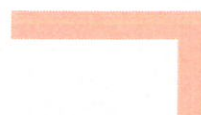


granica wariantu inwestorskiego W25
na obszarze m.p.z.p.
(wg. pisma CPK nr ZPP.41.283.2023
z dnia 23.10.2023 r.)

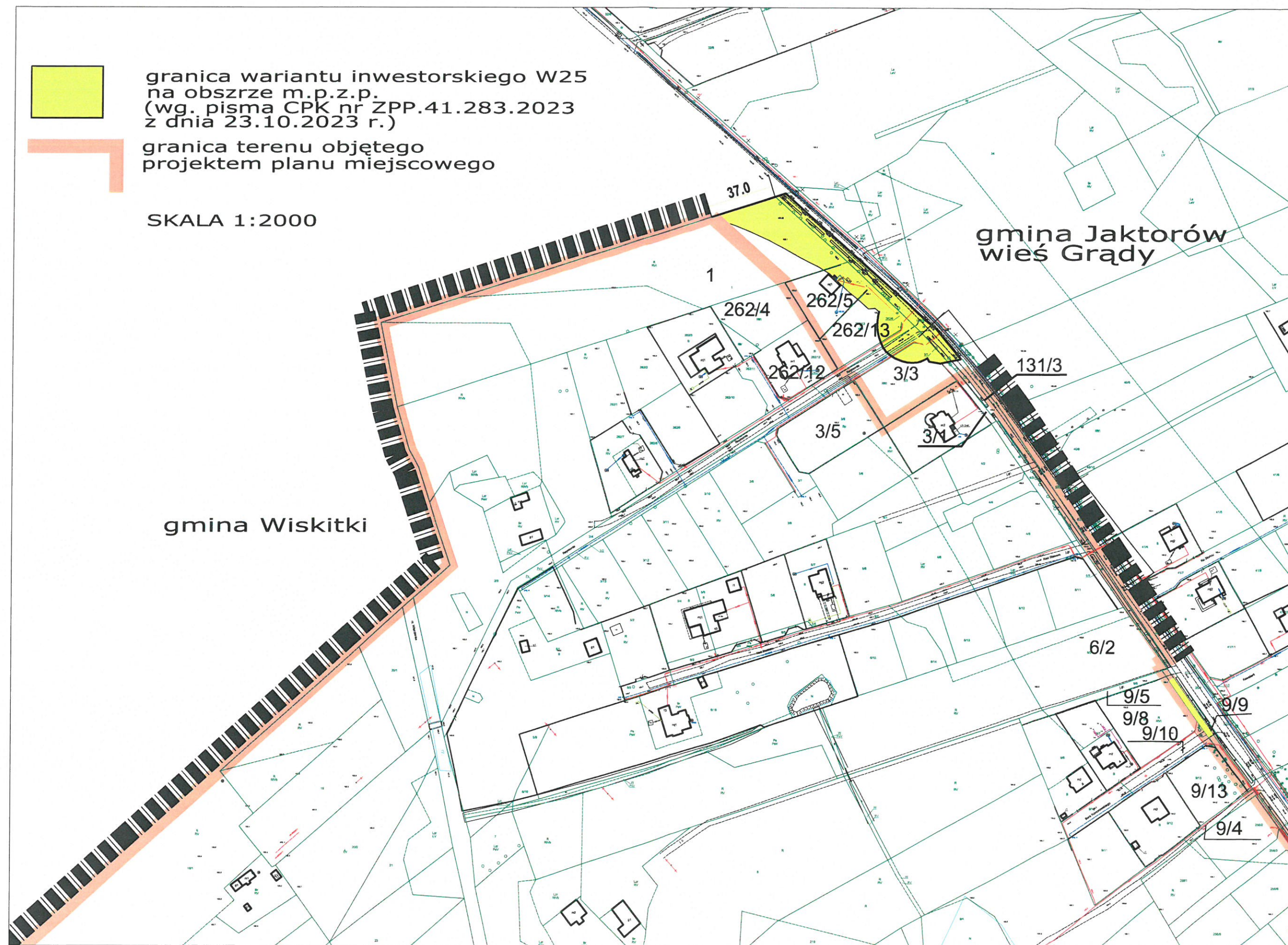


granica terenu objętego
projektem planu miejscowego

SKALA 1:2000

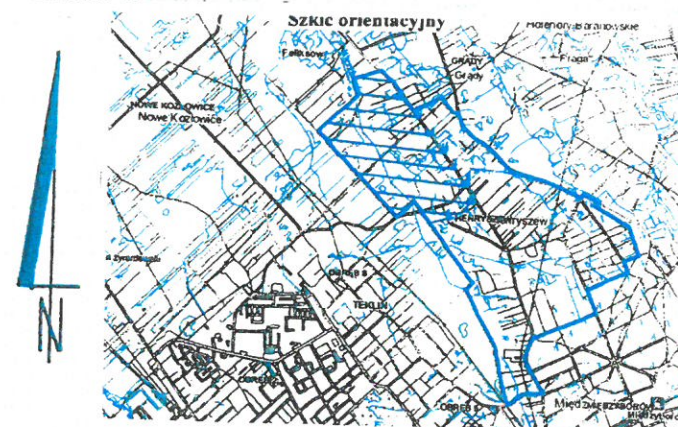
gmina Jaktorów
wieś Grądy

gmina Wiskitki



Załącznik nr 1
do uchwały nr L/366/2022
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 10 lutego 2022 r.

Fragment wsi Henryszew
skala 1:5000



gm. Jaktorów
w. Grądy

gm. Wiskitki
w. Feliksów

gm. Wiskitki
w. Nowe Kozłowice

m. Żyrardów

LEGENDA:
— granice obszaru objętego projektem planu miejscowego
- - - granica administracyjna wsi Henryszew

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały nr IV/...../2024
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 27 czerwca 2024 r.

Fragment wsi Henryszew
skala 1:5000

gmina Wiskitki
wieś Feliksów

gmina Jaktorów
wieś Grądy

gmina Jaktorów
wieś Henryszew

gmina Wiskitki
wieś Nowe Kozłowice

m. Żyrardów

LEGENDA
— granice obszaru objętego
projektem planu miejscowego
- - - granica administracyjna wsi Henryszew

ZPP.41.283.2023

Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o.

Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa

KRS: 000075999

POSTANOWIENIE NR 103 /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), oraz mając na uwadze art. 6 ust.2 pkt 2 u.p.z.p. w zw. art. 120 r ust. 2 uCPK w, oraz w zw. z art. 17 ust.1 pkt 17 uCPK oraz w związku z art. 120z1 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 17 lipca 2023 r. (data wpływu: 20 lipca 2023 r.), znak: GP.6721.1.2022, w sprawie uzgodnienia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gm. Jaktorów, obejmującego obszar ograniczony północną i wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid. 78/6, 78/7, 78/8, fragmentem wschodniej, południową i fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 73/30, południową granicą działki nr ewid. 73/28, fragmentem wschodniej i południową granicą działki nr ewid. 73/25, południową granicą działki nr ewid. 73/45, fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 73/41, fragmentem działki nr ewid. 74, fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 73/41, południową granicą działki nr ewid. 73/42, zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew” (dalej również jako: „mpzp”) spółka Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. (dalej: „Spółka Celowa”) będąca Spółką Celową, o której mowa w u.cpk

odmawiam uzgodnienia

projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gm. Jaktorów, obejmującego obszar ograniczony północną i wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid. 78/6, 78/7, 78/8, fragmentem wschodniej, południową i fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 73/30, południową granicą działki nr ewid. 73/28, fragmentem wschodniej i południową granicą działki nr ewid. 73/25, południową granicą działki nr ewid. 73/45, fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 73/41, fragmentem działki nr ewid. 74, fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 73/41, południową granicą działki nr ewid. 73/42, zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew” w zakresie dotyczącym obszaru otoczenia CPK, o którym mowa w art. 120zf u.cpk (dalej: „obszar otoczenia CPK”)

oraz określam następujące warunki, na jakich uzgodnienie może nastąpić:

warunkiem uzgodnienia mpzp obejmującego fragment wsi Henryszew, gm. Jaktorów, obejmującego obszar ograniczony północną i wschodnią granicą administracyjną wsi Henryszew, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid. 78/6, 78/7, 78/8, fragmentem wschodniej, południową i fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 73/30, południową granicą działki nr ewid. 73/28, fragmentem wschodniej i południową granicą działki nr ewid. 73/25, południową granicą działki nr ewid. 73/45, fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 73/41, fragmentem działki nr ewid. 74, fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 73/41, południową granicą działki nr ewid. 73/42, zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew 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”), a 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 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 rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 992) 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 17 lipca 2023 r. znak: GP.6721.1.2022 (data wpływu 20 lipca 2023 r.). W ww. piśmie wyznaczono 21 dniowy termin uzgodnienia. Pismo wpłynęło do Spółki Celowej dnia 20 lipca 2023 r., tym samym pierwotnie termin na jego uzgodnienie mijał w dniu 10 sierpnia 2023 r. W dniu 24 lipca 2023 r. Spółka Celowa wysłała do Wójta Gminy Jaktorów pismo z prośbą o wydłużenie powyższego terminu do 30 dni czyli do dnia 21 sierpnia 2023 r. Wójt Gminy Jaktorów pismem znak: GP.6721.1.2022 z dnia 3 sierpnia 2023 r. poinformował o przedłużeniu terminu uzgodnienia projektu mpzp na dzień 21 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 imisjami 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;

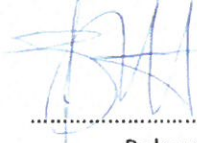
11) poszanowanie uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości, wynikających z przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub z ostatecznego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej zezwalającego na wykonywanie robót budowlanych.

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.

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

ZPP.41.283.2023

Warszawa, dn. 23 października 2023 r.

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

Wójt Gminy Jaktorów
ul. Warszawska 33
96-313 Jaktorów

A
R
1 241023

Dotyczy: zapytania w przedmiocie Postanowienia nr 103/2023 z dnia 21 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, zachodnią granicą drogi ul. Topolowej, południowymi granicami działek nr ewid. 78/6, 78/7, 78/8, fragmentem wschodniej, południową i fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 73/30, południową granicą działki nr ewid. 73/28, fragmentem wschodniej i południową granicą działki nr ewid. 73/25, południową granicą działki nr ewid. 73/45, fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 73/41, fragmentem działki nr ewid. 74, fragmentem południowej granicy działki nr ewid. 73/41, południową granicą działki nr ewid. 73/42, zachodnią granicą administracyjną wsi Henryszew” (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 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 2003 r. o transporcie kolejowym, z opracowania mpzp lub uwzględnienie we wskazanym obszarze linii rozgraniczających wariantu inwestorskiego W25 węzła CPK.

- 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 pozwolenia 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 na obszarze objętym wnioskiem wynosi 138,6 m n.p.m. Powyższa maksymalna wysokość zabudowy powinna 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.

W związku z powyższym, inwestycje planowane oraz realizowane w obszarze objętym mpzp powinny uwzględniać ww. zasady.

Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej

Zawadzki Robert
Elektronicznie
podpisany przez
Zawadzki Robert
Data: 2023.10.23
10:46:48+02:00

Pełnomocnik
Robert Zawadzki

Zastępca Dyrektora Biura Planowania
Przestrzennego

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny (format .shp)

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a

Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.
02-305 Warszawa
Al. Jerozolimskie 142B

ZPP.41.283.2023

, 2023-10-23

Wójt Gminy Jaktorów
96-313 Jaktorów
ul. Warszawska 33

Szanowni Państwo,
w załączeniu przesyłam pismo z dnia 23 października 2023 r. znak: ZPP.41.283.2023.

- Załączniki:
- 1. ZPP.41.283.2023 - odpowiedz na pismo 23102023_podpis.pdf
 - 2. załącznik do pisma - plik shp.zip

Dokument nie zawiera podpisu
Podpis elektroniczny