

**Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o.**

Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa

KRS: 0000759991

**OPINIA NR RUD.65.5041.2026**

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 2026 r. poz. 538 i 781), 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 z późn. zm.), 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 Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk z dnia 15 września 2026 r. (data wpływu: 15 września 2026 r.), znak: 6720.1.2024, w sprawie ponownego zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Lutomiersk, 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 gminy Lutomiersk, 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 gminy Lutomiersk:**

- 1) oznaczenie aktualnego przebiegu wariantu inwestorskiego W51 Inwestycji Towarzyszącej – Ciągu kolejowego nr 9 dla przedsięwzięcia pn. „Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Łódź - Sieradz Północny i linii kolejowej nr 86 na odc. Sieradz Północny - Kępno - Czernica Wrocławska - Wrocław Główny, odcinek Łódź – Sieradz” jako strefa otwarta;
- 2) niewyznaczanie obszarów uzupełnień zabudowy oraz stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy oraz terenów wymagających ochrony akustycznej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na obszarach przylegających do terenu przebiegu wariantu inwestorskiego linii kolejowej, zgodnie z art. 53 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1234 z późn. zm.).

## Uzasadnienie

W dniu 15 września 2026 r. do Spółki Celowej wpłynął wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk z dnia 15 września 2026 r., znak: 6720.1.2024, w sprawie ponownego zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Lutomiersk w terminie 14 dni od dnia doręczenia projektu planu ogólnego, 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 gminy Lutomiersk w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK. Tym samym projekt planu ogólnego gminy Lutomiersk 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., w którego załączniku, w pkt I. Lp. 9, wskazano Inwestycję Towarzyszącą w postaci kolejowego Ciągu nr 9.

W dniu 13 października 2023 r. Spółka Celowa złożyła wniosek do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dalej „**DŚU**” 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 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) dalej: „**u.o.o.ś.**”, dla przedsięwzięcia pn.: „*Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Łódź - Sieradz Północny i linii kolejowej nr 86 na odc. Sieradz Północny - Kępno - Czernica Wrocławska - Wrocław Główny, odcinek Łódź – Sieradz*”.

Realizując obowiązek, o którym mowa w art. 120b ust. 14 pkt 1 u.cpk, Spółka Celowa pismem znak: KRI.42.3477.2023\_12.DB z dnia 20 grudnia 2023 r. poinformowała Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk o fakcie złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz przekazała stosowną mapę ilustrującą zasięg Inwestycji Towarzyszącej.

Pismem znak KŁS.42.180.2026\_12.MŚ z dnia 6 sierpnia 2026 r. Spółka Celowa poinformowała Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk o aktualizacji materiałów do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wobec powyższego zgodnie z art. 120c pkt 1 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 planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku, w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora, lub decyzji.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z punktem pierwszym opinii zasadne jest więc wyznaczenie **strefy otwartej nieprzewidującej zabudowy dla terenów objętych DŚU** w celu uniknięcia niespójności w projekcie planu ogólnego gminy Lutomiersk z planowanym przebiegiem ww. linii kolejowej.

**W załączeniu do niniejszej opinii Spółka Celowa przesyła aktualny przebieg wariantu inwestorskiego W51 w formie plików .shp.**

W zakresie punktu drugiego opinii należy wskazać, że w bezpośrednim sąsiedztwie ww. Inwestycji Towarzyszącej w projekcie planu ogólnego gminy Lutomiersk wyznaczono m.in. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz obszary uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1234 z późn. zm.), dalej: „u.tk.”, „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.tk. „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”. **Przy czym z przepisu art. 53 ust. 3 u.tk. wynika, że „odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach”. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w tym m.in. generowane przez linie kolejowe określone zostały w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), dalej: „rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r.”.**

Należy podkreślić, że dopuszczalne wartości hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. mają charakter kompromisu społecznego odpowiadającego na potrzeby zrównoważonego rozwoju, w tym sąsiedztwa infrastruktury transportowej i terenów mieszkalnictwa. Kompromis ten nie wyczerpuje jednak zagadnień uciążliwości hałasu i jego wpływu na zdrowie i komfort życia społeczeństwa, a stanowi jedynie ogólną nieprzekraczalną granicę oddziaływania.

Rekomendowane przez WHO (Environmental noise guidelines for the European Region, 2018) czy Unię Europejską (Dyrektywa 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 25 czerwca 2002 r. odnosząca się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku) akceptowalne społecznie i nie wywołujące szkodliwych skutków zdrowotnych poziomy oddziaływania w odniesieniu do hałasu kolejowego są znacznie niższe od obowiązujących w Polsce wartości dopuszczalnych. Oznacza to, że w praktyce tam, gdzie jest to możliwe należy dążyć do zachowania stref buforowych pomiędzy infrastrukturą transportową a terenami mieszkalnictwa, a tym samym ograniczyć rozwój nowych terenów mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych.

**Należy podkreślić, że obszary uzupełnienia zabudowy nie powinny być wyznaczane 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 przepisów u.t.k.**

W związku z powyższym strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej oraz granice obszarów uzupełnień zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z odległościami wskazanymi w art. 53 ust. 1-3 u.tk.

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 (OUZ) 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 – zgodnie z art. 1 pkt 1 u.cpk – wchodzi 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 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 wywłaszczeniu lub będą objęte zakazem zabudowy wynikającym z przepisów u.tk.

W tym stanie rzeczy należało projekt planu ogólnego gminy Lutomiersk zaopiniować negatywnie.

Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej  
Pełnomocnik  
Piotr Rachwański  
Członek Zarządu

---

Dokument podpisany elektronicznie

**Załączniki:**

1. Aktualny przebieg wariantu inwestorskiego W51 (pliki w formacie SHP)
2. Mapa obrazująca kolizję wariantu Inwestorskiego W51 z wyznaczonymi strefami

**Otrzymuje:**

1. Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk
2. a/a

**Do wiadomości:**

1. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
2. Wojewoda Łódzki

Mapa obrazująca kolizję wariantu Inwestorskiego W51 z wyznaczonymi strefami

