

RUD.62.65.2026

Warszawa, 13-07-2026 r.

Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa
KRS: 0000759991

URZĄD GMINY TERESIN
Biuro Obsługi Mieszkańców
Wpłynęło dnia: 16.07.2026
L.dz. 8380 Załączniki szt.
podpis
[Podpis]

Dotyczy: zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Elżbietów;
znak sprawy: GP.6721.1.2026

W odpowiedzi na pismo z dnia 18 czerwca 2026 r., oznaczone powyższym znakiem sprawy, spółka Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o., tj. Spółka Celowa w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 z późn. zm.), przesyła w załączeniu wnioski do projektu aktu planowania przestrzennego.

Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej
Pełnomocnik
Justyna Nowiczenko-Urawska
Zastępca Dyrektora Biura Uzgodnień i Decyzji Administracyjnych

Dokument podpisany elektronicznie

Załącznik:

1. Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego (formularz)
2. Załącznik do formularza (znak: RUD.62.65.2026) – Wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Otrzymuje:

1. Wójt Gminy Teresin
2. a/a

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Teresin, ul. Zielona 20, 96-515 Teresin

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 3.1. plan ogólny gminy
☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.

Kraj: Polska Województwo: mazowieckie

Powiat: warszawski Gmina: m. st. Warszawa

Ulica: Al. Jerozolimskie Nr domu: 142B

Miejscowość: Warszawa Kod pocztowy: 02-305

E-mail (w przypadku, gdy składający pismo posiada adres e-mail): sekretariat@portpolska.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: AE:PL-95659-79951-VFREC-24

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: Justyna Nowiczenko-Urawska

Kraj: Polska Województwo: mazowieckie

Powiat: warszawski Gmina: m. st. Warszawa

Ulica: Al. Jerozolimskie Nr domu: 142B

Miejscowość: Warszawa Kod pocztowy: 02-305

E-mail (w przypadku, gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wnosi o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwestii, które zostały ujęte w załączniku nr 1.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Załącznik nr 1 – załącznik do formularza (znak: RUD.62.65.2026) – Wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej

Pełnomocnik

Justyna Nowiczenko-Urawska

Zastępca Dyrektora Biura Uzgodnień i Decyzji Administracyjnych

/Dokument podpisany elektronicznie/

\$ezdDataPodpisuAuto r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Załącznik nr 1 – załącznik do formularza (znak: RUD.62.65.2026) – Wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Elżbietów, dalej: „MPZP”

1a. Część tekstowa

A. Obszar objęty planowanym MPZP gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Elżbietów znajduje się częściowo w liniach rozgraniczających wariantu inwestorskiego W41 linii kolejowych nr 5 i 50 na odc. Węzeł CPK – Płock – Włocławek. Status projektu Węzeł CPK – Płock – Włocławek to zakończone opracowanie studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego, dalej: „**STES**”, które zakończyło się wyborem wariantu inwestorskiego W41.

Informacja o wyborze wariantu inwestorskiego W41 dostępna jest również na stronie internetowej Spółki Celowej [<https://portpolska.pl/pl/studium-techniczno-ekonomiczno-srodowiskowe-dla-projektu-pn-budowa-linii-kolejowych-nr-5-i-50-na-odc-wezel-cpk-plock-wloclawek>].

Ponadto przedmiotowy teren częściowo znajduje się w obszarze wskazanym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 marca 2026 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2026 r. poz. 396) tzn. na tym terenie obowiązują szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określone w art. 29 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 z późn. zm.), dalej: „**u.cpk**”.

W procesie tworzenia aktów planistycznych należy mieć na uwadze, aby w treści MPZP w konsekwencji nie powodowały utrudnień w realizacji Inwestycji, w rozumieniu art. 2 pkt 3 u.cpk, dalej: „**Inwestycja**”, oraz Inwestycji Towarzyszących w rozumieniu art. 2 pkt 4 u.cpk, dalej: „**Inwestycje Towarzyszące**” i ich późniejszego funkcjonowania, 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 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).

Szczególnie na etapie projektowania należy rozważyć zasadność lokalizowania na terenie objętym MPZP zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Zgodnie z art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od siebie, osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.

Inwestycja i Inwestycje Towarzyszące, w ramach których mają powstać lotnisko, linie kolejowe oraz drogi krajowe, tj. obiekty, od których należy zachować bezpieczną odległość, zaś budowa lotniska

i komunikowanie terenu będą pobudzać procesy inwestycyjne, w tym związane z powstawaniem zabudowy mieszkaniowej. Przy czym ta zabudowa mieszkaniowa – z uwagi na fakt, że zgodnie z art. 120zg pkt 3 i 4 u.cpk rozwój obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego kształtuje się w sposób zapewniający 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 oraz zapewnienie warunków do powstawania wysokiej jakości struktur przestrzennych, w tym osadniczych, w szczególności nowych miast albo części miast – będzie zabudową zwartą, której powstanie ograniczy możliwość powstania zakładu stwarzającego ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, i jednocześnie której powstawanie i rozwój będzie ograniczany funkcjonowaniem takiego zakładu.

Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z 120zg u.cpk rozwój obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego 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, korzyści 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.

B. Planowany MPZP powinien być zgodny ze Strategią Rozwoju Obszaru Otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi u.cpk, dalej: „**Strategia**”. W projekcie Strategii teren objęty przystąpieniem do sporządzenia MPZP znajduje się w Obszarze o Istotnym Znaczeniu OIZ Szymanów – Elżbietów i położony jest w przeważającej części w strefie P – strefa aktywności gospodarczej: produkcyjno-magazynowej oraz częściowo od strony północnej w strefie K – strefa komunikacji.

C. Teren objęty przystąpieniem do sporządzenia MPZP znajduje się w obszarze określonym w zatwierdzonym Planie Generalnym Lotniska Port Solidarność na lata 2022 – 2060, na którym – w myśl art. 87⁶ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz.U. z 2025 r. poz. 1431 z późn.

zm.), dalej: „PrLot” – zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych. Jest to strefa SOL (tj. Strefa Otoczenia Lotniska), gdzie obowiązują następujące zakazy i warunki zagospodarowania terenu:

- zakaz budowy i rozbudowy zbiorników wodnych bez względu na ich funkcję, w tym zbiorników retencyjnych, stawów hodowlanych, który dotyczy obiektów o powierzchni powyżej 1000 m² i rozbudowy kompleksów zbiorników wodnych do powierzchni łącznej powyżej 1000 m²;

- budowa i rozbudowa zabudowy jednorodzinnej z ogrodami, jest możliwa pod warunkiem, że w przypadku realizacji zbiornika wodnego o powierzchni od 500 do 1000 m² zostanie on wykonany zgodnie z poniższymi warunkami:

- brzegi zbiorników wodnych powinny być wyłożone płytami betonowymi i mieć nachylenie przynajmniej 60 stopni,
- brzegi zbiorników i dno powinny być regularnie, raz do roku (jesienią) czyszczone, aby nie dopuścić do ich porostu wyższą roślinnością,
- zbiorniki nie będą zarybiane,
- zbiorniki zostaną zabezpieczone przed dostępem większych ptaków do wody poprzez przykrycie zbiornika wodnego drucianą siatką (oczko min. 20x20 cm), której zamocowanie powinno umożliwiać koszenie brzegów i czyszczenie dna, lub
- rozciągnięcie na odpowiednim stelażu drutów, tworzących siatkę o oczku 50x50 cm, której mocowanie również powinno umożliwiać koszenie brzegów i czyszczenie dna, lub
- wypełnienie zbiornika wodnego specjalnymi kulami plastikowymi uniemożliwiającymi dostęp do tafli wody;

- zakaz budowy i rozbudowy otwartych wysypisk odpadów, pozostałych składowisk odpadów, sortowni odpadów, kompostowni i przyzmu powyżej 10 m³;

- zakaz budowy i rozbudowy zakładów przetwórstwa ryb;

- zakaz budowy i rozbudowy odстойników, oczyszczalni ścieków;

- zakaz budowy i rozbudowy obiektów hodowli gołębi;

- zakaz budowy i rozbudowy obiektów hodowli zwierząt;

- zakaz budowy i przebudowy obiektów w sposób celowo sprzyjający zakładaniu gniazd przez bociana białego, w szczególności stawiania słupów wolnostojących w celu zamontowania platformy pod gniazdo lub przeniesienia na nią gniazda istniejącego oraz montażu nowych platform i innych konstrukcji sprzyjających gniazdowaniu bociana białego na już istniejących obiektach.

Objaśnienie:

Strefa Otoczenia Lotniska (SOL) została określona – w myśl art. 87⁶ pkt 1 PrLot – jako obszar o promieniu 7 km od ARP (ang. Aerodrome Reference Point), to jest od punktu odniesienia lotniska określającego geograficzną lokalizację lotniska zgodnie z układem WGS-84. Pojedyncze osobniki ptaków, nawet kwalifikowane do gatunków z najwyższych poziomów zagrożenia mogą być w tej strefie tolerowane. Pozostałe gatunki ptaków stwarzają zazwyczaj niskie zagrożenie. Ptaki występujące pojedynczo lub w małych grupach w strefie SOL, zazwyczaj nie stanowią poważniejszego zagrożenia

bezpieczeństw w ruchu lotniczym. Wyjątkiem są większe koncentracje mew, szpaków, krukowatych, blaskodziobych.

D. Na obszarze objętym planem mają zastosowanie przepisy PrLot oraz przepisy wykonawcze. W szczególności istotne jest przestrzeganie poniższych warunków zagospodarowania:

- uwzględnienie warunków wynikających z położenia w strefie zagrożenia oślepieniem załóg lotniczych, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury oraz Ministra Obrony Narodowej z dnia 3 sierpnia 2020 r. w sprawie użycia lasera lub światła z innych źródeł w strefach przestrzeni powietrznej¹ (Dz. U. z 2020 r. poz. 1360) oraz zgodnie z przepisami PrLot w zakresie zakazu emitowania wiązki lasera lub światła w kierunku statku powietrznego, poprzez zastosowanie w instalacjach fotowoltaicznych zlokalizowanych na tym obszarze ogniów z powłoką przeciwoślnieniową ograniczającą negatywny wpływ na bezpieczeństwo operacji lotniczych (m.in. ryzyko oślepienia załóg).

¹ Przestrzeń obejmująca przestrzeń powietrzną w bezpośrednim otoczeniu lotniska w promieniu 5 600 m (3 NM) od punktu odniesienia lotniska i ograniczonej płaszczyznami bocznymi położonymi w odległości 18 500 m (10 NM) wzdłuż linii centralnej przyrządowej drogi lub dróg startowych we wszystkich kierunkach oraz 500 m (1600 ft) po obu jej lub ich stronach.

E. Zasadne jest wskazanie, że dla obszaru objętego wnioskiem występuje obowiązek zachowania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach n.p.m. w geodezyjnym układzie wysokościowym PL-EVRF2007-H. Obowiązek ten wynika z faktu znajdowania się nieruchomości w granicach obszaru objętego Planem Generalnym Lotniska Port Solidarność na lata 2022 – 2060, dalej: „**Plan Generalny**”, przewidzianego dla kolejnych faz rozwoju ww. lotniska. Tym samym nieruchomość objęta Wnioskiem położona jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (ang. Obstacle Limitation Surfaces).

Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy określona w metrach n.p.m. w geodezyjnym układzie wysokościowym PL-EVRF2007-H w odniesieniu do działek objętych Wnioskiem wynosi: OLS – 138,6 - 143,7 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 powierzchni ograniczających przeszkody (Obstacle Limitation Surfaces – OLS) wyznaczonych dla dróg startowych planowanego lotniska.

W Planie Generalnym określono powierzchnie ograniczające przeszkody (OLS), wyznaczone na podstawie PrLot oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. z 2025 r. poz. 903), dla trzech dróg startowych planowanego lotniska. Obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody wskazanych w zatwierdzonym Planie Generalnym nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Celem ustanowienia i ochrony powierzchni OLS jest zabezpieczenie otoczenia lotniska przed powstawaniem przeszkód stanowiących zagrożenia dla bezpieczeństwa operacji lotniczych.

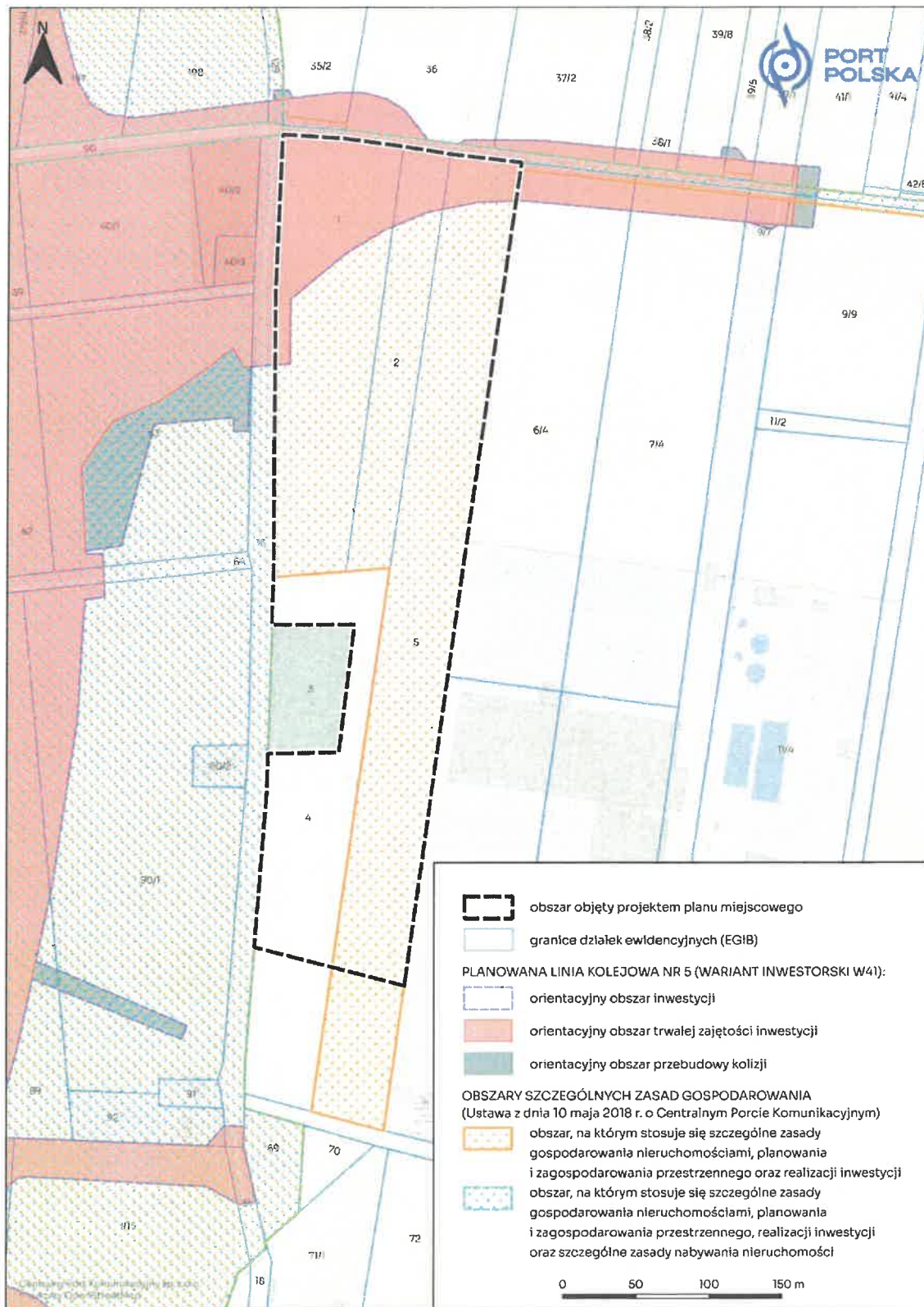
W związku z powyższym, dla nieruchomości objętych MPZP maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy obejmująca urządzenia na dachu (jak powyżej) wyrażona w metrach n.p.m. wynosi 138,6 - 143,7 m n.p.m. Respektowanie powyższych ograniczeń warunkuje prawidłowe przygotowanie obszaru Inwestycji, o której mowa w u.cpk, w tym nowozakładanego lotniska i lotniczych urządzeń naziemnych.

Z perspektywy Spółki Celowej zasadnym jest wskazanie na powyższe wytyczne oraz zakazy, natomiast obligatoryjność zastosowania należytych zabezpieczeń powinna zostać wykazana w miejscowym planie zagospodarowania terenu, tak aby stały się one wymagany elementem zagospodarowania.

Brak zamieszczenia powyższych zapisów w projektach dokumentów przekazywanych Spółce Celowej do uzgodnień oraz opiniowania, może spowodować przesłankę przemawiającą za odmową uzgodnienia lub w przypadku planu ogólnego gminy, wydaniem negatywnej opinii.

1b. Część graficzna

Mapa nr 1



Mapa nr 2

Dotyczy sprawy: RUD.62.65.2026



