URZĄD GMINY W JAKTOROWIE
WPŁYNĘŁO
08. 05. 2026
19500 zł
WPŁYNĘŁO POCZTĄ / ZŁOŻONO OSOBIŚCIE

RUD.62.39.2026

Warszawa, 08-05-2026 r.

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

POSTANOWIENIE NR RUD.62.39.2026

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), dalej: „**k.p.a.**", art. 17 pkt 6 lit. b tiret szesnaste w związku z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), dalej: „**u.p.z.p.**", § 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 992), dalej: „**r.o.cpk**", mając na uwadze art. 6 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. oraz art. 17 ust. 1 pkt 17 i ust. 1c pkt 2 i 4, art. 120zg ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Jaktorów z dnia 17 kwietnia 2026 r. (data wpływu: 17 kwietnia 2026 r.) znak: RPP.6721.5.2025, w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmującego fragment wsi Sade Budy, spółka Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. będąca Spółką Celową, o której mowa w u.cpk, dalej: „**Spółka Celowa**", postanawia:

odmówić uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmującego fragment wsi Sade Budy, w zakresie dotyczącym obszaru otoczenia CPK, o którym mowa w u.cpk, ze względu na nieuwzględnienie ustaleń wariantu inwestorskiego decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla Przedsięwzięcia Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego (znak: WOOŚ-II.420.85.2022.MP.278), zmienionej Decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 30 grudnia 2025 r. (DOOŚ WDŚZOO.420.27.2023.KN.94), oraz

określić jako warunek uzgodnienia – dostosowanie granic oraz ustaleń powyższego projektu planu miejscowego do ustaleń decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: WOOŚ-II.420.85.2022.MP.278), zmienionej Decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 30 grudnia 2025 r. (DOOŚ WDŚZOO.420.27.2023.KN.94).

Uzasadnienie

W dniu 17 kwietnia 2026 r. do Spółki Celowej wpłynął wniosek Wójta Gminy Jaktorów z dnia 17 kwietnia 2026 r., znak: RPP.6721.5.2025, w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmujący fragment wsi Sade Budy, dalej: „**Wniosek**".

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmujący fragment wsi Sade Budy, dalej: „**projekt mpzp**", położony jest na obszarze określonym r.o.cpk, tym samym ma do niego zastosowanie art. 17 pkt 6 lit. b tiret szesnaste w zw. z art. 24 ust. 1 i 2 u.p.z.p, zgodnie, z którymi wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o uzgodnienie projektu planu miejscowego ze Spółką Celową w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r.

o Centralnym Porcie Komunikacyjnym w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących w rozumieniu art. 2 pkt 3 i 4 tej ustawy oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o którym mowa w tej ustawie.

Tym samym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszego postanowienia, wymaga uzgodnienia ze Spółką Celową.

Na terenie gminy Jaktorów planowana jest realizacja przedsięwzięcia - Centralny Port Komunikacyjny, dalej: „**CPK**". Jego głównym celem jest budowa lotniska użytku publicznego 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 i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, należy mieć na uwadze, aby działania takie nie stały na przeszkodzie 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**", 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 też infrastruktury technicznej), zwiększenia 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 powstania 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 art. 17 ust. 1 pkt 17 u.cpk, w ramach zapewnienia przygotowania i realizacji budowy CPK, Spółka Celowa w szczególności zapewnia optymalne warunki rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK. W myśl art. 17 ust. 1c pkt 2 i 4 u.cpk, w zakresie zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK Spółka Celowa w szczególności wykonuje zadania powierzone przez Pełnomocnika Rządu do spraw CPK w zakresie zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK, na zasadach określonych w przepisach Działu IVb u.cpk, jak również podejmuje, także we współpracy z innymi organami oraz podmiotami, działania w zakresie przygotowania nieruchomości do zagospodarowania, w tym w zakresie planowania przestrzennego, scalania i podziałów nieruchomości oraz uzbrajania nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej. Stosownie zaś do znajdującego się w Dziale IVb u.cpk przepisu art. 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 powstania wysokiej jakości struktur przestrzennych, w tym osadniczych, w szczególności nowych miast albo części miast;

5) spójność przestrzenną, w tym przez ograniczenie 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 niepogorszenie 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.

Mając powyższe na uwadze Spółka Celowa stwierdza, że w świetle przywołanych wyżej przepisów jednym z zadań powierzonych przez ustawodawcę Spółce Celowej jest takie ukształtowanie sposobu zagospodarowania obszaru otoczenia CPK, aby nie tylko nie kolidowało ono z realizacją Inwestycji, ale także zapewniało optymalne funkcjonowanie Inwestycji po jej zrealizowaniu, a w szczególności nie wpływało negatywnie na możliwość niczym niezakłóconej i bezpiecznej realizacji na wybudowanym lotnisku użytku publicznego operacji lotniczych, np. takich jak podejście do lądowania, starty czy krąg nadlotniskowy samolotów pasażerskich.

Mając na uwadze powyższe, Spółka Celowa wskazuje, co następuje.

Spółka Celowa stwierdza, że zgodnie z wiedzą posiadaną w dniu wydawania przedmiotowego postanowienia obszar objęty projektem mpzp znajduje się w granicy wariantu inwestorskiego dla Przedsięwzięcia Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedstawionego w Raporcie OOŚ pn.: Raport oceny oddziaływania dla Przedsięwzięcia Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania (CPK, 10.2022), na podstawie którego w dniu 7 lipca 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: WOOŚ-II.420.85.2022.MP.278), zmienioną Decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 30 grudnia 2025 r. (DOOŚ-WDŚZOO.420.27.2023.KN.94), dalej: „**DŚU**". Powyższe zostało ukazane na Załączniku nr 1 do niniejszego postanowienia.

W związku ze stwierdzoną kolizją ustaleń projektu mpzp z przebiegiem wariantu inwestorskiego DŚU, Spółka Celowa wskazuje na konieczność wyłączenia z granic projektu mpzp tych terenów, które objęte są granicami przebiegu wariantu inwestorskiego DŚU. Uzgodnienie projektu mpzp będzie możliwe wyłącznie pod warunkiem dostosowania jego ustaleń do przebiegu wariantu inwestorskiego wskazanego w DŚU.

Mając powyższe na uwadze Spółka Celowa stwierdza, że w świetle przywołanych wyżej przepisów jednym z zadań powierzonych przez ustawodawcę Spółce Celowej jest zarządzanie przygotowaniem

i realizacją Centralnego Portu Komunikacyjnego, w skład, którego – zgodnie z art. 1 pkt 1 u.cpk – wchodzą zawarte w Programie: Inwestycja, Inwestycje Towarzyszące, w rozumieniu u.cpk, oraz pozostałe zadania, w tym o charakterze nieinwestycyjnym, powiązane z realizacją Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących.

W związku z powyższym rozpatrując sprawę uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmujący fragment wsi Sade Budy, w zakresie, o którym mowa w art. 17 pkt 6 lit. b tiret szesnaste w zw. z art. 24 ust. 1 u.p.z.p., Spółka Celowa wydając niniejsze postanowienie zobowiązana jest wykonać ustawowe zadanie, zabezpieczając realizację Inwestycji.

W związku z tym Spółka Celowa odmawia uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmujący fragment wsi Sade Budy, będącego przedmiotem Wniosku.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak na wstępie.

Pouczenie

Zgodnie z art. 106 § 5, art. 141 § 1 i 2, art. 127 § 3 w zw. z art. 144 k.p.a. oraz art. 24 ust. 1 u.p.z.p. stronie niezadowolonej z niniejszego postanowienia przysługuje prawo do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy przez Spółkę Celową. Wniosek może zostać złożony w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia.

Zgodnie z art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 143), dalej „**p.p.s.a.**", jeżeli stronie przysługuje prawo do zwrócenia się do organu, który wydał postanowienie, z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, strona może wnieść skargę Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na to postanowienie bez skorzystania z tego prawa. Zgodnie z art. 50 § 1, art. 53 § 1 i art. 54 § 1 p.p.s.a. skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wnoszona jest za pośrednictwem Spółki Celowej w terminie 30 dni od dnia otrzymania postanowienia.

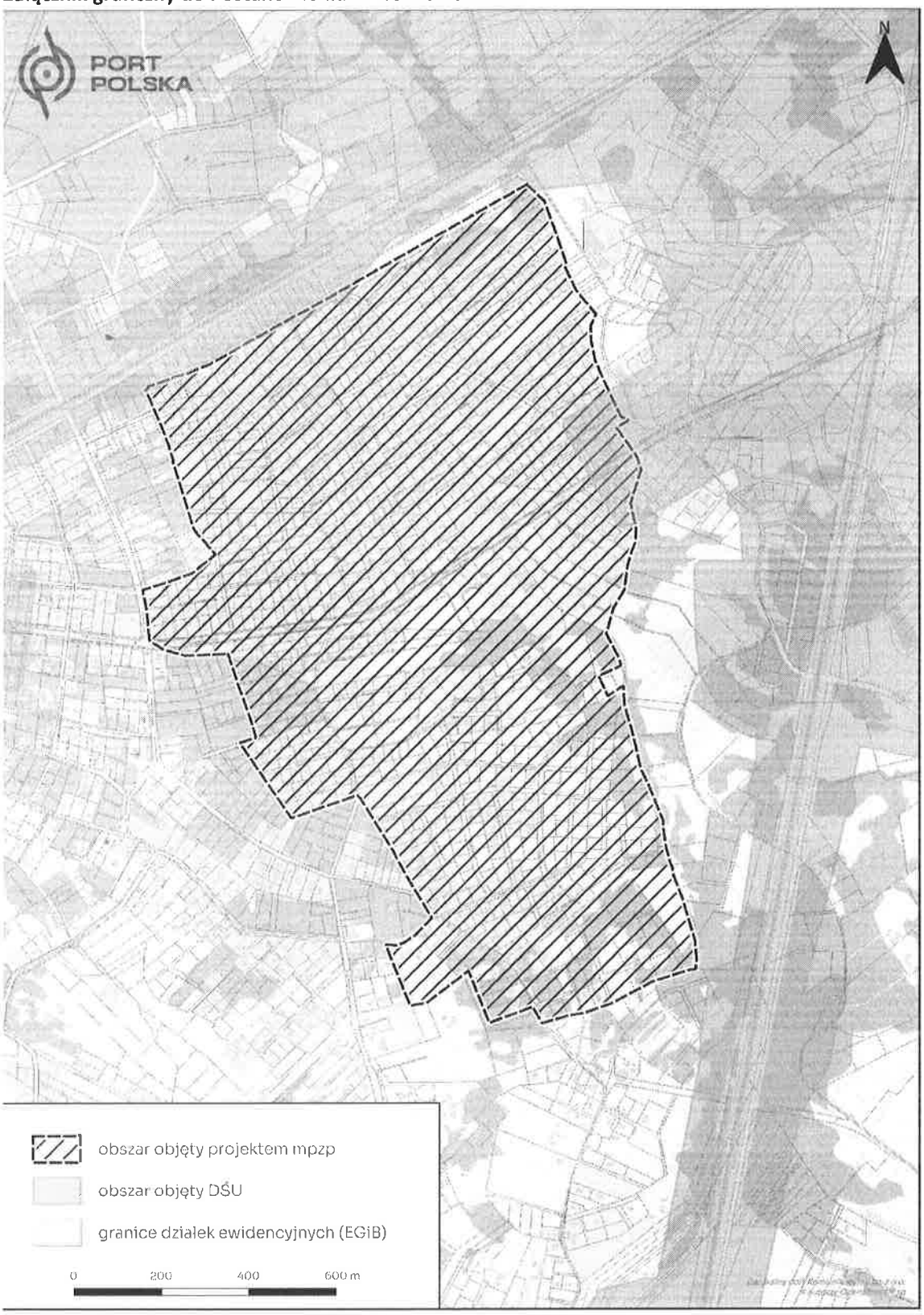
Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej
Piotr Rachwalski
Członek Zarządu
/Dokument podpisany elektronicznie/

Załącznik:
1. Załącznik graficzny do Postanowienia nr RUD.62.39.2026

Otrzymuje:
1. Wójt Gminy Jaktorów
2. a/a

Do wiadomości:
1. Wojewoda Mazowiecki, Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie

Załącznik graficzny do Postanowienia nr RUD.62.39.2026



Data wysłania : **08.05.2026**

Data otrzymania : **08.05.2026**

Od: **CENTRALNY PORT KOMUNIKACYJNY SP. Z O. O.**
<AE:PL-95659-79951-VFREC-24>

Do:
URZĄD GMINY JAKTORÓW
<AE:PL-78513-39506-DGCUI-25>

Postanowienie odmowne w sprawie uzgodnienia mpzp

Znak sprawy: RUD.62.39.2026

Szanowni Państwo,
w odpowiedzi na pismo, przekazuję stanowisko Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o. w zakresie przewidzianych do realizacji inwestycji.
Z poważaniem
Biuro Uzgodnień i Decyzji Administracyjnych

Do wiadomości: Wojewoda Mazowiecki, Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie

Załączniki:

1. **Postanowienie_odmowne.pdf**