

ZARZĄDZENIE
WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia

w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Centralnego Portu Komunikacyjnego Podbuszyce 1

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2025 r. poz. 428), art. 120ze ust. 1 i 4 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 oraz z 2025 r. poz. 1531), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912), w związku z Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centralnego Portu Komunikacyjnego Podbuszyce 1 zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centralnego Portu Komunikacyjnego Podbuszyce 1, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są w części graficznej planu.

§ 2. Integralną częścią zarządzenia są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1 do zarządzenia;
- 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 2 do zarządzenia.

§ 3. Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym m.in. magazynami energii, stacją transformatorową;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone w części graficznej planu linie, określające dopuszczalne zbliżenie zewnętrznych krawędzi nadziemnych kondygnacji budynków do linii rozgraniczających tereny, przy czym linie te nie dotyczą budowli i obiektów małej architektury;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 40%;
- 5) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i okres tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji inwestycji lotniskowej;
- 11) granice terenów inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego (110 kV) i średniego napięcia do przebudowy lub skablowania;
 - 5) obszar tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji inwestycji lotniskowej;
 - 6) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z powierzchni ograniczających zabudowę (BRA);
 - 7) przeznaczenie terenów: KL – teren komunikacji lotniczej.
2. Elementami informacyjnymi planu, wynikającymi z przepisów odrębnych, są następujące oznaczenia graficzne:
- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
 - 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
 - 4) krajobraz priorytetowy określony w audycie krajobrazowym województwa;
 - 5) stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 6) powierzchnie ograniczające przeszkody (OLS);
 - 7) powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA);
 - 8) granica strefy ograniczeń zabudowy 600 m od lotniczych urządzeń naziemnych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

- § 6. 1. Dla terenu wyznaczonego w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem KL ustala się następujące przeznaczenie: teren komunikacji lotniczej.
2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych, w tym: technicznego uzbrojenia, dojazdów i parkingów, miejsc do parkowania, a także miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów, ogrodzeń i zieleni towarzyszącej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Ustalenia w zakresie sytuowania budynków:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według części graficznej planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących działek budowlanych, dopuszcza się zachowanie i remont istniejącej zabudowy z zakazem jej: przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

§ 9. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, przyjmuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 10 i 11.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu

§ 10. 1. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań zabezpieczających powierzchnię ziemi oraz wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem.
3. Zakazuje się gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
4. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do gruntu.

Rozdział 5

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

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków o numerach: AZP 59-60/49, AZP 59-60/50, AZP 59-60/51, AZP 59-60/52, AZP 59-60/53, AZP 59-60/54, AZP 59-60/55, AZP 59-60/56 i AZP 59-60/100.

2. Wszelkie działania, mogące spowodować zmianę stanu obecnego stanowisk archeologicznych, podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

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

§ 12. 1. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

2. W granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
3. W granicach krajobrazu priorytetowego 14-318.72-045, krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości, obowiązują przepisy określone w audycie krajobrazowym województwa.

Rozdział 7

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

§ 13. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu objętego zatwierdzonym Planem Generalnym Lotniska Port Solidarność na lata 2022-2060, na którym zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują poniższe ograniczenia i zakazy:

- 1) ograniczenia wysokości zabudowy, wskazane w części graficznej planu, wynikające z powierzchni ograniczających przeszkody (OLS), wyznaczonych dla dróg startowych planowanego lotniska oraz powierzchni ograniczających zabudowę (BRA), wyznaczonych dla lotniczych urządzeń naziemnych planowanego lotniska;
- 2) maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody OLS: od 125,85 m n.p.m. do 138,60 m n.p.m.,
 - b) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA): od 93,30 m n.p.m. do 115,30 m n.p.m.;
- 3) ograniczenia wysokości dotyczą wszelkich urządzeń i instalacji, w tym lokalizowanych na dachach budynków tj. kominów, reklam, anten i innych obiektów;
- 4) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane położone w granicach powierzchni OLS, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 5) w strefie ograniczeń zabudowy 600 m od lotniczych urządzeń naziemnych obowiązuje zakaz zabudowy obiektami budowlanymi nadziemnymi;
- 6) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 7) w Strefie Zagrożeń Pośrednich oraz w Strefie Otoczenia Lotniska, obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy:
 - a) otwartych wysypisk odpadów, pozostałych składowisk odpadów, sortowni odpadów, kompostowni i przyzł powyżej 10 m³,
 - b) zbiorników wodnych, bez względu na ich funkcję i powierzchnię, w tym zbiorników retencyjnych, stawów hodowlanych,
 - c) zakładów przetwórstwa ryb,
 - d) odстойników, oczyszczalni ścieków,

- e) obiektów hodowli gołębi,
 - f) obiektów hodowli zwierząt,
 - g) oraz przebudowy obiektów sprzyjających zakładaniu gniazd przez bociana białego, w tym słupów wolnostojących, nowych platform i innych konstrukcji sprzyjających gniazdowaniu bociana białego na już istniejących obiektach.
2. Dopuszcza się przekroczenie powierzchni ograniczających zabudowę (BRA), gdy propagacja sygnału wykaże brak negatywnego oddziaływania inwestycji na prawidłowe funkcjonowanie lotniczych urządzeń naziemnych.
3. W strefie przestrzeni powietrznej wykorzystywanej do żeglugi powietrznej w zakresie emitowania lub powodowania emisji światła lub lasera, obowiązują przepisy prawa lotniczego.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 14.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem dróg wewnętrznych i dojazdów.
2. Ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych – 10 m.
3. W zakresie obsługi parkingowej ustala się minimalną liczbę miejsc:
- 1) do parkowania - 5;
 - 2) postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 15.** 1. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 13 ust. 1 pkt 5, a także § 17 w zakresie sposobu i okresu tymczasowego zagospodarowania terenu.
2. Nakazuje się przebudowę lub skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV) i średniego napięcia.
3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci – 90 mm, z wyjątkiem przyłączy wodociągowych;

- 3) realizacja sieci wodociągowej w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej i technologicznej:
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
 - 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych (m.in. z warsztatów, stanowisk mycia samolotów), po ich podczyszczeniu, do sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanej sieci – 200 mm dla kanałów grawitacyjnych i 60 mm dla kanałów tłocznych i ciśnieniowych.
5. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub innych urządzeń i rozwiązań spowalniających lub zatrzymujących odpływ w miejscu opadu;
 - 3) minimalna średnica nowobudowanej sieci kanalizacji deszczowej – 200 mm.
6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5;
 - 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
 - 4) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, lokalizację magazynów energii.
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło i chłód:
 - 1) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, w tym sieci ciepłowniczej niskotemperaturowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych, w tym m.in. centrów energetycznych, sieciowych i indywidualnych pomp ciepła, kotłów elektrycznych, dry-coolerów i chłodnic adiabatycznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie wymienników gruntowych pomp ciepła, odwiertów i studni geotermii głębokiej oraz magazynów ciepła pod powierzchniami przykrytymi nawierzchniami sztucznymi, pod budynkami oraz pod zielenią niezadrzewioną;
 - 4) dopuszcza się budowę instalacji geotermalnych, w tym odwiertów, głowic, studni, ciepłowni i sieci przesyłowych.
8. Ustalenia w zakresie obsługi teletechnicznej i teleinformatycznej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej kablowej lub radiowej;
 - 2) obsługa teletechniczna za pośrednictwem szerokopasmowego przyłącza teletechnicznego.
9. Ustalenia w zakresie gospodarowania odpadami regulują przepisy odrębne.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem KL:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren komunikacji lotniczej,
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, komunikacja drogowa wewnętrzna, obsługa komunikacji, zieleń urządzona niska – z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 10 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 13 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 oraz § 13 ust. 2,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 12 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 13 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 oraz § 13 ust. 2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

Rozdział 11

Sposób i okres tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji inwestycji lotniskowej

§ 17. 1. Dla terenu KL dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu realizacji inwestycji lotniskowej.

2. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren elektrowni słonecznej,
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, komunikacja drogowa wewnętrzna, obsługa komunikacji, zieleń urządzona niska – z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 6 i 7;
- 2) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii promieniowania słonecznego ustala się moc – bez ograniczeń;
 - 3) nakaz stosowania na panelach fotowoltaicznych powłok antyrefleksyjnych;
 - 4) nakaz ukierunkowania paneli fotowoltaicznych w stosunku do dróg startowych planowanego lotniska w sposób ograniczający ryzyko wystąpienia olśnienia załóg, kontrolerów ruchu lotniczego;
 - 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 10 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 13 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 oraz § 13 ust. 2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
 - 6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej 470408W (granica gminy – Oryszew Osada) i istniejących dróg powiatowych 3834W (Szymanów – Oryszew – Miedniewice) i 4701W (Oryszew – Henryszew – Międzyborów);
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2, w tym 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
 - 9) odprowadzanie wytworzonej energii do magazynów energii lub bezpośrednio do sieci energetycznej;
 - 10) zasady ochrony środowiska i krajobrazu zgodnie z ustaleniami § 10;
 - 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 12) zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z ustaleniami § 13.
- 3. Ustala się okres tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji inwestycji lotniskowej, nie dłużej jednak niż na 23 lata od dnia wejścia w życie zarządzenia.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

§ 18. Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Mariusz Frankowski

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/