeznaczenia terenu, które:

- 1) nie są sprzeczne z treścią decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy lotniska i węzła kolejowego Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Inwestycji (dalej: „Decyzja Środowiskowa”) – tereny wskazane na załączniku graficznym (stanowiący załącznik do niniejszego postanowienia) pozostają w kolizji z planowanym przedsięwzięciem, w zakresie rozbudowy istniejącej Centralnej Magistrali Kolejowej - tereny te przylegają lub przecinają granice przedsięwzięcia wskazane w Decyzji Środowiskowej;
- 2) uniemożliwiają lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych pod lokalizację rozbudowy istniejącej Centralnej Magistrali Kolejowej, jak również na terenach, o których mowa w art. 53 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 3) nie spowodują konieczności budowy ekranów akustycznych, dróg, uciągleń dróg, mostów lub kładek, które nie są przewidziane w Decyzji Środowiskowej.

Powyższe warunki mogą zostać również spełnione poprzez wyłączenie z opracowania projektu mpzp nieruchomości objętych Decyzją Środowiskową (która, obok lotniska, obejmuje również rozbudowę istniejącej Centralnej Magistrali Kolejowej) oraz wyłączenie terenów, o których mowa w art. 53 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, lub uwzględnienie we wskazanym obszarze linii rozgraniczających wariantu inwestorskiego W25 węzła CPK.

#### Uzasadnienie

Teren objęty projektowanym mpzp położony jest na obszarze wskazanym w przepisach r.o.cpk, tym samym ma do niego zastosowanie art. 17 pkt 6 lit. b tiret trzynaste u.p.z.p. Zgodnie z przedmiotowym przepisem w sytuacji, gdy nieruchomości są objęte ww. rozporządzeniem



i jednocześnie są objęte regulacją projektu mpzp, projekt ten podlega obowiązkowi uzgodnienia ze Spółką Celową.

Tym samym przedmiotowy projekt mpzp, będący przedmiotem niniejszego postanowienia, wymaga uzgodnienia przez Spółkę Celową.

Projekt mpzp został skierowany do uzgodnienia przez Spółkę Celową przez Wójta Gminy Jaktorów pismem z dnia 24 lipca 2023 r. znak: GP.6721.2.2022 (data wpływu: 27 lipca 2023 r.). W ww. piśmie wyznaczono 21 dniowy termin uzgodnienia. Pismo wpłynęło do Spółki Celowej dnia 27 lipca 2023 r., tym samym pierwotnie termin na jego uzgodnienie mijał w dniu 17 sierpnia 2023 r. W dniu 27 lipca 2023 r. Spółka Celowa wydała do Wójta Gminy Jaktorów pismo z prośbą o wydłużenie powyższego terminu do 30 dni czyli do dnia 26 sierpnia 2023 r. Wójt Gminy Jaktorów pismem z dnia 03 sierpnia 2023 r., znak: GP.6721.2.2022, poinformował o przedłużeniu terminu uzgodnienia projektu mpzp do dnia 26 sierpnia 2023 r.

W sąsiedztwie Gminy Jaktorów planowana jest realizacja przedsięwzięcia - Centralny Port Komunikacyjny. Jego głównym celem jest budowa lotniska opartego na zasadach zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie uniwersalnego systemu transportu pasażerskiego poprzez wybudowanie i eksploatację rentownego, innowacyjnego węzła transportowego, oraz doprowadzenie do przebudowy krajowego systemu transportu kolejowego jako atrakcyjnej alternatywy dla transportu drogowego obejmującego wszystkie obszary Polski. Tym samym w procesie tworzenia aktów planistycznych, należy mieć na uwadze, aby działania takie nie stały na przeszkodzie realizacji Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących, w szczególności nie uniemożliwiały ich lokalizacji, nie powodowały zwiększenia kosztów realizacji tych inwestycji (np. związanych z podwyższeniem wysokości odszkodowania, koniecznością budowy dodatkowych dróg, zjazdów, kładek, wiaduktów i mostów, czy infrastruktury technicznej), zwiększania kosztów ich późniejszego funkcjonowania (związanych np. z immisjami i negatywnym oddziaływaniem akustycznym oraz koniecznością czy wypłaty odszkodowań, czy budowy ekranów akustycznych), jak również nie powodowały powstawania konfliktów przestrzennych (np. sporów z nowymi mieszkańcami, którzy osiedlili się na dotąd niezainwestowanych terenach, czy inwestorami, którzy zlokalizowali swoje inwestycje na terenach znajdujących się w sąsiedztwie Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących).

Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z 120zg u.cpk rozwój obszaru otoczenia CPK kształtuje się w sposób zapewniający:

- 1) zrównoważony rozwój i ład przestrzenny;
- 2) optymalne funkcjonowanie Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących;
- 3) powstawanie i rozwój zwartych struktur przestrzennych ograniczających transportochłonność i energochłonność, w tym przez przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy i optymalizację stanu wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną;
- 4) zapewnienie warunków do powstawania wysokiej jakości struktur przestrzennych, w tym osadniczych, w szczególności nowych miast albo części miast;
- 5) spójność przestrzenną, w tym przez ograniczanie negatywnych skutków izolacji przestrzennej obszarów, powstałej w wyniku realizacji inwestycji liniowych;
- 6) ochronę środowiska, w tym form ochrony przyrody, wód oraz krajobrazu, poprawę lub co najmniej nie pogorszenie parametrów środowiska, w tym różnorodności biologicznej, korytarzy ekologicznych, ciągów przewietrzających, wartości krajobrazowych oraz błękitno-zielonej infrastruktury;
- 7) mitygację i adaptację do zmian klimatu, w tym negatywnych zjawisk klimatycznych, w szczególności suszy oraz powodzi;



- 8) ochronę krajobrazów kulturowych, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 9) ograniczenie niekorzystnych oddziaływań Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszarów prowadzenia intensywnej działalności gospodarczej;
- 10) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 11) poszanowanie uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości, wynikających z przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub z ostatecznego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej zezwalającego na wykonywanie robót budowlanych.

Wobec powyższego już na tym etapie, istotnym jest wskazanie, że z przekazanych dokumentów wynika, iż teren objęty projektem mpzp, zgodnie z aktualnymi założeniami projektowymi dla części przestrzennej strategii, oznaczony na załączniku stanowiący integralną część postanowienia pozostają w kolizji z planowanym przedsięwzięciem, w zakresie rozbudowy istniejącej Centralnej Magistrali Kolejowej. Tereny mpzp przylegają lub przecinają granice przedsięwzięcia wskazane w decyzji środowiskowej dla budowy lotniska i węzła kolejowego Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Inwestycji.

Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 53 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Dodatkowo, odległości te dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży są zwiększane, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach. Tym samym, w przypadku uchwalenia planu miejscowego o projektowanej treści, plan ten nie będzie mógł zostać zrealizowany, tj. nie będzie mógł stanowić podstawy do wydania pozwolenia na budowę lub dokonania skutecznego zgłoszenia robót budowlanych w zakresie zabudowy mieszkaniowej w wyżej wskazanym zakresie, dla obszaru, o którym mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o transporcie kolejowym.

Ponadto informuję, że projektowane tereny znajdują się w obszarze ograniczeń w hodowli, o których mowa w art. 87<sup>6</sup> ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz.U. z 2022 r. poz. 1235 z póź.zm.) - przepis ten zabrania budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk oraz zabrania hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska i 1,5 km od osi drogi startowej lotniska, po obu stronach tej drogi. Nadto teren ten znajduje się na obszarze oddziaływania hałasu o natężeniu max 40 dB w nocy i max 45 dB w dzień, co nie przekracza norm natężenia hałasu, jednakże może być to natężenie zauważalne dla mieszkańców i może być to teren, w którym będą obowiązywały ograniczenia użytkowania. W ramach podjęcia środków zapobiegawczych, dotyczących oddziaływań akustycznych, należałoby wziąć pod uwagę ochronę przed hałasem polegającą na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, co wiąże się z podwyższonymi kosztami budowy oraz przykładowo wybudowania specjalnych instalacji „zagłuszających”, np. ekranów akustycznych.



#### **Pouczenie**

Zgodnie z art. 127 § 3 w zw. z art. 144 k.p.a., organowi wykonawczemu gminy niezadowolonemu z niniejszego postanowienia przysługuje prawo do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy przez Spółkę Celową, złożony w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia.

Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej



Pełnomocnik  
Konrad Burz  
Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny

Otrzymuje:

1. Wójt Gminy Jaktorów, ul. Warszawska 33, 96-313 Jaktorów
2. a/a

Do wiadomości:

1. Wojewoda Mazowiecki, Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa



## Załącznik graficzny

