

Uzasadnienie

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

W dniu 11 marca 2026 r. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego zwrócił się do Wojewody Mazowieckiego z wnioskiem o przystąpienie, w drodze zarządzenia, do sporządzenia planu miejscowego CPK Podbuszyce 1, wskazując na plany realizacji na wnioskowanym obszarze farmy fotowoltaicznej oraz magazynu energii. Energia pochodząca ze źródeł odnawialnych ma odgrywać kluczową rolę w zapewnieniu stabilnych dostaw energii elektrycznej zarówno dla portu lotniczego, jak i dla przedsięwzięć realizowanych w jego otoczeniu, a sam rozwój inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii stanowi wyraz odpowiedzialnego podejścia do transformacji energetycznej i wpisuje się w krajową i unijną politykę klimatyczno-energetyczną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centralnego Portu Komunikacyjnego Podbuszyce 1 (plan miejscowy CPK Podbuszyce 1) sporządzany jest na podstawie Zarządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centralnego Portu Komunikacyjnego Podbuszyce 1.

Obszar objęty planem miejscowym CPK Podbuszyce 1 położony jest w północno-wschodniej części gminy Wiskitki w powiecie żyrardowskim i zajmuje powierzchnię 220 ha. Obszar objęty planem miejscowym CPK Podbuszyce 1 położony jest poza formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody oraz poza korytarzami ekologicznymi. W granicach obszaru objętego planem miejscowym CPK Podbuszyce 1 występują gleby chronione klasy II i III, grunty leśne, krajobraz priorytetowy określony w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego oraz stanowiska archeologiczne. Wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania płynie rzeka Pisia Gągolina, od której wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego CPK Podbuszyce 1 jest umożliwienie budowy na tym obszarze farmy fotowoltaicznej oraz magazynu energii. Ze względu na występowanie gleb chronionych klasy II i III oraz gruntów leśnych, zmiana zagospodarowania terenu nie jest możliwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 14 ust. 6a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912) zmiana zagospodarowania terenu dotycząca niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych następuje na podstawie planu miejscowego, jednocześnie stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 oraz z 2026 r. poz. 781 i 875) przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III i gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Prace nad planem miejscowym CPK Podbuszyce 1 prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem art. 120ze ustawy z dnia 10 maja 2024 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 oraz z 2025 r. poz. 1531) oraz z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 i 875).

Zgodnie z art. 120ze ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy CPK można przyjąć, gdy z planu generalnego lotniska wynika etapowy charakter budowy inwestycji i w odniesieniu do zakresu inwestycji, który nie został objęty wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji CPK. Zgodnie z art. 120ze ust. 4 ww. ustawy, plan miejscowy CPK przyjmuje się zgodnie z ustaleniami planu generalnego lotniska oraz można przyjąć niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, planu ogólnego gminy oraz innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 120ze ust. 7 ww. ustawy, plan miejscowy CPK może określać sposób i okres tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji inwestycji lotniskowej, zawierając w tym zakresie ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu.

Plan Generalny Lotniska - Port Solidarność na lata 2022-2060 („plan generalny”) zakłada rozwój lotniska w podziale na trzy fazy rozwoju:

- faza 1.1 oraz faza 1.2 – obszary, które objęte są decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach i/lub decyzją lokalizacyjną;
- faza 2 – realizowana w miarę wzrostu zapotrzebowania, która będzie przedmiotem odrębnej decyzji środowiskowej na etapie realizacji prac związanych z tą fazą.

Obszar objęty planem miejscowym CPK Podbuszyce 1 położony jest w granicach fazy 2. planu generalnego. Dla obszaru objętego planem ustalone zostało przeznaczenie terenu jako komunikacja lotnicza, natomiast sposób tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu

realizacji inwestycji lotniskowej ustalony został jako elektrownia słoneczna wraz z magazynami energii, przy czym okres tymczasowego zagospodarowania określono na okres nie dłuższy niż 23 lata od wejścia w życie zarządzenia.

Przy sporządzaniu planu miejscowego CPK Podbuszyce 1 zostały wzięte pod uwagę wymagania zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przede wszystkim:

- 1) wymagania ochrony środowiska – poprzez m.in. regulację zasad gospodarowania wodami, tj. zaopatrzeniem w wodę, uregulowaniem kwestii odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, jak również wprowadzeniem zapisów zapewniających ochronę zbiorników podziemnych wód, ochronę gruntów rolnych i leśnych,
- 2) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu docelowego oraz tymczasowego zagospodarowania terenu w celu jak najlepszego wykorzystania potencjału terenu;
- 3) prawo własności – prawie połowa obszaru objętego planem stanowi własność Spółki Centralny Port Komunikacyjny; ze względu na położenie w granicach rezerwy pod budowę trzeciej drogi startowej, cały obszar objęty planem docelowo będzie własnością Spółki Centralny Port Komunikacyjny lub innego podmiotu odpowiedzialnego za realizację lotniska;
- 4) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego CPK Podbuszyce 1 oraz projekt planu zostały wysłane do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, zaś sama realizacja inwestycji lotniskowej związana jest bezpośrednio z zapewnieniem bezpieczeństwa państwa;
- 5) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu docelowego oraz tymczasowego zagospodarowania terenu umożliwiającego realizację farmy fotowoltaicznej oraz magazynu energii;
- 6) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag – Wojewoda Mazowiecki 2 lipca 2026 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego CPK Podbuszyce 1 oraz prognozy

oddziaływania na środowisko, w ramach przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko; określił sposób, miejsce oraz termin składania wniosków do 10 sierpnia 2026 r.; ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ukazało się: w prasie lokalnej (w „Życiu Żyrardowa” nr 28/29 z 14 lipca 2026 r. oraz w „Życiu Powiatu Żyrardowskiego” nr 127 z 16 lipca 2026 r.), na stronie internetowej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, a także na tablicy ogłoszeń Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, zaś wnioski do planu można było składać zarówno w formie papierowej, jak i elektronicznej (e-mail, eDoręczenia, ePUAP);

- 8) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ uwzględnił interes publiczny i interesy prywatne.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego CPK Podbuszyce 1 nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi.

Pismem z 7 lipca 2026 r. znak: WP-I.740.1.6.2026 Wojewoda Mazowiecki zawiadomił właściwe organy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego CPK Podbuszyce 1.

W odpowiedzi na ww. zawiadomienie wpłynęło 11 wniosków organów i instytucji, które zostały w całości uwzględnione w sporządzonym planie miejscowym.

Jednocześnie pismem z 6 lipca 2026 r. znak: WP-I.740.1.4.2026 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, opcjonalnie o ustalenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego CPK Podbuszyce 1.

Właściwe organy nie uzgodniły odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wskazując na konieczność jej przeprowadzenia oraz ustalając zakres sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, w oparciu o art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670, z późn. zm.).