

RUD.65.905.2025



Warszawa, 12-11-2025 r.

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

OPINIA NR RUD.65.905.2025

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dwunaste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680), dalej: „**u.p.z.p.**”, w związku z art. 1 pkt 1, art. 2 pkt 4 i pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1747 oraz z 2025 r. poz. 1531), dalej: „**u.cpk**”, oraz pkt I. Lp. 9 załącznika do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 września 2025 r. w sprawie Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1320), dalej: „**r.it.**”, po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Wrocławia z dnia 23 października 2025 r., znak: WPL-DOA-D.672.2024 00152222/2025/W, w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego miasta Wrocławia, spółka Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. będąca Spółką Celową, o której mowa w u.cpk (dalej: „**Spółka Celowa**”),

opiniuje negatywnie

projekt planu ogólnego miasta Wrocławia, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji Towarzyszących, o których mowa w u.cpk

oraz określa następujące warunki, na jakich może nastąpić pozytywne zaopiniowanie projektu planu ogólnego miasta Wrocławia:

warunkiem pozytywnego zaopiniowania planu ogólnego miasta Wrocławia jest:

1. uwzględnienie w części graficznej granic wskazanych we wniosku złożonym do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940), dalej „**u.o.o.ś.**”, oraz wskazanie terenu objętego ww. granicami jako strefy otwartej,
2. niewyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej Inwestycji Towarzyszącej.

Uzasadnienie

W dniu 28 października 2025 r. do Spółki Celowej wpłynął wniosek Prezydenta Wrocławia z dnia 23 października 2025 r., znak: WPL-DOA-D.672.2024 00152222/2025/W, w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego miasta Wrocławia, dalej również jako: „**Wniosek**”.

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dwunaste u.p.z.p. Spółce Celowej przysługuje uprawnienie do wyrażania opinii w stosunku do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia w zakresie dotyczącym

lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej. Tym samym projekt planu ogólnego miasta Wrocławia wymaga uzyskania opinii Spółki Celowej.

W myśl art. 2 pkt 4 u.cpk Inwestycjami Towarzyszącymi są inwestycje celu publicznego określone w rozporządzeniu Rady Ministrów wydanym na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 118 u.cpk.

Na podstawie ww. delegacji ustawowej zostało wydane r.it., które w załączniku, w pkt I. Lp 9, wskazało Inwestycję Towarzyszącą w postaci kolejowego Ciągu nr 9.

Zgodnie z Programem CPK w rozumieniu art. 2 pkt 7 u.cpk, to jest „Programem inwestycyjnym Centralny Port Komunikacyjny. Etap II 2024 – 2032”, przyjętym uchwałą Rady Ministrów nr 201 z dnia 24 października 2023 r. (M.P. 2023 r. poz. 1258), zmienionym uchwałą Rady Ministrów nr 166 z dnia 31 grudnia 2024 r. (M.P. z 2025 r. poz. 29), elementem ww. kolejowego Ciągu nr 9 jest planowana linia kolejowa nr 86 na odc. Czernica Wrocławska – Wrocław Główny (Y) (str. 27 Programu CPK).

W zakresie punktu pierwszego opinii, należy wskazać, że w dniu 13 października 2023 r. Spółka Celowa złożyła wniosek, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dalej: „DŚU”, o której mowa w art. 71 ust. 1 u.o.o.ś. dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa linii kolejowej nr 86 na odc. Czernica Wrocławska – Wrocław Główny”.

Ponadto pismem z dnia 17 listopada 2023 r. znak: KRI.42.2797.2023_15.ST Spółka Celowa poinformowała Prezydenta Wrocławia o fakcie złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz przekazała stosowaną mapę ilustrującą zasięg Inwestycji Towarzyszącej. Zgodnie z art. 120c pkt 2 u.cpk w przypadku złożenia przez Inwestora wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 u.o.o.ś., dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej, lub wydania takiej decyzji nie uchwała się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku, w zakresie wariantu preferowanego przez Inwestora, lub decyzji.

Zgodnie z art. 120c pkt 1 u.cpk w przypadku złożenia przez Inwestora wniosku o wydanie DŚU dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej, lub wydania takiej decyzji nie uchwała się planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku, w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora, lub decyzji.

W związku z powyższym należy wskazać, iż tereny na których zgodnie z ww. wnioskiem o DŚU ma być zlokalizowana Inwestycja Towarzysząca według przekazanego przez Prezydenta Miasta Wrocławia projektu planu ogólnego miasta Wrocławia znajdują się w strefach planistycznych o oznaczeniach 4SH, 5SH, 61SI, 76SI, 7SI, 730SJ, 792SJ, 169SN, 192SN, 207SN, 214SN, 220SN, 221SN, 223SN, 227SN, 229SN, 245SN, 255SN, 262SN, 271SN, 16SP, 18SP, 36SP, 3SP, 45SP, 47SP, 50SP, 35SU, 39SU, 49SU, 54SU, 59SU, 1774SW, 1864SW, 1868SW, 1SW, 2071SW, 2132SW, 263SW, 284SW, 323SW, 410SW i 476SW, wskazanych w części graficznej planu ogólnego miasta Wrocławia.

W ocenie Spółki Celowej tereny lokalizacji planowanej Inwestycji Towarzyszącej ujęte we wniosku o DŚU powinny zostać przeznaczone pod strefę otwartą, oznaczoną – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów z planu (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775), dalej: „r.pog” – symbolem literowym „SO”, gdyż obecnie nie jest jeszcze możliwe oznaczenie tych terenów jako strefy komunikacyjnej (SK), o czym będzie mowa niżej. Celem

wyznaczenia strefy otwartej (SO) dla terenów Inwestycji Towarzyszącej objętych wnioskiem o DŚU jest zabezpieczenie ich przed zabudową, która mogłaby kolidować z realizacją planowanej Inwestycji Towarzyszącej.

Wskazanie aktualnie w projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia dla terenów lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej innego przeznaczenia niż strefa otwarta (SO), np. takiego jak strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefa infrastrukturalna (SI), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefa zieleni i rekreacji (SN), strefa gospodarcza (SP), strefa usługowa (SU), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) – jest niewątpliwie sprzeczne z lokalizacją Inwestycji Towarzyszącej ujętej we wniosku o DŚU i prowadzi do uchybienia art. 120c pkt 1 u.cpk.

Celem wyznaczenia strefy otwartej SO dla terenów objętych wnioskiem o DŚU jest zabezpieczenie ich przed zabudową, która mogłaby kolidować z planowaną Inwestycją Towarzyszącą.

Należy podkreślić, że choć w przewidzianych w planie ogólnym miasta Wrocławia ww. strefach planistycznych o symbolach: SH, SI, SJ, SN, SP, SU oraz SW dopuszczono „tereny komunikacji”, to są to rozwiązania komunikacyjne służące obsłudze tych konkretnych terenów. Natomiast strefa komunikacyjna (SK) przewiduje w profilu podstawowym:

- teren autostrady,
- teren drogi ekspresowej,
- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- teren drogi głównej,
- tereny komunikacji kolejowej i szynowej,
- tereny komunikacji kolei linowej,
- tereny komunikacji wodnej,
- tereny komunikacji lotniczej,
- teren obsługi komunikacji,
- teren infrastruktury technicznej,
- teren ogrodów działkowych.

Natomiast w profilu dodatkowym w zakresie komunikacyjnym przewiduje:

- teren drogi zbiorczej.

Przepisy r.pog dotyczące projektu planu ogólnego gminy nie rozróżniają w ramach charakterystyki stref planistycznych dróg o klasie technicznej: lokalnej oraz dojazdowej, które służą obsłudze komunikacyjnej terenów położonych w ramach danej strefy planistycznej. Jednocześnie strefa komunikacyjna (SK) wyodrębnia „teren komunikacji kolejowej i szynowej”, co potwierdza, że pojęcie to nie jest tożsame z pojęciem „terenu komunikacji” użytym w innych strefach planistycznych określonych w r.pog.

Dodatkowo wskazać należy, iż zgodnie z r.pog strefa komunikacyjna (SK) może zostać wyznaczona wyłącznie w przypadku, gdy lokalizacja obiektów jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających

teren. Etap wniosku o DŚU nie pozwala na określenie tych linii, gdyż następuje to dopiero na etapie wydania ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Z tego względu, dla zapewnienia zgodności z ww. przepisami oraz zabezpieczenia realizacji Inwestycji Towarzyszącej, niezbędne jest, aby ww. tereny Inwestycji Towarzyszącej objęte wnioskiem o DŚU zostały oznaczone w planie ogólnym miasta Wrocławia jako strefa otwarta (SO), która jako jedyna jednoznacznie zakazuje zabudowy.

Odnosząc się do punktu drugiego niniejszej opinii wskazać należy, że w bezpośrednim sąsiedztwie Inwestycji Towarzyszącej wyznaczono granice obszaru uzupełnienia zabudowy. Spółka Celowa wnosi o niewyznaczanie granic ww. obszarów w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej linii kolejowej. Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1234), dalej: „u.t.k.”, „usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego”. Natomiast zgodnie z art. 53 ust. 2 u.t.k. „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, z zastrzeżeniem ust. 4”. Ponadto zgodnie z art. 53 ust. 3 u.t.k. „odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnyim pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.”

Należy podkreślić, że obszary uzupełnienia zabudowy nie powinny być wyznaczone w bezpośrednim sąsiedztwie Inwestycji Towarzyszącej. Ich lokalizacja powinna uwzględniać konieczność zapewnienia bezpiecznej eksploatacji infrastruktury kolejowej oraz niepowodowania ograniczeń w jej funkcjonowaniu, zgodnie z wymogami wynikającymi z u.t.k.

W związku z powyższym granice obszarów uzupełnienia zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z odległościami wskazanymi w art. 53 ust. 1 oraz art. 53 ust. 2 i 3 u.t.k. Dodatkowo należy podkreślić, że zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a u.p.z.p. w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Obszary te nie stanowią obligatoryjnego elementu planu ogólnego, co oznacza, że ich wyznaczenie powinno być każdorazowo poprzedzone analizą uwarunkowań funkcjonalnych, środowiskowych oraz przestrzennych. W konsekwencji brak wyznaczenia tych obszarów w rejonach narażonych na oddziaływania infrastruktury kolejowej pozostaje zgodny z przepisami prawa i znajduje uzasadnienie w konieczności ochrony jakości życia mieszkańców oraz standardów środowiskowych.

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 wchodzi: 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 tym rozpatrując sprawę zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy w zakresie, o którym mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dwunaste u.p.z.p., Spółka Celowa wydając niniejszą opinię wykonała ustawowe zadanie, zabezpieczając realizację Inwestycji Towarzyszącej. Jednocześnie uwzględnienie stanowiska Spółki Celowej w treści planu ogólnego gminy będzie stanowiło zabezpieczenie inwestorów prywatnych

przed zainwestowaniem w nieruchomości (np. poprzez zakup), które będą podlegały wyłączeniu lub będą objęte zakazem zabudowy wynikającym z przepisów o transporcie kolejowym.

Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej
Pełnomocnik
Tatiana Tymosiewicz
Dyrektor Biura
Uzgodnień i Decyzji Administracyjnych
/Dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Prezydent Wrocławia (ePUAP)
2. a/a