

IOS5.2111.332.2026.KKo.3

Warszawa, 28.05.2026 r.

Dot.: ponownego zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze.

**Burmistrz Miasta Kamienna Góra**

Plac Grunwaldzki 1

58-400 Kamienna Góra

W odpowiedzi na pismo Burmistrza Miasta Kamienna Góra z dnia 11.05.2026 r. znak: BAM. 6722.1.2025 w sprawie ponownego zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze, oraz w nawiązaniu do stanowiska przedstawionego w piśmie nr IOS5.2111.332.2026.KKo.4 z dnia 13.04.2026 r., podtrzymuje prośbę o wprowadzenie zmian w projekcie planu, w szczególności z zakresie przeznaczenia działki o nr identyfikacyjnym 020701\_1.0005.1/6 i wskazania jej jako teren komunikacji kolejowej.

W granicach ww. działki znajdują się elementy infrastruktury kolejowej, w tym tory linii kolejowej nr 299 i nr 345. Tym samym zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 8) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, działka ta stanowi obszar kolejowy. Zgodnie ze wskazaną definicją „*obszarem kolejowym jest powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy*”. Równocześnie wskazana działka stanowi teren zamknięty, tj. została wymieniona w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. korzysta z całej powierzchni działki na potrzeby zarządzania liniami kolejowymi nr 299 i 345 na podstawie odrębnych umów.

Na podstawie aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych, w szczególności wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 stycznia 2026 r. sygn. akt II OSK 1625/23 („Wykładnia definicji obszaru kolejowego w kontekście uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz znaczenie literalnego rozumienia pojęcia działki ewidencyjnej dla kwalifikacji terenu”), należy podkreślić, że pojęcie obszaru kolejowego odnosi się do całej działki ewidencyjnej, na której zlokalizowana jest infrastruktura kolejowa, niezależnie od sposobu faktycznego zagospodarowania jej poszczególnych fragmentów.

W przywołanym wyroku Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił konieczność ścisłej, literalnej wykładni art. 4 pkt 8 ustawy o transporcie kolejowym, co prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż status obszaru kolejowego ma charakter jednolity i nie podlega różnicowaniu w granicach jednej działki ewidencyjnej na potrzeby planistyczne. W piśmie Burmistrza Miasta Kamienna Góra z dnia 11.05.2026 r. znak: BAM. 6722.1.2025, w odniesieniu do części obszaru kolejowego wskazanego jako teren produkcji, stwierdzono, cyt.: „*Wydaje się, że ten fragment nie jest konieczny dla obsługi ruchu kolejowego*”. W przytoczonym wyroku wskazano, że niedopuszczalna jest taka interpretacja przepisów, która prowadziłaby do modyfikacji ustawowej definicji obszaru kolejowego poprzez odnoszenie jej jedynie do części działki ewidencyjnej. W sytuacji, gdy infrastruktura kolejowa znajdująca się na danej działce

ewidencyjnej zajmuje tylko jej część, a na pozostałej jej części jest zagospodarowanie w inny sposób, to zasadnym jest dokonanie podziału działki w celu wydzielenia części przeznaczonej na cele kolejowe. Działanie to pozwoli na przedstawienie w planie miejscowym przeznaczenia dla danego terenu innego niż na cele kolejowe, tj. możliwie zgodne z rzeczywistym jego zagospodarowaniem.

W przypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeleniogórskiej w Kamiennej Górze całość działki o nr identyfikacyjnym 020701\_1.0005.1/6 znajdującej się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w obecnym stanie zostać wskazana jako teren komunikacji kolejowej. W przypadku zamiaru przeznaczenia części ww. działki na cele inne niż kolejowe, warunkiem dopuszczalności takiego rozwiązania jest uprzednie dokonanie podziału geodezyjnego działki, skutkującego wyodrębnieniem odrębnej działki, która nie będzie objęta statusem obszaru kolejowego.

We wspomnianym planie ogólnym gminy przedmiotowa działka została przypisana do strefy gospodarczej (SP), w której teren komunikacji został ujęty w profilu podstawowym. Profil podstawowy dopuszcza tereny wskazane w załączniku nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu wskazane w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym możliwe jest przeznaczenie ww. części działki jako terenu komunikacji kolejowej, który stanowi teren niższego poziomu dla terenu komunikacji. Co gwarantuje zgodność ustaleń planu miejscowego z planem ogólnym w przypadku zmiany przeznaczenia działki i wskazanie jej jako terenu komunikacji kolejowej.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w piśmie nr IOS5.2111.1161.2024.KKo.4 z dnia 16 września 2025 r. w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego miasta Kamienna Góra, wniosło o zmianę działki o nr identyfikacyjnym 020701\_1.0005.1/6, poprzez włączenie jej do strefy komunikacyjnej.

Równocześnie w odniesieniu do zmiany przeznaczenia ww. działki na teren komunikacji kolejowej, wnosimy o skorygowanie przebiegu wyznaczonej na rysunku planu „*strefy ochronnej A terenów zamkniętych*” oraz „*strefy ochronnej B terenów zamkniętych*”. Ww. strefy powinny zostać wyznaczone równolegle od granicy działek o nr identyfikacyjnym 020701\_1.0005.1/6 oraz nr 020701\_1.0004.35/2 stanowiących obszar kolejowy, tj. od granicy obszaru kolejowego, uwzględniając również części ww. działek znajdujące się poza granicami planu miejscowego.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o transporcie kolejowym, 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. Ponadto, zgodnie z art. 53 ust. 2 tej ustawy, 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.

Natomiast jak wskazuje § 4. ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, istnieje obowiązek uzgadniania z zarządcą infrastruktury robót ziemnych wykonywanych w odległości do 20 m od granicy obszaru kolejowego.

Należy podkreślić, że ww. przepisy odnoszą się do granicy obszaru kolejowego, a nie jak wskazano w treści planu miejscowego do granicy terenu zamkniętego.

Mając na uwadze powyższe proponujemy scalenie ww. stref i wyznaczenie jej jako „strefy szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu” w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego.

Tym samym wnosimy o modyfikację § 18 zgodnie z poniższym:

- „Przyjmuje się następujące obowiązujące ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych, i granic „strefy szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”-stref ochronnych terenów zamkniętych:

„1) (...),

2) w obrębie terenów zamkniętych - należy zapewnić eksploatację linii kolejowej, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwo ruchu kolejowego **zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym,**

~~3) ustanawia się strefę ochronną A terenów zamkniętych – między terenami zamkniętymi lub granicą planu a oznaczeniem graficznym na rysunku planu "Granica strefy ochronnej A terenów zamkniętych" – w obrębie której nie dopuszcza się lokalizacji budynków i budowli, zastrzeżeniem przepisów odrębnych,~~

~~4) ustanawia się strefę ochronną B terenów zamkniętych – między terenami zamkniętymi lub granicą planu a oznaczeniem graficznym na rysunku planu "Granica strefy ochronnej B terenów zamkniętych", w obrębie której wprowadza się ograniczenia w zakresie sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia robót ziemnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,~~

**4a) dla terenów znajdujących się w granicach „strefy szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy” obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego”.**

Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi w tym z: ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie, oraz warunków technicznych ich użytkowania, ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Do wiadomości:

- Urząd Transportu Kolejowego, al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa,
- PKP S.A. al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa.

Opracowała: Klaudia Kowalska, tel. +48 224732249, tel. kom. +48 507954744