



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-10-67-18

**Druk nr 2473**  
Warszawa, 27 kwietnia 2018 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku*

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

## **- o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.**

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej.

*Z poważaniem*

(-) Mateusz Morawiecki

## U S T A W A

z dnia

### o Centralnym Porcie Komunikacyjnym<sup>1)</sup>

#### DZIAŁ I

##### Przepisy ogólne

**Art. 1.** Ustawa określa zasady i tryb:

- 1) zarządzania przygotowaniem i realizacją inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwanego dalej „CPK”, Inwestycjami Towarzyszącymi oraz innymi przedsięwzięciami związanymi z budową CPK;
- 2) przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego;
- 3) przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszących.

**Art. 2.** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) „Pełnomocniku” – należy przez to rozumieć Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego;
- 2) „Spółce Celowej” – należy przez to rozumieć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną przez Skarb Państwa w celu zapewnienia przygotowania i realizacji Programu oraz koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć;
- 3) „Inwestycji” – należy przez to rozumieć budowę CPK wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania, w szczególności urządzeniami i obiektami do obsługi ruchu lotniczego w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122 i 1566) oraz urządzeniami wodnymi w rozumieniu art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 i 2180 oraz z 2018 r. poz. 650 i 710);

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawę z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”, ustawę 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 oraz ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

- 4) „Inwestycji Towarzyszącej” – należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego określone w rozporządzeniu Rady Ministrów, wydanym na podstawie art. 118 ustawy;
- 5) „Programie” – należy przez to rozumieć program wieloletni w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 oraz z 2018 r. poz. 62), obejmujący Inwestycję, Inwestycje Towarzyszące oraz inne zadania, w tym finansowane z budżetu państwa, określający charakterystykę inwestycji, ich rozmieszczenie, terminy realizacji oraz łączne nakłady z budżetu państwa na realizację;
- 6) „Przedsięwzięciach” – należy przez to rozumieć zawarte w Programie: Inwestycję, Inwestycje Towarzyszące oraz pozostałe zadania;
- 7) „Dokumencie Wdrażającym” – należy przez to rozumieć dokument wykonawczy do Programu, zawierający w szczególności harmonogramy realizacji oraz budżety poszczególnych Przedsięwzięć;
- 8) „Inwestorze” – należy przez to rozumieć:
  - a) Spółkę Celową,
  - b) spółkę, o której mowa w art. 15,
  - c) jednostki sektora finansów publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych,
  - d) inne, niż określone w lit. c, państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej,
  - e) osoby prawne, jeżeli podmioty, o których mowa w lit. a–d, pojedynczo lub wspólnie, bezpośrednio lub pośrednio przez inny podmiot:
    - finansują je w ponad 50% lub
    - posiadają ponad połowę udziałów albo akcji– o ile przygotowują lub realizują Przedsięwzięcia;
- 9) „nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym” – należy przez to rozumieć nieruchomość, dla której, ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także nieruchomość, której dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku;
- 10) „sieciach” – należy przez to rozumieć, stanowiące cele publiczne, sieci przesyłowe oraz dystrybucyjne energii elektrycznej, gazu, ciepła, wody, pary lub innych płynów albo gazów, sieci telekomunikacyjne, a także sieci kanalizacyjne;

- 11) „Wykonawcy” – należy przez to rozumieć wykonawcę umowy zawartej na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 i 2018), ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1834) albo ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. poz. 1920), której przedmiotem jest dostawa usługi lub roboty budowlane niezbędne do przygotowania lub wykonania Przedsięwzięć;
- 12) „Zasadach Zarządzania” – należy przez to rozumieć ujednoczone warunki i procedury wdrażania Przedsięwzięć, określające zasady zarządzania Przedsięwzięciami, w tym zasady i tryb nadzoru nad realizacją Przedsięwzięć przez Inwestorów, informowania przez Wykonawców o postępach w realizacji Przedsięwzięć oraz zasad współpracy i wymiany informacji pomiędzy Inwestorami;
- 13) „Zasobie” – należy przez to rozumieć nieruchomości będące własnością Spółki Celowej oraz nieruchomości Skarbu Państwa:
  - a) oddane w użytkowanie wieczyste Spółce Celowej lub
  - b) którymi gospodaruje Spółka Celowa.

**Art. 3.** 1. Realizacja Inwestycji stanowi cel publiczny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50 i 650).

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 12, 317, 352 i 650), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 oraz z 2018 r. poz. 149 i 650). W przypadku sporządzania analiz rynku nieruchomości, o których mowa w art. 47 stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące analiz rynku nieruchomości na potrzeby wyceny nieruchomości.

## DZIAŁ II

### Zarządzanie przygotowaniem i realizacją Przedsięwzięć

#### Rozdział 1

#### Pełnomocnik

**Art. 4.** 1. W celu nadzoru nad przygotowaniem i realizacją Programu ustanawia się Pełnomocnika.

2. Pełnomocnikiem jest sekretarz albo podsekretarz stanu w ministerstwie obsługującym ministra właściwego do spraw transportu.

3. Pełnomocnika powołuje i odwołuje Prezes Rady Ministrów.

**Art. 5.** Do kompetencji Pełnomocnika należy przygotowanie projektu Programu i jego zmian oraz podejmowanie działań zmierzających do jego realizacji, w szczególności:

- 1) przygotowanie projektu rozporządzenia, o którym mowa w art. 28 i art. 99 ust. 11 oraz ich zmian;
- 2) przygotowanie projektów innych dokumentów rządowych koniecznych do wdrożenia Programu oraz ich zmian, w szczególności programów wieloletnich i innych dokumentów strategicznych oraz projektów aktów normatywnych oraz ich zmian;
- 3) zatwierdzanie Dokumentu Wdrażającego oraz jego zmian;
- 4) zatwierdzanie Zasad Zarządzania oraz ich zmian oraz nadzór nad ich przestrzeganiem;
- 5) dążenie do zapewnienia jednolitego stosowania przepisów niniejszej ustawy;
- 6) w przypadkach, o których mowa w art. 27, odwoływanie członka zarządu Spółki Celowej;
- 7) wyrażanie zgody na zlecenie, w drodze porozumienia, przez Spółkę Celową wykonywania jej zadań związanych z gospodarowaniem Zasobem;
- 8) w przypadku zakupu przez Spółkę Celową nieruchomości w celu realizacji Inwestycji lub wywłaszczenia – występowanie, w sytuacji wystąpienia szczególnych okoliczności, z wnioskiem o przyznanie emerytury, renty rolniczej z tytułu niezdolności do pracy lub renty rodzinnej rolnikowi lub domownikowi lub członkom rodziny zmarłego rolnika lub domownika, o których mowa w art. 55 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2017 r. poz. 2336 oraz z 2018 r. poz. 650).

**Art. 6.** Minister właściwy do spraw transportu wykonuje swoje zadania w odniesieniu do Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej i Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” oraz w zakresie nadzoru nad Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego przy pomocy sekretarza albo podsekretarza stanu będącego Pełnomocnikiem.

**Art. 7.** 1. Projekty zmian rządowych dokumentów strategicznych w zakresie infrastruktury transportowej, w szczególności Krajowego Programu Kolejowego i Programu Budowy Dróg w zakresie objętym Programem są opiniowane przez Pełnomocnika przed ich przedłożeniem Radzie Ministrów.

2. Organy administracji publicznej oraz jednostki im podległe i przez nie nadzorowane są obowiązane do współdziałania i udzielania pomocy Pełnomocnikowi, w szczególności przez udostępnianie mu informacji i dokumentów niezbędnych do realizacji jego zadań.

3. Pełnomocnik może występować do właściwych organów administracji rządowej, wskazując problemy należące do obszaru jego właściwości, których rozwiązanie należy do kompetencji tych organów, z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy i zajęcie stanowiska. Organy zajmują stanowisko w sprawie przedstawionej przez Pełnomocnika niezwłocznie, nie później niż w terminie miesiąca od dnia otrzymania wniosku.

4. Pełnomocnik, w celu właściwej realizacji powierzonych mu zadań, może współpracować z organami publicznymi, państwowymi osobami prawnymi, osobami prawnymi z udziałem Skarbu Państwa oraz organizacjami pozarządowymi i innymi jednostkami organizacyjnymi.

**Art. 8.** 1. Pełnomocnik, w zakresie powierzonych mu zadań, może powoływać zespoły eksperckie i doradcze oraz zlecać przeprowadzanie ekspertyz.

2. Pełnomocnik może występować do właściwych podmiotów o powołanie pracowników, za zgodą tych pracowników, w skład zespołów, o których mowa w ust. 1. Przepisy o pracownikach urzędów państwowych, o służbie cywilnej oraz o pracownikach samorządowych stosuje się.

**Art. 9.** 1. Organem doradczym Pełnomocnika w sprawach realizacji oraz funkcjonowania Inwestycji oraz stosowania niniejszej ustawy jest Rada do spraw budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwana dalej „Radą”. Członków Rady powołuje Pełnomocnik spośród osób wyróżniających się wiedzą i doświadczeniem w zakresie procesów inwestycyjnych, finansów, prawa, architektury, urbanistyki, stosunków międzynarodowych, transportu, ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa wewnętrznego. Członkowie Rady mogą być odwołani z jej składu przez Pełnomocnika.

2. Minister właściwy do spraw transportu ustala, w drodze zarządzenia, regulamin określający organizację i tryb działania Rady.

3. Członkowie Rady pełnią swoją funkcję społecznie. Zwrot kosztów podróży członkom Rady następuje na zasadach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 77<sup>5</sup> § 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 108, 4, 138, 305 i 357).

**Art. 10.** Obsługę Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej zapewnia urząd obsługujący ministra właściwego do spraw transportu.

## Rozdział 2

### Spółka Celowa

**Art. 11.** 1. Oświadczenie woli o utworzeniu Spółki Celowej i objęciu udziałów w tej spółce składa Prezes Rady Ministrów, w imieniu Skarbu Państwa, w formie aktu notarialnego. Prezes Rady Ministrów może upoważnić Pełnomocnika do wykonania tej czynności.

2. Kapitał zakładowy Spółki Celowej wynosi co najmniej 10 mln zł i może zostać objęty w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.

3. Wydatki na wkład pieniężny, o którym mowa w ust. 2, pokrywane są z dotacji celowej budżetu państwa.

4. Spółka Celowa może zostać przekształcona w spółkę akcyjną.

**Art. 12.** 1. Spółka Celowa udziela wsparcia merytorycznego Pełnomocnikowi w realizacji jego zadań.

2. Realizacja Programu przez Spółkę Celową następuje zgodnie z Dokumentem Wdrażającym.

3. Do dokonywania zamówień i zakupów przez Spółkę Celową mają zastosowanie przepisy o zamówieniach publicznych, o koncesji na roboty budowlane i usługi oraz o partnerstwie publiczno-privatnym.

**Art. 13.** Zarząd Spółki Celowej składa się z nie więcej niż 5 osób.

**Art. 14.** 1. W Spółce Celowej może zostać ustanowiona Rada Nadzorcza. W takim przypadku Rada Nadzorcza Spółki Celowej:

- 1) składa się z nie więcej niż 7 osób;
- 2) opracowuje i udziela zarządowi Spółki Celowej wytycznych dotyczących działalności Spółki Celowej w zakresie realizacji celów określonych w ustawie lub akcie założycielskim;
- 3) uchyla uchwały zarządu Spółki Celowej niezgodne z przepisami prawa, postanowieniami aktu założycielskiego, Programem lub Dokumentem Wdrażającym.

2. W skład Rady Nadzorczej Spółki Celowej może zostać powołany Pełnomocnik, jako jej Przewodniczący. Pełnomocnik nie otrzymuje wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki Celowej.

**Art. 15.** 1. W celu realizacji swoich zadań Spółka Celowa może utworzyć, samodzielnie bądź z innymi podmiotami, spółki zależne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 oraz z 2018 r. poz. 398 i 650).

2. Spółka Celowa może powierzyć wykonywanie części swoich zadań spółce zależnej, o której mowa w ust. 1.

3. W zakresie zadań powierzonych zgodnie z ust. 2, ilekroć w ustawie mowa jest o Spółce Celowej, należy przez to rozumieć spółkę, której powierzono zadania.

4. Spółka Celowa może swoje zadania związane z gospodarowaniem Zasobem powierzyć za wynagrodzeniem, w drodze porozumienia, podmiotom, do zadań których na mocy przepisów odrębnych należy gospodarowanie lub zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

5. Porozumienia, o których mowa w ust. 4, określają zakres zadań oraz wynagrodzenie. Porozumienia zawiera się po uzyskaniu zgody Pełnomocnika.

**Art. 16.** W ramach zapewnienia wsparcia Pełnomocnikowi w wykonywaniu jego zadań Spółka Celowa w szczególności:

- 1) przygotowuje dla Pełnomocnika projekt Programu oraz projekt zmian Programu;
- 2) realizuje inne zadania powierzone przez Pełnomocnika, związane z przygotowaniem i realizacją Programu.

**Art. 17.** 1. W ramach zapewnienia przygotowania i realizacji Programu Spółka Celowa w szczególności:

- 1) przygotowuje Dokument Wdrażający oraz przedkłada go Pełnomocnikowi do zatwierdzenia;
- 2) pozyskuje i przygotowuje dokumentację wymaganą do złożenia wniosku o wydanie aktów, decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych przepisami do przygotowania lub realizacji Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej;
- 3) występuje z wnioskami o wydanie aktów, decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii, o których mowa w pkt 2, oraz uczestniczy w odpowiednich postępowaniach;
- 4) nabywa, ze środków własnych, własność lub inne prawa do nieruchomości niezbędnych do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć, w tym wykonując prawo pierwokupu tych



- nieruchomości, a także uczestniczy w postępowaniach związanych z wywłaszczeniem nieruchomości i innych postępowaniach dotyczących tych nieruchomości;
- 5) nabywa, ze środków własnych, własność lub inne prawa do nieruchomości w celu zaofiarowania ich, jako nieruchomości zamiennych wobec nieruchomości niezbędnych do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć;
  - 6) gospodaruje Zasobem i ponosi koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, określania wartości nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomość zobowiązań;
  - 7) zapewnia przygotowanie przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyzy rynku nieruchomości dla obszaru objętego rezerwacją lub wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK;
  - 8) dokonuje wypłaty odszkodowania przy przejściu z mocy prawa własności nieruchomości oraz przy ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, a także ponosi koszty ustalenia tych odszkodowań;
  - 9) w przypadku wygaszenia lub wypowiedzenia przez Spółkę Celową umów dotyczących nieruchomości, w tym umów najmu, dzierżawy, użytkowania, dokonuje wypłaty odszkodowania za szkody rzeczywiste;
  - 10) w przypadku gdy skutkiem wygaszenia lub wypowiedzenia umów, o których mowa w pkt 9, jest konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, dokonuje zwrotu wypłaconych środków finansowych;
  - 11) pozyskuje informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa, w tym dokumentację dotyczącą nieruchomości;
  - 12) dysponuje na cele budowlane nieruchomościami w celu przygotowania lub realizacji Przedsięwzięć;
  - 13) zawiera umowy, których przedmiotem są dostawy, usługi lub roboty budowlane niezbędne do przygotowania lub wykonania Przedsięwzięć oraz nadzoruje wykonywanie tych umów;
  - 14) zawiera umowy, których przedmiotem jest wykonywanie na rzecz pozostałych Inwestorów funkcji inwestora zastępczego.

2. Organy administracji publicznej, spółki prawa handlowego będące państwowymi osobami prawnymi, podmioty gospodarujące nieruchomościami stanowiącymi własność

Skarbu Państwa oraz Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa są obowiązane do nieodpłatnego udostępniania Pełnomocnikowi i Spółce Celowej danych niezbędnych do realizacji ich zadań, w tym danych zawartych w prowadzonych przez te organy i podmioty rejestrach, ewidencjach i wykazach, w szczególności danych dotyczących nakładów na nieruchomości.

3. Udostępnienie danych, o którym mowa w ust. 2, następuje na wniosek Pełnomocnika lub Prezesa Spółki Celowej. Udostępnienie danych nie może naruszać przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, udostępniania danych objętych tajemnicą przedsiębiorstwa oraz innych tajemnic ustawowo chronionych.

**Art. 18.** W ramach koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć Spółka Celowa w szczególności:

- 1) przygotowuje projekt Zasad Zarządzania albo ich zmiany oraz przedkłada go Pełnomocnikowi do zatwierdzenia;
- 2) określa zasady polityki informacyjnej dotyczącej realizacji przygotowań i realizacji Przedsięwzięć;
- 3) przygotowuje projekty harmonogramów działań związanych z przygotowaniem Przedsięwzięć;
- 4) inicjuje działania zmierzające do poprawy efektywności przygotowań i realizacji Przedsięwzięć;
- 5) zapewnia doradztwo i szkolenia dla Inwestorów i Wykonawców;
- 6) kontroluje, czy pozostali Inwestorzy zarządzają Przedsięwzięciami zgodnie z Zasadami Zarządzania;
- 7) może żądać od innych Inwestorów przedstawienia jej bądź spółkom, o których mowa w art. 15 ust. 2, dokumentów, informacji, ekspertyz i analiz związanych z wdrożeniem Programu;
- 8) może żądać upoważnienia jej lub spółek, o których mowa w art. 15 ust. 1, przez Inwestorów do występowania w imieniu Inwestorów wobec innych podmiotów uczestniczących w przygotowaniu i realizacji Programu.

**Art. 19.** Przepisy art. 17 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259, z 2017 r. poz. 624, 1491 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 538 i 702) stosuje się z tym, że:

- 1) czynnościami zwykłego zarządu niewymagającymi zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej jest:
  - a) zaciąganie kredytów i pożyczek, gdy ich wartość nie przekracza 1 000 000 zł,
  - b) dokonanie czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 1 000 000 zł,
  - c) wykorzystanie mienia Spółki Celowej, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość nie przekracza 1 000 000 zł;
- 2) czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd wymagającymi zgody Rady Nadzorczej, o ile jest ustanowiona, oraz niewymagającymi zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej jest:
  - a) zaciąganie kredytów i pożyczek, gdy ich wartość przekracza 1 000 000 zł lecz nie przekracza 4 000 000 zł,
  - b) dokonanie czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 1 000 000 zł i nie przekracza 4 000 000 zł,
  - c) wykorzystanie mienia Spółki Celowej, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość przekracza 1 000 000 zł i nie przekracza 4 000 000 zł.

### Rozdział 3

#### **Zasady Zarządzania**

**Art. 20.** 1. Przedsięwzięcia są zarządzane przez Inwestorów zgodnie z Zasadami Zarządzania zatwierdzanymi przez Pełnomocnika i ogłaszanymi w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw transportu.

2. Inwestorzy podpisują z Pełnomocnikiem porozumienie, w którym zobowiązują się do stosowania Zasad Zarządzania przy realizacji Przedsięwzięć. W przypadku zamówień

publicznych, partnerstwa publiczno-prywatnego oraz koncesji na roboty budowlane lub usługi, porozumienie podpisuje się przed wszczęciem postępowania.

3. Porozumienie, o którym mowa w ust. 2, może ograniczać zakres stosowania Zasad Zarządzania w zakresie dotyczącym obowiązków Inwestorów.

4. W przypadku Inwestorów będących jednostkami sektora finansów publicznych, ograniczenie zakresu stosowania Zasad Zarządzania, o którym mowa w ust. 3, może nastąpić wyłącznie, gdy dostosowanie sposobu realizacji do Zasad Zarządzania nie leży w interesie publicznym lub nie daje się pogodzić z ochroną uzasadnionego interesu Inwestora.

5. Inwestor zamieszcza odpowiednio w specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub w dokumentach koncesji informację o obowiązku stosowania Zasad Zarządzania przy realizacji Przedsięwzięcia i obowiązku złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 6.

6. Podmiot zainteresowany realizacją Przedsięwzięcia, w szczególności wykonawca w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych, składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na stosowanie Zasad Zarządzania. W przypadku zamówień publicznych, partnerstwa publiczno-prywatnego oraz koncesji na roboty budowlane lub usługi, oświadczenie składa się wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

7. Umowy związane z realizacją Przedsięwzięć sporządza się zgodnie z Zasadami Zarządzania.

8. W przypadku, gdy umowy, o których mowa w ust. 7, zawierane są w trybie zamówień publicznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym lub ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, oferta niezgodna ze standardami określonymi w Zasadach Zarządzania, jako oferta, której treść nie odpowiada odpowiednio treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub dokumentom koncesji, podlega odrzuceniu.

9. Na wniosek Pełnomocnika minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego może zmienić Wytyczne, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1460, 1475 i 2433), w celu uwzględnienia w nich Zasad Zarządzania albo ich zmian.

**Art. 21.** 1. W przypadku, gdy zmiana Zasad Zarządzania została zatwierdzona przez Pełnomocnika po zawarciu przez Inwestora umowy z Wykonawcą albo Przedsięwzięcie zostało objęte obowiązkiem stosowania Zasad Zarządzania po zawarciu umowy, Inwestor

obowiązany jest do podjęcia negocjacji z Wykonawcą w celu dostosowania umów dotyczących Przedsięwzięcia do Zasad Zarządzania, z uwzględnieniem art. 52a ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020.

2. W przypadku, gdy umowy zawierane są w trybie zamówień publicznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym lub ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub w dokumentach koncesji, w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian, wskazuje się możliwość zmiany Zasad Zarządzania oraz możliwość zatwierdzenia Zasad Zarządzania i związaną z tym konieczność dostosowania realizacji Przedsięwzięć do nowych warunków oraz zmiany umowy.

3. W przypadku Inwestorów podmiot uprawniony do wykonywania praw z udziałów lub akcji należących do Skarbu Państwa lub Spółki Celowej oraz państwowa osoba prawna, w zakresie wykonywania praw z udziałów lub akcji w spółce, są obowiązane podejmować działania mające na celu określenie, w drodze uchwały walnego zgromadzenia lub w statucie tej spółki, że są one zobowiązane do stosowania i przestrzegania Zasad Zarządzania i ich zmian.

## Rozdział 4

### Sprawozdawczość

**Art. 22.** Pełnomocnik przedstawia Radzie Ministrów sprawozdania ze swojej działalności nie rzadziej niż raz na pół roku.

**Art. 23.** 1. Pełnomocnik może przedstawiać Radzie Ministrów analizy, oceny i wnioski związane z zakresem jego działania.

2. Pełnomocnik informuje Prezesa Rady Ministrów o zagrożeniach dla realizacji powierzonych zadań.

**Art. 24.** Spółka Celowa przedkłada Pełnomocnikowi, cyklicznie, nie rzadziej niż raz na pół roku – do dnia 30 czerwca i 31 grudnia, i każdorazowo na jego żądanie we wskazanym terminie, raporty o postępie realizacji Programu i ryzykach związanych z wdrażaniem Programu.

**Art. 25.** Pozostali Inwestorzy przedkładają Spółce Celowej, cyklicznie, nie rzadziej niż raz na pół roku, i każdorazowo na jej żądanie, we wskazanym terminie, raporty o postępie realizacji Przedsięwzięć i ryzykach związanych z ich przygotowaniem i realizacją.

**Art. 26.** Złożenie sprawozdania przez Spółkę Celową po terminie, o którym mowa w art. 24, stanowi podstawę do odmowy udzielenia absolutorium zarządowi Spółki Celowej.

**Art. 27.** W przypadkach, o których mowa w art. 24, Pełnomocnik może, niezależnie od uprawnień wynikających z przepisów odrębnych, odwołać członka zarządu Spółki Celowej odpowiedzialnego za nieterminowe złożenie raportu.

### DZIAŁ III

## **Przygotowanie i realizacja Inwestycji**

### Rozdział 1

#### **Przygotowanie obszaru Inwestycji**

**Art. 28.** 1. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, może wskazać gminy lub ich części, na terenie których, w celu przygotowania obszaru Inwestycji, stosowane będą wszystkie albo wybrane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, określone w art. 29.

2. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dane zgromadzone w toku analiz przygotowujących Inwestycję, w szczególności analiz przestrzennych, środowiskowych, ekonomicznych i technicznych, wyznaczając obszar niezbędny do zapewnienia prawidłowego przygotowania Inwestycji w sposób możliwie zwarty.

3. W przypadku objęcia rozporządzeniem części gminy, wskazuje się w nim część gminy objętą ustaleniami w sposób pozwalający na jej jednoznaczne określenie.

4. W rozporządzeniu określa się termin utraty jego mocy, wynoszący maksymalnie 2 lata od dnia wejścia w życie. Termin 2 letni nie ulega przedłużeniu.

5. W przypadku wejścia w życie, dla obszaru objętego ustaleniami rozporządzenia, o którym mowa w ust. 1, planu rezerwacji, dla nieruchomości znajdujących się na tym obszarze stosuje się wyłącznie ustalenia planu rezerwacji.

**Art. 29.** 1. Szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego obejmują:

1) prawo pierwokupu nieruchomości, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych;

- 2) uprawnienie Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie;
- 3) uprawnienie Pełnomocnika do wyrażania zgody na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, zawarcie umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;
- 4) uprawnienie Inwestora do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w szczególności badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych;
- 5) uzgadnianie przez ministra właściwego do spraw transportu projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, realizuje Spółka Celowa. Do prawa pierwokupu w zakresie nieuregulowanym stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132 oraz z 2018 r. poz. 398 i 650). Do nieruchomości objętych prawem pierwokupu na rzecz Spółki Celowej przepisów art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.

3. Uprawnienie Pełnomocnika do wyrażania zgody, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Pełnomocnika zawiadomienia o zamiarze ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych lub zawarcia umów dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa, oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na takich nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany.

4. W przypadku zbiegu prawa pierwokupu określonego w niniejszej ustawie z prawem pierwokupu określonym w przepisach odrębnych, w tym w art. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233), prawa te wykonuje się w taki sposób, że pierwszym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu jest Spółka Celowa.

5. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego przed:

- 1) rozpatrzeniem wniosku o ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych,

2) sporządzeniem lub przystąpieniem do zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowej oraz umowy, która pozwala na realizację inwestycji na nieruchomości, również inwestycji o charakterze innym niż budowlanym

– są obowiązani do zawiadomienia Pełnomocnika o tym zamiarze.

6. Umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, oraz umowa, która pozwala na realizację inwestycji na takiej nieruchomości, również inwestycji o charakterze innym niż budowlanym, zawarta bez dokonania zawiadomienia lub przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, lub wbrew stanowisku Pełnomocnika, jest nieważna z mocy prawa.

7. Uzgadnianie projektów aktów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).

**Art. 30.** 1. Jeżeli do przeprowadzenia badań lub pomiarów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, konieczne jest wejście na teren cudzej nieruchomości, Inwestor może wystąpić z wnioskiem do wojewody o wydanie decyzji o zezwoleniu na udostępnienie nieruchomości.

2. Przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, Inwestor jest obowiązany wystąpić do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o zgodę na udostępnienie nieruchomości oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości.

3. W przypadku nieuzyskania zgody, o której mowa w ust. 2, w terminie 30 dni od dnia wystąpienia inwestora, wojewoda, na wniosek inwestora, wydaje decyzję o udostępnieniu nieruchomości.

4. Wniosek o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
- 2) oznaczenie nieruchomości lub ich części, na które wejście jest konieczne w celu wykonania prac;
- 3) wskazanie pomiarów, badań lub innych prac, które mają być przeprowadzone przez inwestora;
- 4) oświadczenie inwestora o braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego, o której mowa w ust. 2.

5. Niezwłocznie po wykonaniu prac, o których mowa w ust. 1, na Inwestorze ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.



6. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

7. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

8. Udzielenie zezwolenia na udostępnienie nieruchomości następuje za odszkodowaniem.

9. Do ustalenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 7.

**Art. 31.** Informację o ogłoszeniu rozporządzenia, wraz z jego treścią, zamieszcza się:

- 1) na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej:
  - a) urzędu wojewódzkiego,
  - b) urzędu marszałkowskiego,
  - c) starostwa powiatowego,
  - d) urzędu gminy;
- 2) w prasie lokalnej oraz obwieszcza się w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie i miejscowości.

## Rozdział 2

### **Rezerwacja obszaru Inwestycji**

**Art. 32. 1.** W celu zabezpieczenia prawidłowego przygotowania i realizacji Inwestycji, na wniosek Spółki Celowej, można dokonać rezerwacji obszaru inwestycji, uwzględniając w szczególności analizy środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i techniczne, wyznaczając obszar niezbędny do zapewnienia prawidłowego przygotowania Inwestycji.

2. Rezerwacji obszaru inwestycji dokonuje wojewoda w planie rezerwacji, wydawanym w formie zarządzenia stanowiącego akt prawa miejscowego. Obszar planu rezerwacji mogą stanowić wyłącznie tereny objęte rozporządzeniem, o którym mowa w art. 28.

3. Planem rezerwacji obszaru inwestycji obejmuje się całe działki ewidencyjne.

4. Rezerwacji obszaru inwestycji dokonuje się na wniosek Spółki Celowej, na okres wynoszący nie więcej niż 2 lata, biorąc pod uwagę wyniki konsultacji społecznych. Okres 2 lat nie podlega przedłużeniu.

5. Plan rezerwacji składa się z części tekstowej i graficznej. Część graficzna przedstawia obszar objęty rezerwacją, na mapie sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej.

6. W planie rezerwacji określa się wszystkie albo wybrane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, spośród wymienionych w art. 33.

**Art. 33.** 1. Szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, które mogą zostać ustanowione w planie rezerwacji obszaru inwestycji obejmują:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) uprawnienie Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie;
- 3) uprawnienie Pełnomocnika do wyrażania zgody na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, lub na zawarcie umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;
- 4) uprawnienie Inwestora do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w tym badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych;
- 5) uzgadnianie z ministrem właściwym do spraw transportu projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie spójności z celami ustawy;
- 6) zakaz wydawania pozwoleń na budowę;
- 7) zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszystkich lub wybranych zmian sposobu zagospodarowania terenu;
- 8) zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości;
- 9) zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 10) zakaz wydawania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych na podstawie:
  - a) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 i 1566) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,
  - b) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650) i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
  - c) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122 i 1566)

i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,

- d) ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
- e) ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062) i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
- f) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433) i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji,
- g) ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- h) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404) i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

2. Zakaz wydawania pozwolenia na budowę stosuje się odpowiednio do zgłoszeń budowlanych dotyczących budowy budynku. W takim przypadku organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw wobec zgłoszenia.

3. Wojewoda, po uzyskaniu opinii Pełnomocnika, może udzielić zgody na zwolnienie z zakazów określonych w ust. 1 pkt 6–10, biorąc pod uwagę wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz funkcjonowania Inwestycji.

4. W przypadku zakazów, o których mowa w ust. 1 pkt 6–10, od decyzji wojewody przysługuje odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

5. Przepisy art. 29 ust. 2–6 i art. 30 stosuje się odpowiednio.

**Art. 34.** 1. Niezależnie od zakazów określonych w planie rezerwacji, dopuszcza się wydawanie rozstrzygnięć dotyczących robót budowlanych wobec obiektu stanowiącego zabytek albo zezwalających na zmianę zagospodarowania terenu polegającą na:

- 1) remoncie,
- 2) przebudowie niezменяjącej funkcji obiektu,
- 3) wykonaniu urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz przyłączy,
- 4) innych robotach budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących wyłącznie do:
  - a) przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) poprawy bezpieczeństwa pożarowego,
  - c) poprawy warunków sanitarnych,
  - d) zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła,
  - e) zamiany źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji,
  - f) zapewnienia telekomunikacji,
- 5) odbudowie  
– niezменяjącej kolorystyki obiektu budowlanego oraz – w przypadku budynków – niezwiększającą powierzchni zabudowy o więcej niż 5%.

2. Jeżeli zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 1, polegać ma na budowie albo instalacji urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, łączna moc zainstalowana takich instalacji lub urządzeń nie może przekraczać – dla energii:

- 1) elektrycznej – 500 kW;
- 2) cieplnej – 900 kW.

**Art. 35.** Po wpływie wniosku o wydanie planu rezerwacji wojewoda poddaje projekt planu konsultacjom społecznym.

**Art. 36.** 1. Konsultacje społeczne przeprowadza się w formie wnoszenia uwag oraz dyskusji publicznej nad projektem planu rezerwacji.

2. Każdy ma prawo wniesienia uwag oraz udziału w dyskusji publicznej, a także udziału w innych formach konsultacji, jeżeli są prowadzone.

3. Wojewoda w drodze obwieszczenia zawiadamia o przeprowadzeniu konsultacji społecznych. W obwieszczeniu informuje się o:

- 1) wszczęciu postępowania w przedmiocie planu rezerwacji;
- 2) sposobie i terminie wnoszenia uwag do projektu;
- 3) miejscu i terminie dyskusji publicznej, w tym warunkach dostępności pomieszczenia dla osób z ograniczoną sprawnością;
- 4) sposobie zapoznania się z treścią wniosku Inwestora, w tym miejscach udostępnienia wniosku w siedzibie urzędu gminy oraz adresie strony internetowej, na której zamieszczony jest wniosek.

4. Obwieszczenia dokonuje się na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz w siedzibie:

- 1) urzędu wojewódzkiego;
- 2) urzędu gminy.

5. Termin dyskusji publicznej wyznacza się w taki sposób, aby ostatnie obwieszczenie o tej dyskusji nastąpiło na co najmniej 7 dni przed jej terminem. Dyskusję publiczną organizuje się poza ustalonymi godzinami pracy lub w dni ustawowo wolne od pracy. Dyskusja publiczna odbywa się w każdej gminie objętej projektem, w pomieszczeniach umożliwiającym dostęp osobom z ograniczoną sprawnością.

6. Termin na wnoszenie uwag wynosi co najmniej 30 dni od dnia dokonania obwieszczenia, przy czym dopuszcza się składanie uwag również w czasie trwania obwieszczenia.

7. Uwagi i wnioski mogą być wnoszone:

- 1) w formie pisemnej;
- 2) ustnie do protokołu;
- 3) za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym.

8. Przeprowadzenie czynności w konsultacjach społecznych, w szczególności organizację dyskusji publicznych, wojewoda może nieodpłatnie powierzyć Spółce Celowej na podstawie porozumienia.

9. Konsultacje społeczne mogą być prowadzone również w innych formach zapewniających uzyskanie możliwie szerokiej i pełnej opinii społeczeństwa.

10. Z konsultacji społecznych niezwłocznie sporządza się raport, obejmujący opis ich przebiegu, wykaz złożonych uwag oraz uzasadnione stanowisko do każdej z uwag. Raport podlega zamieszczeniu na stronach, o których mowa w ust. 4.

**Art. 37.** Niezwłocznie po uzyskaniu przez decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK waloru ostateczności albo ustąpieniu przyczyn, dla których ustanowiono rezerwację, wojewoda uchyla plan rezerwacji. Do postępowania w przedmiocie uchYLENIA planu rezerwacji przepisów art. 35 i art. 36 nie stosuje się.

### Rozdział 3

#### **Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK**

**Art. 38.** 1. Lokalizacja Inwestycji następuje w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

2. Dopuszcza się wydanie odrębnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK dla całości lub części lotniczych urządzeń naziemnych.

3. Lokalizacji inwestycji można dokonać wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku ustaleń tego planu niezgodnych z ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nie stosuje się.

4. Rada gminy uchyla miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części w zakresie, w jakim jest on niezgodny z ustaleniami ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 1, albo obejmuje obszar, na którym ta decyzja ustanowiła teren zamknięty.

5. Spółka Celowa, za zgodą Pełnomocnika, może, na podstawie porozumienia zawartego z gminą, pokryć koszty sporządzenia albo zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie niezbędnym do zapewnienia spójności zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją Inwestycji.

**Art. 39.** Do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy CPK nie stosuje się przepisów art. 6–10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

**Art. 40.** 1. Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wydaje wojewoda. Organem wyższego stopnia jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK określa w szczególności:

1) linie rozgraniczające teren Inwestycji;

- 2) charakterystykę Inwestycji;
- 3) wymagania dotyczące powiązania Inwestycji z drogami publicznymi, liniami kolejowymi oraz sieciami, w tym w zależności od potrzeb obszary albo punkty lokalizacji połączeń z tymi drogami, liniami kolejowymi oraz sieciami;
- 4) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej, ochrony zabytków i dóbr kultury oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony granicy państwowej, oraz sieci i systemów teleinformatycznych niezbędnych do realizacji tych potrzeb;
- 5) ustalenia w zakresie kształtowania zieleni;
- 6) wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 7) zatwierdzenie podziału i scalenia nieruchomości;
- 8) wykaz nieruchomości lub ich części, podlegających wywłaszczeniu;
- 9) wykaz nieruchomości lub ich części, wobec których ogranicza się sposób korzystania z nieruchomości wraz ze wskazaniem sposobu ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK może ustanowić na całości albo części terenu nią objętego teren zamknięty, określając klauzulę tajności informacji dotyczących obiektów znajdujących się na tym terenie. Do skutków ustanowienia terenu zamkniętego przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 oraz z 2018 r. poz. 650) stosuje się odpowiednio.

**Art. 41.** 1. Spółka Celowa składa wnioski o wydanie decyzji po uzyskaniu opinii:

- 1) zarządu województwa, zarządu powiatu oraz wójta (burmistrza, prezydenta miasta);
- 2) Ministra Obrony Narodowej w zakresie realizacji potrzeb obronnych państwa;
- 3) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- 4) Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej dotyczącej organizacji ruchu lotniczego na lotnisku i w jego rejonie ze wskazaniem wpływu na ruch prowadzony z istniejących sąsiednich lotnisk, a także odnośnie do rodzaju, sposobu i kosztów zapewniania służb żeglugi powietrznej;
- 5) ministra właściwego do spraw zdrowia – w odniesieniu do Inwestycji lokalizowanej w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056);

- 6) ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – w odniesieniu do gruntów rolnych oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 7) ministra właściwego do spraw środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, występowania złóż kopalin oraz przestrzeni objętych wyznaczonymi terenami górniczymi dla kopalin stanowiących przedmiot działalności wydobywczej;
- 8) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych oraz w odniesieniu do wykonywania obiektów budowlanych lub robót na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 9) dyrektora regionalnej dyrekcji Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- 10) dyrektora parku narodowego – w odniesieniu do otuliny parku narodowego;
- 11) regionalnego dyrektora ochrony środowiska – w odniesieniu do otuliny rezerwatu, obszaru Natura 2000, parku krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu;
- 12) wojewódzkiego konserwatora zabytków – w odniesieniu do zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, chronionych na podstawie odrębnych przepisów;
- 13) komendanta wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej;
- 14) zarządców dróg publicznych, linii kolejowych oraz sieci, znajdujących się na obszarze objętym wnioskiem;
- 15) starosty w zakresie masowych ruchów ziemi;
- 16) właściwego organu administracji geologicznej w zakresie występowania obszaru udokumentowanego złoża kopaliny albo obszaru udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 17) właściwego wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska;
- 18) właściwych organów ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

2. Niewydanie opinii, o których mowa w ust. 1, w terminie 21 dni od dnia doręczenia wniosku o wydanie opinii, traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku.

3. Do wniosku o wydanie opinii załącza się projekt wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wraz z załącznikami.

**Art. 42.** 1. Spółka Celowa składa wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK po przeprowadzeniu konsultacji społecznych. Przepis art. 36 stosuje



się odpowiednio, przy czym ilekroć w tym przepisie mowa jest o wojewodzie, należy przez to rozumieć Spółkę Celową.

2. Organy administracji publicznej obowiązane są do współpracy ze Spółką Celową w zakresie umożliwiającym przeprowadzenie konsultacji społecznych.

**Art. 43.** 1. Do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK załącza się:

- 1) mapę w skali co najmniej 1:5000, sporządzoną z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a jeżeli nie jest to możliwe – mapy ewidencyjnej, przedstawiającą projektowany obszar Inwestycji, z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, oraz istniejące i projektowane uzbrojenie terenu;
- 2) charakterystykę Inwestycji;
- 3) mapy zawierające projekty podziału i scalenia nieruchomości, sporządzone zgodnie z odrębnymi przepisami, w przypadku gdy wnosi o to inwestor;
- 4) wypis z katastru nieruchomości lub inny dokument, wydany przez organ prowadzący kataster, pozwalający na ustalenie danych adresowych stron postępowania;
- 5) oznaczenie nieruchomości lub ich części, które podlegają wywłaszczeniu;
- 6) oznaczenie nieruchomości lub ich części, wobec których ustanowione mają zostać ograniczenia w sposobie korzystania, wraz ze wskazaniem sposobu ograniczenia;
- 7) określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze i zagospodarowaniu terenu;
- 8) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów 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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999);
- 9) promesę zezwolenia na założenie lotniska, o której mowa w art. 57 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze;
- 10) opinie, o których mowa w art. 41 ust. 1, albo dowody doręczenia wniosków o wydanie tych opinii;
- 11) raport z konsultacji społecznych;
- 12) decyzje administracyjne wymagane przepisami odrębnymi do lokalizacji Inwestycji.

2. Opinie, o których mowa w ust. 1 pkt 10, zastępują uzgodnienia, pozwolenia, opinie bądź stanowiska właściwych organów wymagane odrębnymi przepisami do dokonania lokalizacji inwestycji.

**Art. 44.** 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK:

- 1) dokonuje podziału i scalenia nieruchomości w liniach rozgraniczających teren Inwestycji, zgodnie z wnioskiem Spółki Celowej;
- 2) stanowi podstawę uzyskania pozwolenia na budowę i wiąże organ wydający to pozwolenie;
- 3) wiąże organ ochrony zabytków przy wydawaniu pozwolenia, o którym mowa w art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów z obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz określenia sposobu postępowania z zabytkami w przypadku zamknięcia cmentarza;
- 4) zobowiązuje do wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, w terminie określonym w art. 50 ust. 1;
- 5) stanowi podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

2. Wpisy, o których mowa w ust. 1 pkt 5, dokonywane są na wniosek złożony przez Spółkę Celową.

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wiąże przy wydawaniu decyzji na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej;
- 2) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej;
- 3) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;
- 4) ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej;
- 5) ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej;

- 6) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji;
- 7) ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej;
- 8) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

**Art. 45.** Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w przypadkach, o których mowa w art. 38 ust. 2 oraz art. 40 ust. 3, doręczana jest również wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta).

**Art. 46. 1.** Z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.

2. W zawiadomieniu zamieszcza się informacje o:

- 1) uprawnieniu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości do otrzymania w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej lub ustalenia odszkodowania w trybie negocjacji wraz z obowiązkiem zawiadomienia Spółki Celowej o wyborze trybu ustalenia odszkodowania w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
- 2) terminie wydania nieruchomości;
- 3) możliwości wydania nieruchomości w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, co uprawnia do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego;
- 4) uprawnieniu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do każdego lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości.

**Art. 47. 1.** W okresie obowiązywania planu rezerwacji obszaru inwestycji, a jeżeli plan rezerwacji nie został przyjęty – niezwłocznie po złożeniu wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, Spółka Celowa zapewnia przygotowanie przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyzy rynku nieruchomości dla obszaru objętego,

odpowiednio, rezerwacją lub wnioskiem. Ekspertyza rynku nieruchomości stanowi ekspertyzę, o której mowa w art. 174 ust. 3a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ekspertyza rynku nieruchomości składa się z analiz rynków nieruchomości właściwych dla wyodrębnionych grup nieruchomości. Wyodrębnienie grup nieruchomości dokonuje się na podstawie podobieństwa poszczególnych nieruchomości, w szczególności pod kątem rodzaju, położenia i stanu nieruchomości, dotychczasowego przeznaczenia, sposobu użytkowania oraz innych cech, które w ocenie rzeczoznawców majątkowych mają wpływ na wartość nieruchomości.

3. Przy dokonywaniu analiz wykorzystuje się wszelkie, dostępne i niezbędne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w źródłach danych, o których mowa w art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4. W poszczególnych analizach podaje się w szczególności przedziały cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wyodrębnionych grup nieruchomości według dotychczasowego przeznaczenia oraz według dopuszczalnego sposobu użytkowania wynikającego z celu wywłaszczenia. Wyniki analiz przedstawia się zbiorczo w formie tabelarycznej oraz mapowej dla całego obszaru inwestycji.

5. Ekspertyza rynku nieruchomości podlega aktualizacji co najmniej raz w roku. Aktualizacji podlegają w szczególności przedziały cen transakcyjnych, o których mowa w ust. 4.

6. Po zakończeniu postępowań w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości ekspertyzy nie aktualizuje się.

## Rozdział 4

### Nabycie praw do nieruchomości

**Art. 48.** 1. Nieruchomości określone w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 8, stają się własnością Skarbu Państwa za odszkodowaniem.

2. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

3. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość lub jej część. Jeżeli wywłaszczeniem objęta jest część nieruchomości, a pozostała część nieruchomości nie nadaje

się do wykorzystywania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego Inwestor nabywa pozostałą część, w drodze umowy, na rzecz Skarbu Państwa.

4. Przez wykorzystanie w dotychczasowy sposób należy rozumieć wykorzystanie nieruchomości w jej faktycznym stanie zagospodarowania lub dokonanie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości zgodnej z ostatecznym pozwoleniem na budowę.

**Art. 49.** Jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy CPK ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na Spółce Celowej.

**Art. 50.** 1. Przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa następuje z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

2. Użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe oraz trwałe zarząd, ustanowione na nieruchomości wywłaszczanej, wygasają z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna, za odszkodowaniem.

3. Umowy, w szczególności: dzierżawy, najmu oraz użyczenia, dotyczące nieruchomości wywłaszczanej, wygasają z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

4. Za szkody rzeczywiste poniesione na skutek wygaśnięcia umów, o których mowa w ust. 3, przysługuje od Spółki Celowej odszkodowanie.

**Art. 51.** 1. Spółka Celowa nabywa z mocy prawa z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, o których mowa w art. 48, oraz prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.

2. Nabycie prawa użytkowania wieczystego następuje na okres 99 lat w celu realizacji Inwestycji.

**Art. 52.** 1. Termin wydania nieruchomości wynosi 120 dni od dnia doręczenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

2. W przypadkach określonych w art. 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 oraz z 2018 r. poz. 149 i 650) lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym wojewoda, w drodze decyzji, udziela Spółce Celowej, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK.

3. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

4. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

5. Obowiązek wydania nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

6. W przypadku gdy decyzja, o której mowa w ust. 2, dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, inwestor jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego.

7. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do opróżnienia lokalu najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w ust. 1.

## Rozdział 5

### Ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości

**Art. 53.** 1. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, wskazanych zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 9, następuje w zakresie pozwalającym w szczególności na:

- 1) zapewnienie prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia Inwestycji, w tym dokonania związanej z nią budowy lub przebudowy układu drogowego, sieci kolejowej lub urządzeń wodnych;
- 2) realizację i funkcjonowanie na nieruchomości: obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 3) realizację i funkcjonowanie Inwestycji w tunelu.

2. W przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji i użytkowania Inwestycji w zakresie, w jakim przebiega ona w tunelu, obiekt budowlany wykonany w ramach tej Inwestycji, od dnia zakończenia wykonywania robót budowlanych, stanowi odrębny od nieruchomości przedmiot własności Spółki Celowej.

**Art. 54.** 1. Ustanowienie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości następuje z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

2. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje za odszkodowaniem.

**Art. 55.** 1. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje w zakresie pozwalającym na wykonanie czynności związanych z bieżącym utrzymaniem, konserwacją, remontem, przebudową oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, a także usuwaniem z gruntu tych obiektów.

2. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności, o których mowa w ust. 1.

**Art. 56.** 1. Niezwłocznie po wykonaniu prac, o których mowa w art. 53 i art. 55, na inwestorze ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

2. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji nieruchomość nie nadaje się do wykorzystania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby Spółka Celowa nabyła od niego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. Przepis art. 48 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

**Art. 57.** Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

## Rozdział 6

### Odszkodowanie za wywłaszczenie

**Art. 58.** 1. Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości wywłaszczonych praw.

2. W ramach odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, za jego zgodą, może być przyznana nieruchomość zamienna.

**Art. 59.** 1. Z dniem doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w art. 46, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.

2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości uprawniony jest do wezwania Spółki Celowej do:

- 1) przedstawienia oferty nieruchomości zamiennych, lub
- 2) rozpoczęcia negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania.

3. W przypadku określonym w ust. 2 pkt 1, Spółka Celowa zobowiązana jest do przedstawienia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przynajmniej dwóch propozycji nieruchomości zamiennych.

4. Przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby uprawnionej następuje w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego.

5. W przypadku określonym w ust. 2 pkt 2, Spółka Celowa zobowiązana jest do przedstawienia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu propozycji wysokości odszkodowania na podstawie wyników ekspertyzy rynku nieruchomości, o której mowa w art. 47, w zakresie rynku nieruchomości właściwego dla wywłaszczonej nieruchomości.

6. Uzgodnienia wysokości odszkodowania dokonuje się w formie pisemnej.

7. Spółka Celowa zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić wojewodę o zawartej umowie lub podpisanym uzgodnieniu. Zawarta umowa lub podpisane uzgodnienie kończą postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania.

8. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania nie udało się zawrzeć umowy przeniesienia prawa do nieruchomości zamiennej lub uzgodnić wysokości odszkodowania, negocjacje podlegają zakończeniu, a ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji.

9. Organem właściwym do ustalenia odszkodowania jest wojewoda.

10. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 60.** 1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu przez wojewodę.

2. Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

**Art. 61.** 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości.



2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, dotychczasowe przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Przez dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości rozumie się przeznaczenie wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 38 ust. 3. Przepisy art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

3. Na uzasadniony wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w przypadku gdy wywłaszczona została część nieruchomości, wartość rynkową tej części określa się jako różnicę pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości a wartością rynkową części nieruchomości nieobjętej wywłaszczeniem.

4. Wartość nieruchomości określa się według dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, jeżeli cel wywłaszczenia nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości.

5. W przypadku gdy cel wywłaszczenia powoduje wzrost wartości nieruchomości, wartość nieruchomości określa się według dopuszczalnego sposobu użytkowania wynikającego z celu wywłaszczenia.

6. Analiza wpływu celu wywłaszczenia na wartość nieruchomości stanowi integralny element operatu szacunkowego. Podstawą analizy może być, w szczególności, ekspertyza rynku nieruchomości, o której mowa w art. 47, w zakresie rynku nieruchomości właściwego dla wywłaszczonej nieruchomości.

7. Oceny faktycznego sposobu zagospodarowania i sposobu użytkowania na potrzeby wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, w szczególności na podstawie przeprowadzonych oględzin wywłaszczonej nieruchomości. Protokół z oględzin wraz z dokumentacją fotograficzną dołącza się do operatu szacunkowego.

**Art. 62.** Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, z uwagi na niewystępowanie w obrocie takiego rodzaju nieruchomości, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość odtworzeniowa nieruchomości. Uzasadnienie odstąpienia od określenia wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zamieszcza w operacie szacunkowym.

**Art. 63. 1.** Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

2. Jeżeli na nieruchomościach lub na prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości aktualnego świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką i kosztami postępowania, w wyniku którego ustanowiono hipotekę. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę sumy hipotecznej.

3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot, o których mowa w art. 64 i art. 65, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

4. Podmiot, na rzecz którego ustanowiona została hipoteka, na żądanie organu ma obowiązek udzielenia informacji o składnikach odszkodowania, o których mowa w ust. 2.

**Art. 64.** W przypadku gdy wywłaszczenie dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do, odpowiednio, budynku mieszkalnego albo każdego lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości.

**Art. 65.** W przypadku gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty wywłaszczonej nieruchomości wyda tę nieruchomość nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie budowy CPK wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

**Art. 66.** Spółka Celowa pokrywa koszty ustalenia odszkodowania. Przepis art. 264 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

**Art. 67.** 1. Do zapłaty odszkodowania obowiązana jest Spółka Celowa.

2. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stała się ostateczna.

3. Za zgodą osoby uprawnionej do odszkodowania wojewoda może ustalić inny, niż określony w ust. 1 i 2, sposób zapłaty przyznanego odszkodowania.

4. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

- 1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia;
- 2) wypłata odszkodowania jest niemożliwa z przyczyn niezależnych od organu;
- 3) odszkodowanie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

**Art. 68.** 1. Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje obowiązany do zapłaty odszkodowania.

2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

**Art. 69.** 1. Na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania, w przypadku gdy wywłaszczeniu podlega nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym wyodrębniono lokal mieszkalny, wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego w decyzji przez wojewodę.

2. Wypłata zaliczki następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

3. Wysokość wypłacanego odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.

**Art. 70.** Jeżeli decyzja przyznająca odszkodowanie została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, albo jej spadkobierca, są obowiązani do zwrotu tego odszkodowania, po jego waloryzacji na dzień zwrotu.

**Art. 71.** 1. Jeżeli przemawia za tym istotny interes społeczno-gospodarczy, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą zrzec się w całości lub w części odszkodowania, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Na zrzeczenie się odszkodowania przez jednostkę samorządu terytorialnego zgodę, w drodze uchwały, wyraża organ stanowiący tej jednostki.

## Rozdział 7

### **Odszkodowanie za ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości**

**Art. 72.** 1. Odszkodowanie przysługuje za:

- 1) czas korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji;
- 2) szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z korzystaniem z nieruchomości w celu realizacji inwestycji;
- 3) korzystanie z nieruchomości w związku z użytkowaniem obiektów i urządzeń posadowionych zgodnie z ustanowionym ograniczeniem.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) pkt 1 – ustala się w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości;
- 2) pkt 2 – ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości szkody rzeczywistej;
- 3) pkt 3 – ustala się proporcjonalnie do stopnia ingerencji w prawo własności, uwzględniając straty właściciela w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, uwzględniając spadek wartości nieruchomości, na której ustanowiono ograniczenie w sposobie korzystania.

**Art. 73.** Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

**Art. 74.** 1. Niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w art. 53 albo art. 55, Spółka Celowa przeprowadza negocjacje dotyczące wysokości odszkodowania.

2. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze przeprowadzenia negocjacji wojewoda podaje, na wniosek Spółki Celowej, do publicznej wiadomości. Niezgłoszenie się w terminie 1 miesiąca od dnia podania do publicznej wiadomości osób uprawnionych do prowadzenia negocjacji, uprawnia do pominięcia negocjacji, a ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji, o której mowa w ust. 4.

3. Uzgodnienia wysokości odszkodowania dokonuje się w formie pisemnej.

4. Jeżeli w terminie 1 miesiąca od dnia rozpoczęcia negocjacji nie udało się uzgodnić wysokości odszkodowania, negocjacje podlegają zakończeniu, a ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji.

5. Postępowanie odszkodowawcze wszczyna się na wniosek Spółki Celowej bądź właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. Organem właściwym do ustalenia odszkodowania jest wojewoda.

7. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 75.** Przepisy art. 66–68 oraz art. 70 i art. 71 stosuje się odpowiednio.

## Rozdział 8

### **Pozwolenie na budowę i realizacja Inwestycji**

**Art. 76.** Pozwolenie na budowę może dotyczyć całości albo części Inwestycji.

**Art. 77.** 1. Jeżeli realizacja Inwestycji wymaga zgody wodnoprawnej, zgodę tę wydaje właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. W sprawach dotyczących zgody wodnoprawnej nie stosuje się art. 407 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

2. Stan prawny nieruchomości, o których mowa w art. 409 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, a siedziby i adresy właścicieli i użytkowników wieczystych określa się według katastru nieruchomości.

**Art. 78.** 1. Przebudowa lub budowa dróg publicznych, linii kolejowych, sieci lub urządzeń wodnych, w zakresie wynikającym z konieczności dostosowania tych inwestycji do lokalizacji Inwestycji, następuje na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – w zakresie dróg publicznych;
- 2) ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym – w zakresie linii kolejowych;
- 3) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych – w zakresie sieci przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej, gazu, ropy naftowej i produktów pochodnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz urządzeń wodnych.

2. Ilekroć w przepisach ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych mowa jest o strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w ust. 1 pkt 3.

3. Zadania, o których mowa w ust. 1, realizuje w imieniu właściwego inwestora, na koszt własny, albo finansuje Spółka Celowa, na podstawie porozumienia z odpowiednim zarządcą drogi publicznej, linii kolejowej, sieci lub urządzenia wodnego. Porozumienie określa w szczególności warunki przekazania zrealizowanych inwestycji właściwym zarządcom. W przypadku niemożności zawarcia porozumienia dotyczącego realizacji inwestycji, Spółka Celowa występuje o określenie tych warunków przez wojewodę w drodze decyzji.

4. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wiąże przy wydawaniu decyzji dotyczących inwestycji, o których mowa w ust. 1.

**Art. 79.** 1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, zarządzające, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788 oraz z 2018 r. poz. 650 i 651), nieruchomościami, w stosunku do których decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w

zakresie CPK stała się ostateczna, są obowiązane do dokonania, z zastrzeżeniem ust. 3, wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia w terminie ustalonym w odrębnym porozumieniu między Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe a Spółką Celową.

2. Drewno pozyskane z wycinki drzew i krzewów, o której mowa w ust. 1, staje się nieodpłatnie własnością Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

3. Koszty wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia wraz z karpami ponosi Spółka Celowa, w wysokości określonej w porozumieniu, o którym mowa w ust. 1.

**Art. 80.** Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, z wyjątkiem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142, 10 i 650) w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie, o których mowa w rozdziale 4, oraz opłat z tym związanych.

**Art. 81.** 1. W przypadku gdy Inwestycja wymaga przejścia przez tereny wód płynących, dróg publicznych bądź tereny linii kolejowej, Spółka Celowa jest uprawniona do zajęcia tego terenu na czas realizacji i użytkowania tej inwestycji.

2. Decyzję o zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, o której mowa w art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 oraz z 2018 r. poz. 12, 138, 159 i 317), wydaje zarządca drogi w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

3. Spółka Celowa nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym zajęciem terenu, o którym mowa w ust. 1, uzgadnia w drodze pisemnego porozumienia z zarządcą infrastruktury drogowej, kolejowej lub z odpowiednimi podmiotami, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, zakres, warunki i termin zajęcia tego terenu.

## Rozdział 9

### Postępowanie administracyjne

**Art. 82.** 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do postępowań w przedmiocie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK oraz pozwolenia na budowę – w tym do postępowań odwoławczych, zażaleniowych, a także postępowań wszczętych na podstawie art. 145, art. 154–156 i art. 161–163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.

2. Przepisy art. 85–90 stosuje się odpowiednio do postępowań dotyczących decyzji o zezwoleniu na udostępnienie nieruchomości, decyzji o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości oraz decyzji o ustaleniu odszkodowania.

**Art. 83.** W przypadku inwestycji położonej na obszarze własności dwóch lub więcej organów, organem właściwym jest ten, na którego obszarze własności znajduje się największa część terenu inwestycji.

**Art. 84.** Do skarg na decyzje administracyjne, o których mowa w niniejszej ustawie, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369, 1370 i 2451 oraz z 2018 r. poz. 650), z wyłączeniem art. 61 § 3 tej ustawy.

**Art. 85.** Nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkody do wydania decyzji oraz realizacji inwestycji.

**Art. 86.** 1. Przypadki określone w art. 97 § 1 pkt 1–3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stanowią przesłanki zawieszenia postępowania.

2. Przepisów art. 30 § 5 i art. 34 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się. W przypadkach określonych w przepisach art. 30 § 5 i art. 34 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego organ wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania.

**Art. 87.** 1. Prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie treści ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

2. Dane dotyczące osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, ustala się na podstawie katastru nieruchomości. Doręczenie na adres wskazany w katastrze jest skuteczne.

3. Dane, o których mowa w ust. 2, mogą być ustalone również na podstawie innych okoliczności, jeśli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę.

4. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w katastrze nieruchomości pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz nie uzyskania tych danych w trybie ust. 3, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia.

**Art. 88.** 1. Organ doręcza zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz pisma w toku postępowania kierowane do wszystkich stron:

- 1) wnioskodawcy, właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji;
- 2) pozostałym stronom – w drodze obwieszczenia.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera oznaczenie terenu inwestycji objętego wnioskiem o wydanie decyzji, według katastru nieruchomości oraz informację o sposobie, w jaki strony postępowania mogą zapoznać się z aktami sprawy.

3. W przypadku gdy obwieszczenia dokonywane są w różnych terminach, za termin dokonania obwieszczenia uznaje się termin właściwy dla najpóźniej dokonanego obwieszczenia.

4. Przepisu art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się.

**Art. 89.** 1. Organ:

- 1) doręcza rozstrzygnięcia wnioskodawcy;
- 2) doręcza zawiadomienie o wydaniu rozstrzygnięć właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych rozstrzygnięciem – ze skutkiem doręczenia rozstrzygnięcia;
- 3) stronom innym niż wymienione w pkt 1 i 2 doręcza rozstrzygnięcia w drodze obwieszczenia.

2. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 pkt 2, i obwieszczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zawierają oznaczenie terenu inwestycji, objętego rozstrzygnięciem, według katastru nieruchomości oraz informację o sposobie, w jaki strony postępowania mogą zapoznać się z treścią decyzji.

3. Przepisu art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się.

**Art. 90.** 1. Obwieszczenia dokonuje się w urzędzie obsługującym organ prowadzący postępowanie, w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej tego urzędu i tych gmin oraz w prasie lokalnej i na stronie internetowej Pełnomocnika.

2. Zawiadomienie albo doręczenie w drodze obwieszczenia uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publikacji obwieszczenia.



3. Termin, o którym mowa w ust. 2, rozpoczyna swój bieg w dniu publikacji obwieszczenia, które opublikowano jako ostatnie.

**Art. 91.** 1. Do zmiany decyzji stosuje się odpowiednio przepis art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji.

2. Postępowanie, o którym mowa w art. 161 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, wszczyna się wyłącznie z urzędu.

**Art. 92.** 1. Organ jest obowiązany, za zgodą podmiotu, na rzecz którego wydana została decyzja, do jej przeniesienia na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tej decyzji, a w przypadku pozwolenia na budowę – złoży organowi oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

2. W przypadku gdy dotychczasowy podmiot, na rzecz którego wydano decyzję, utracił prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jego zgoda nie jest wymagana do przeniesienia decyzji.

3. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są podmioty wymienione w ust. 1, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

**Art. 93.** W postępowaniu przed organem wyższego stopnia nie uchyla się decyzji w całości, gdy decyzja dotknięta jest wadą w odniesieniu do niektórych nieruchomości lub dających się wyodrębnić ich części mogących funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

**Art. 94.** 1. Nie stwierdza się nieważności decyzji, jeżeli wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji został złożony po upływie 1 roku od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Przepis art. 158 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

2. Nie uchyla się decyzji w wyniku przeprowadzenia postępowania, o którym mowa w art. 149 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli wniosek o wznowienie postępowania został złożony po upływie 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

3. W przypadku zlokalizowania i zrealizowania inwestycji celu publicznego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nie uchyla się decyzji z przyczyny określonej w art. 145 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego. W takim przypadku organ administracji inwestycyjnej stwierdza wydanie zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazuje okoliczności, z powodu których nie

uchylił tej decyzji. Przepis art. 151 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

**Art. 95.** 1. W postępowaniu przed sądem administracyjnym nie uchyla się decyzji w całości oraz nie stwierdza się jej nieważności w całości, gdy decyzja dotknięta jest wadą tylko w odniesieniu do niektórych nieruchomości lub dających się wyodrębnić ich części mogących funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

2. W przypadku uwzględnienia skargi na pozwolenie na budowę, sąd administracyjny po upływie 1 roku od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor przystąpił do realizacji inwestycji, może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo.

**Art. 96.** Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji stosuje się przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1201, 1475, 1954 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 138 i 398).

## Rozdział 10

### **Gospodarowanie nieruchomościami**

**Art. 97.** 1. Pełnomocnik oraz Spółka Celowa, działając we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa oraz Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, tworzy warunki do zamiany nieruchomości objętych planem rezerwacji obszaru inwestycji, ich scaleń i podziałów, oraz warunki do utrzymania prowadzenia produkcji rolnej lub leśnej przez właścicieli i dzierżawców nieruchomości położonych w granicach tego obszaru, a także dąży do tego, by wszystkie nieruchomości znajdujące się na obszarze objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stały się własnością Spółki Celowej, w szczególności w wyniku ich nabycia przez Spółkę Celową lub zamiany.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1:

- 1) gromadzi się informacje o nieruchomościach;
- 2) tworzy Zasób;
- 3) przekazuje się jako wkład niepieniężny nieruchomości Skarbu Państwa do Spółki Celowej;
- 4) nabywa się nieruchomości gruntowe oraz nieruchomości zabudowane, w szczególności nieruchomości, które mogą być wykorzystywane w celach rolniczych lub leśnych;
- 5) dokonuje się zamiany nieruchomości.

3. Dokonanie zamiany nieruchomości objętych planem rezerwacji następuje na nieruchomość o podobnej lub tożsamej funkcji oraz nie mniejszej powierzchni i nie mniejszej

przydatności w zakresie produkcji rolnej lub leśnej oraz nie mniejszej wartości. W przypadku wniosku właściciela nieruchomości zamiana może nastąpić na nieruchomość o innej funkcji i nie mniejszej wartości.

**Art. 98. 1.** Zasób stanowią nieruchomości:

- 1) gruntowe, które stały się własnością Skarbu Państwa wskutek decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK i których użytkownikiem wieczystym jest Spółka Celowa;
- 2) budynkowe i lokalowe, które znajdowały się na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, w dniu w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna;
- 3) które zostały nabyte przez Spółkę Celową, w szczególności w wyniku skorzystania przez Spółkę z prawa pierwokupu;
- 4) które zostały wniesione jako aport do Spółki Celowej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- 5) które są własnością Skarbu Państwa i zostały przeniesione do Zasobu.

2. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, w celu realizacji Programu, mogą być przedmiotem:

- 1) zamiany nieruchomości, także na nieruchomość budynkową lub lokalową, w tym zamiany następującej w miejsce odszkodowania w przypadku wywłaszczenia;
- 2) sprzedaży.

3. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

4. Gospodarowanie nieruchomościami Zasobu oraz dysponowanie środkami finansowymi Zasobu odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej dbałości i staranności o majątek Skarbu Państwa.

5. Spółka Celowa może swoje zadania związane z gospodarowaniem Zasobem zlecić za wynagrodzeniem, w drodze porozumienia, podmiotom, do zadań których na mocy przepisów odrębnych należy gospodarowanie lub zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa, w szczególności:

- 1) staroście realizującemu zadania rządowe związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa;
- 2) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa – w odniesieniu do nieruchomości rolnych;

- 3) Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe – w odniesieniu do nieruchomości leśnych.

**Art. 99.** 1. Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego, nadleśniczy oraz Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości opracowują wykazy nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarują, dla obszarów wskazanych w rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 11.

2. Gminy wskazane w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28, oraz właściwe terytorialnie powiaty i województwa, na obszarze których położone są te gminy, opracowują wykazy nieruchomości, którymi gospodarują.

3. W wykazach zamieszcza się również nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa lub gminy, na których ustanowiono użytkowanie wieczyste.

4. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, zawierają informacje o:

- 1) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 2) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
- 3) powierzchni nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 4) stanie prawnym nieruchomości, w szczególności o:
  - a) ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach,
  - b) użytkowaniu wieczystym,
  - c) umowach i porozumieniach dotyczących nieruchomości lub jej części, w tym umowach zawartych przez właściwy organ,
  - d) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części, jeśli znane są takie informacje,
  - e) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach administracyjnych, w tym prowadzonych na podstawie przepisów:
    - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
    - ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
  - 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,
  - ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
  - ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
  - ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
  - ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji,
  - ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,
  - ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- f) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach sądowych
- jeśli znane są takie informacje;
- 5) dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości, w tym informacje, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele publiczne, wraz ze wskazaniem tych celów;
  - 6) ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości wynikających z przepisów prawa lub rozstrzygnięć i decyzji;
  - 7) budowlach lub budynkach znajdujących się na tej nieruchomości, w szczególności budynkach, w których wyodrębniono lokale mieszkalne.

5. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, zawierają również informacje o tym, czy nieruchomość:

- 1) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb;
- 2) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 3) stanowi grunty sklasyfikowane w katastrze nieruchomości jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
- 4) jest objęta decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą inwestycji celu publicznego, jeśli znane są takie informacje;
- 5) jest położona:
  - a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
  - c) w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961),
  - d) na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, na obszarze chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000,
  - e) na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie,
  - f) na terenie specjalnej strefy ekonomicznej lub w jej sąsiedztwie,
  - g) w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej– jeśli znane są takie informacje.

6. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zawierają również informacje o tym, czy korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej, o ile dane takie są dostępne dla właściwego organu sporządzającego wykaz.

7. Wykaz nieruchomości sporządzany przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz nadleśniczego zawiera dodatkowo informacje o:

- 1) umowach dzierżawy wraz z określeniem terminu zakończenia umowy;
- 2) sposobie używania gruntu wraz z określeniem, czy na terenie znajdują się uprawy wieloletnie lub sady.

8. Wykaz nieruchomości sporządzany przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego zawiera, oprócz informacji, dodatkowo, informacje o:

- 1) położeniu nieruchomości na terenie zamkniętym;
- 2) położeniu nieruchomości w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego.

9. Sporządzając wykaz nieruchomości oznacza się w nim nieruchomości, których wyzbycie się może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych tego organu lub w jego ocenie jest niezasadne, i dla każdej z nich sporządza opinię, w której w szczególności:

- 1) wykazuje powody oraz uzasadnia to, iż przekazanie nieruchomości znacząco utrudni realizację zadań ustawowych lub w jego ocenie jest niezasadne, lub
- 2) określa termin, po upływie którego nieruchomość może zostać przekazana, lub
- 3) określa warunki, po spełnieniu których nieruchomość może zostać przekazana.

10. Opinię, o której mowa w ust. 9, można sporządzić łącznie dla wszystkich lub części nieruchomości, w szczególności nieruchomości sąsiednich, nieruchomości o podobnym charakterze lub dla których istnieją podobne powody powodujące, iż przekazanie nieruchomości znacząco utrudni realizację zadań ustawowych.

11. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, w drodze rozporządzenia, wskazuje gminy lub ich części, dla których, w celu przygotowania obszaru Inwestycji oraz stworzenia Zasobu umożliwiającego dokonywanie sprawnej i skutecznej zamiany nieruchomości, będą sporządzane wykazy, o których mowa w ust. 1.

12. W przypadku objęcia rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 11, części gminy, wskazuje się w nim tę część gminy w sposób pozwalający na jej jednoznaczne określenie.

**Art. 100.** Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektor Generalny Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz podmioty, o których mowa w art. 99 ust. 2, przekazują Pełnomocnikowi wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 99 ust. 1, na koniec każdego półrocza.

**Art. 101. 1.** Wykazy sporządza się zgodnie ze wzorem określonym przepisami wydаныmi na podstawie art. 17 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756).

2. Wykazy nieruchomości dla obszarów, dla których sporządzono mapy w formie wektorowej, sporządza się z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych, a dla pozostałych obszarów wykaz z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych sporządza się w miarę możliwości.

**Art. 102.** 1. Każda nieruchomość wskazana w wykazie nieruchomości może zostać:

- 1) przeniesiona do Zasobu Spółki Celowej, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, w celu dokonania zamiany dokonywanej w celu pozyskania nieruchomości niezbędnej do realizacji Programu;
- 2) wniesiona jako aport do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa.

2. Przedmiotem czynności, o których mowa w ust. 1, może podlegać również część nieruchomości wskazanej w wykazie nieruchomości. Dokonanie podziału nieruchomości i założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej w wyniku podziału następuje na wniosek Spółki Celowej. W przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego podział nieruchomości następuje na wniosek właściciela nieruchomości złożony na wniosek Spółki Celowej.

3. Koszty podziałów lub scalenia nieruchomości przekazywanych do Zasobu ponosi Spółka Celowa.

**Art. 103.** 1. Z wnioskiem o przekazanie nieruchomości do Zasobu, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, występuje Spółka Celowa, za pośrednictwem Pełnomocnika.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, nie może obejmować nieruchomości, co do których w wykazie zawarto informacje o:

- 1) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących ustalenia własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego;
- 2) tym, że korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej.

3. Dopuszcza się objęcie wnioskiem, o którym mowa w ust. 1, nieruchomości, o których mowa w ust. 2 pkt 2, jeżeli jest to niezbędne do realizacji Programu i zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.



**Art. 104.** 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na zasadach określonych w art. 58 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) w terminie 14 dni od dnia wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, wnosi jako aport do Spółki Celowej, nieruchomości położone w obszarze tej decyzji, które zarówno dzień przed dniem wydania tej decyzji oraz w dniu jej wydania stanowiły własność Skarbu Państwa;
- 2) działając na wniosek Pełnomocnika, może wnieść jako aport do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, wskazane przez Pełnomocnika.

2. Przepis art. 58 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się.

3. Wartość nieruchomości wniesionych jako aport do Spółki Celowej jest co najmniej równa wartości nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 28, nie stanowiły własności Skarbu Państwa.

4. W przypadku gdy wartość aportu, o którym mowa w ust. 3, jest niższa, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działając na wniosek Pełnomocnika, może wnieść jako aport do Spółki Celowej kolejne nieruchomości przez niego wskazane.

**Art. 105.** 1. W przypadku nieruchomości, która jest oznaczona w wykazie nieruchomości jako nieruchomość, której wyzbycie się może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych właściwego organu lub jest niezasadne, przed dokonaniem czynności, o których mowa w art. 103 ust. 1:

- 1) z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 91) – wymagane jest uzyskanie opinii ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
- 2) Skarbu Państwa powierzonej Agencji Mienia Wojskowego – wymagane jest uzyskanie opinii Ministra Obrony Narodowej;
- 3) Skarbu Państwa zarządzanej przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – wymagane jest uzyskanie opinii ministra właściwego do spraw środowiska;
- 4) z Zasobu Krajowego Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – wymagane jest uzyskanie opinii ministra

właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, Minister Obrony Narodowej, minister właściwy do spraw środowiska oraz minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydają opinie, o których mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku odpowiednio Spółki Celowej lub Pełnomocnika o zajęcie stanowiska w sprawie.

3. W przypadku niewydania opinii w terminie, o którym mowa w ust. 2, wobec nieruchomości opisanych w ust. 1, mogą zostać prowadzone czynności, o których mowa w art. 103 ust. 1.

4. W przypadku wydania opinii wskazującej, że wyzbycie się nieruchomości może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych właściwego organu lub jest niezasadne Pełnomocnik występuje z wnioskiem do Rady Ministrów o rozstrzygnięcie sprawy.

5. Przedstawiając sprawę do rozstrzygnięcia przez Radę Ministrów, Pełnomocnik przekazuje wykaz nieruchomości dotyczący tej nieruchomości, opinię, o której mowa w ust. 1, wraz ze swoim stanowiskiem w sprawie wraz z uzasadnieniem konieczności przekazania nieruchomości.

6. Rozstrzygnięcie Rady Ministrów przekazywane jest Pełnomocnikowi oraz stanowi podstawę do podjęcia czynności, o których mowa w art. 103 ust. 1 i art. 104 ust. 1 pkt 2.

**Art. 106.** 1. Przekazanie nieruchomości, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym według wzoru zamieszczonego na stronie podmiotowej Pełnomocnika. Protokół podpisuje Spółka Celowa oraz właściwy organ.

2. Protokół zdawczo-odbiorczy, oprócz danych Spółki Celowej identyfikujących ją jako podmiot reprezentujący Skarb Państwa, zawiera informacje o:

- 1) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
- 2) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 3) powierzchni nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące kierunków zagospodarowania terenów, na których położona jest nieruchomość;

5) podmiocie, który przekazał Spółce Celowej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa.

3. Protokół zdawczo-odbiorczy zawiera również:

- 1) informacje o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności: ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach, umowach dotyczących nieruchomości lub jej części, zawartych przez właściwy organ, zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących nieruchomości, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje;
- 2) informacje o dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości oraz korzystania z terenu i gruntu;
- 3) spis dokumentów dotyczących nieruchomości załączonych do protokołu.

4. Do protokołu zdawczo-odbiorczego dołącza się dokumenty dotyczące nieruchomości.

5. Termin podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego ustala Spółka Celowa.

6. Z dniem podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego Skarb Państwa powierza Spółce Celowej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości wskazanej w tym protokole. Powierzona nieruchomość wchodzi w skład Zasobu.

7. Do dnia podpisania przez Spółkę Celową oraz właściwy organ protokołu zdawczo-odbiorczego, właściwy organ gospodaruje nieruchomością objętą wykazem nieruchomości na dotychczasowych zasadach.

**Art. 107.** Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej lub podstawę do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości przekazywanej, jako nieruchomość Skarbu Państwa, którą gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu.

**Art. 108.** Pełnomocnik może nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości państwowej osoby prawnej, która nie jest spółką, za jej zgodą, i przekazać nieruchomość, jako nieruchomość Skarbu Państwa, którą gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu.

**Art. 109.** 1. Przed przejęciem praw do nieruchomości, o której mowa w art. 108, Pełnomocnik występuje o opinię organu nadzorującego państwową osobę prawną.

2. W przypadku przekazania praw do nieruchomości na rzecz państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 108, osoba ta odpowiada solidarnie z państwową osobą prawną, której

prawa zostały odjęte, za zobowiązania powstałe do dnia przekazania, do wysokości wartości tej nieruchomości określonej według stanu z chwili przekazania. W przypadku niewypłacalności państwowej osoby prawnej, której prawa zostały odjęte, powstałej wskutek przekazania praw do nieruchomości, a egzekucja z majątku tej państwowej osoby prawnej okaże się bezskuteczna, Skarb Państwa odpowiada na zasadach określonych w art. 40 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

3. Przekazanie może nastąpić na wniosek zainteresowanej państwowej osoby prawnej lub z urzędu.

**Art. 110.** 1. Jednostki samorządu terytorialnego, państwowe osoby prawne, spółki Skarbu Państwa, w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji ich zadań, mogą przekazywać na rzecz Zasobu Spółki Celowej, na własność Skarbu Państwa, nieruchomości.

2. Nieruchomości PKP SA, o którym mowa w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2017 r. poz. 680 i 1529) mogą być:

- 1) zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Spółki Celowej;
- 2) przedmiotem zamiany z nieruchomościami, w stosunku do których Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa;
- 3) przedmiotem zamiany z nieruchomościami stanowiącymi własność Spółki Celowej.

3. Nieruchomości Spółki „Poczta Polska”, o której mowa w ustawie z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. z 2017 r. poz. 2164) mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Spółki Celowej oraz być przedmiotem zamiany z nieruchomościami stanowiącymi własność tej spółki i nieruchomościami, w stosunku do których Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.

**Art. 111.** Spółka Celowa składa wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu albo o założenie księgi wieczystej dla takiej nieruchomości.

**Art. 112.** 1. Z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu:

- 1) wygasa trwały zarząd;
- 2) Spółka Celowa wstępuje w ogół praw i obowiązków trwałego zarządcy i ponosi koszty związane z gospodarowaniem nieruchomością;

3) Spółka Celowa może wypowiedzieć każdą umowę dotyczącą nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli wypowiedzenie umowy jest konieczne lub umożliwi wykorzystanie nieruchomości na cel realizacji Programu.

2. Wygaśnięcie trwałego zarządu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, potwierdza właściwy organ w drodze decyzji.

**Art. 113.** 1. Koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, wycen nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomości zobowiązań, realizacji uzbrojenia technicznego, ponosi Spółka Celowa.

2. W przypadku wygaszenia umów dotyczących nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania lub wypowiedzenia umów, o którym mowa w art. 112 ust. 1 pkt 3, od Spółki Celowej przysługuje wynagrodzenie za poniesione na nieruchomości szkody rzeczywiste.

3. W przypadku gdy skutkiem wygaszenia umów dotyczących nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania lub wypowiedzenia umów, o których mowa w art. 112 ust. 1 pkt 3, jest konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, stronie tej przysługuje od Spółki Celowej zwrot wypłaconych środków finansowych.

4. Wypłat na wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, oraz zwrotu, o którym mowa w ust. 3, dokonuje się ze środków własnych Spółki Celowej.

**Art. 114.** 1. Spółka Celowa gospodaruje Zasobem, a w szczególności:

- 1) dokonuje zamiany i sprzedaży tych nieruchomości w celu realizacji Programu;
- 2) ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 3) zapewnia wycenę tych nieruchomości;
- 4) zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonuje czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności;
- 6) współpracuje z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 7) wydzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład Zasobu;

- 8) podejmuje czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

2. Ewidencjonowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej.

3. Od wpływów osiągniętych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu – nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w Zasobie, a także od wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste pozostających w Zasobie, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności potrąca się 25% środków, które stanowią dochód Spółki Celowej.

**Art. 115.** 1. W terminie trzech miesięcy od dnia wydania ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK Pełnomocnik występuje do starosty o wydanie opinii w zakresie wystąpienia skutków, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r. poz. 700, z 2015 r. poz. 349 oraz z 2017 r. poz. 624, 1503 i 1566), w związku z realizowaną inwestycją w zakresie CPK.

2. Starosta stwierdza w drodze postanowienia wystąpienie skutków, o których mowa w ust. 3. Na postanowienie służy zażalenie.

3. Postanowienie, o którym mowa w ust. 2, stwierdzające pogorszenie ukształtowania rozłogu gruntów zawiera dodatkowo granice i pole powierzchni projektowanego obszaru scalenia, zestawienie rzeczowofinansowe prac scaleniowych oraz zagospodarowania poscaleniowego.

4. W przypadku wydania postanowienia, o którym mowa w ust. 2, postępowanie scaleniowe wszczyna się z urzędu. Na postanowienie w przedmiocie wszczęcia postępowania scaleniowego zażalenie nie przysługuje.

5. Koszty przeprowadzania postępowania scaleniowego oraz zagospodarowania poscaleniowego ustala w drodze postanowienia starosta. Na postanowienie służy zażalenie.

6. Koszty sporządzenia opinii, o której mowa w ust. 1, oraz koszty, o których mowa w ust. 5, pokrywa Spółka Celowa.

7. Do przeprowadzania postępowania scaleniowego oraz zagospodarowania poscaleniowego przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów stosuje się odpowiednio.

**Art. 116.** Grunty zajęte pod Inwestycję są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nie pobiera się pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a nabycie prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej, następuje nieodpłatnie.

**Art. 117.** Dochód z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej, jest zwolniony od podatku dochodowego.

#### DZIAŁ IV

##### **Przygotowanie i realizacja Inwestycji Towarzyszących**

**Art. 118.** Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wykaz realizowanych przez Inwestorów Inwestycji Towarzyszących, w szczególności inwestycji w linie kolejowe o znaczeniu państwowym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, sieci przesyłowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, biorąc pod uwagę znaczenie inwestycji dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Centralnego Portu Komunikacyjnego, rozwoju krajowego systemu transportowego i przesyłowego, jak również rozwoju i integracji aglomeracji powiązanych z Inwestycją.

**Art. 119.** 1. Do realizacji Inwestycji Towarzyszących można stosować przepisy:

- 1) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – w zakresie dróg publicznych;
- 2) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym – w zakresie linii kolejowych;
- 3) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych – w zakresie sieci przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej, gazu, ropy naftowej i produktów pochodnych oraz sieci ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 4) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego – w zakresie lotnisk użytku publicznego.

2. Ilekroć w przepisach ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych mowa jest o strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w ust. 1 pkt 3, o ile stanowią Inwestycje Towarzyszące w rozumieniu niniejszej ustawy.

3. Inwestorem w rozumieniu przepisów ustaw, o których mowa w ust. 1, może być Spółka Celowa.

4. W przypadku gdy Inwestorem Inwestycji Towarzyszącej nie jest Spółka Celowa, wniosek o wydanie decyzji dokonującej lokalizacji oraz decyzji uprawniającej do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych Inwestor uzgadnia z Pełnomocnikiem.

5. Organ niezwłocznie informuje Pełnomocnika o wszczęciu postępowania oraz wydaniu decyzji, o których mowa w ust. 4.

6. Przygotowanie i realizacja Inwestycji Towarzyszącej następuje zgodnie z Programem oraz Dokumentem Wdrażającym.

**Art. 120.** 1. Dla inwestycji towarzyszącej można dokonać rezerwacji terenu, uwzględniając dane zgromadzone w toku analiz przygotowujących Inwestycję, w szczególności analiz środowiskowych, ekonomicznych i technicznych lub ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Do rezerwacji terenu przepisy działu III rozdziału 2 stosuje się odpowiednio.

2. Przepisy art. 53 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku realizacji w ramach Inwestycji Towarzyszącej tunelu, przy czym właścicielem tunelu jest Inwestor



Inwestycji Towarzyszącej, a jeżeli nie ma osobowości prawnej – Skarb Państwa albo odpowiednia jednostka samorządu terytorialnego, właściwa dla realizowanej inwestycji.

## DZIAŁ V

### **Zmiany w przepisach obowiązujących oraz przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe**

**Art. 121.** W ustawie z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 286) w art. 7 w pkt 2 w lit. c kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...)”.

**Art. 122.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50 i 650) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 37 w ust. 2 w pkt 18 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 19 w brzmieniu:

„19) jest zbywana na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...)”;

2) w art. 95 pkt 6b otrzymuje brzmienie:

„6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w rozumieniu przepisów ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”;

3) w art. 109 w ust. 3 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”.

**Art. 123.** W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2017 r. poz. 680 i 1529) w art. 39 ust. 4a otrzymuje brzmienie:

- „4a. Nieruchomości PKP SA mogą być:
- 1) zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756), do Zasobu Spółki Celowej, o której mowa w ustawie z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...), w tym na własność tej Spółki;
  - 2) przedmiotem zamiany z nieruchomościami, w stosunku do których:
    - a) na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Krajowy Zasób Nieruchomości wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa,
    - b) na mocy ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa,
    - c) Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, jest właścicielem.”.

**Art. 124.** W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 959 i 1089 oraz z 2018 r. poz. 138 i 650) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 55 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego województwa, o ile został uchwalony, oraz wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu lotniska oraz obszarów go otaczających, znajdujących się w strefie jego oddziaływania, odpis decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, odpis decyzji o warunkach zabudowy, odpis decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego albo odpis decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK;”;
- 2) w art. 57 ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. Wymagania określone w ust. 1a dotyczące art. 55 ust. 3 pkt 2 i 7 nie dotyczą inwestycji, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.

U. z 2017 r. poz. 1122 i 1566) oraz ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 125.** W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233) w art. 2a w ust. 3 w pkt 1 w lit. e średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. f i g w brzmieniu:

- „f) przez osobę, która zbyła nieruchomość rolną na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...) – w okresie 3 lat od dnia zawarcia umowy – albo została z niej wywłaszczona na te same cele,
- g) przez Spółkę Celową, o której mowa w ustawie z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”.

**Art. 126.** W ustawie z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. z 2017 r. poz. 2164) w art. 17 ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Nieruchomości Spółki mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756) oraz w celu włączenia do Zasobu Spółki Celowej, o której mowa w ustawie z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...), w tym zbywane na rzecz tej spółki, a także być przedmiotem zamiany z nieruchomościami stanowiącymi własność tej spółki i nieruchomościami w stosunku do których, na mocy ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.”.

**Art. 127.** W ustawie 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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 64:
  - a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
    - „2) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1–3, 10–19 i 21–24;”;

b) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku; nie dotyczy to opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302) w zakresie zadań inwestycyjnych, o których mowa w art. 2 ust. 2 oraz art. 38 tej ustawy, zwanej dalej „inwestycją w zakresie terminalu”, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433), dla inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących wydawanej na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404), dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820) oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...).”;

2) w art. 70 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1–3, 10–19 i 21–24;”;

- 3) w art. 72 w ust. 1 w pkt 23 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 24 w brzmieniu:  
„24) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, o której mowa w przepisach ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”;
- 4) w art. 74 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:  
„5) dla przedsięwzięć, dla których organem prowadzącym postępowanie jest regionalny dyrektor ochrony środowiska – wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku; nie dotyczy to wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, dla inwestycji towarzyszącej, o której mowa w ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”;
- 5) w art. 77:
  - a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) zasięga opinii organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1–3, 10–19 i 21–24;”;
  - b) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku; nie dotyczy to

uzgodnień i opinii dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych oraz stacji radarów meteorologicznych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”;

6) w art. 80 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej lub inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz dla

inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”;

7) w art. 96 w ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informacji o jego braku; nie dotyczy to drogi publicznej, linii kolejowej, przedsięwzięć Euro 2012, przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin oraz bezzbiornikowego magazynowania substancji w górotworze, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej lub inwestycji towarzyszącej wydawanej na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”.

**Art. 128.** W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259, z 2017 r. poz. 624, 1491 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 538 i 702) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) pełnomocniku Rządu – należy przez to rozumieć pełnomocnika Rządu ustanowionego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz. U. z 2012 r. poz. 392 oraz z 2015 r. poz. 1064), Pełnomocnika Rządu do spraw Strategicznej Infrastruktury Energetycznej, o którym mowa w art. 12a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, oraz Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...).”;

- 2) w art. 13 w pkt 24 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 25 w brzmieniu:  
„25) Spółka Celowa, o której mowa w przepisach ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie  
Komunikacyjnym.”.

**Art. 129.** 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, o których mowa w art. 10 ust. 6 oraz w art. 11 ust. 3, na lata 2018–2027 wynosi 30 mln zł, z tym że w roku:

- 1) 2018 – 12 mln zł;
- 2) 2019 – 2 mln zł;
- 3) 2020 – 2 mln zł;
- 4) 2021 – 2 mln zł;
- 5) 2022 – 2 mln zł;
- 6) 2023 – 2 mln zł;
- 7) 2024 – 2 mln zł;
- 8) 2025 – 2 mln zł;
- 9) 2026 – 2 mln zł;
- 10) 2027 – 2 mln zł.

2. Przeznaczenie wydatków określa się jako:

- 1) w roku 2018 – kwota 10 mln zł na utworzenie Spółki Celowej, kwota 2 mln zł na funkcjonowanie Biura Pełnomocnika;
- 2) w latach 2019–2027 – kwoty 2 mln zł rocznie na funkcjonowanie Biura Pełnomocnika.

3. W przypadku gdy wysokość wydatków po pierwszym półroczu danego roku budżetowego wyniesie więcej niż 65% limitu wydatków przewidzianych na dany rok, dysponent środków zmniejsza wysokość środków przeznaczonych na wydatki w drugim półroczu o kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wysokością tego limitu a kwotą przekroczenia wydatków.

4. W przypadku gdy wysokość wydatków w poszczególnych miesiącach jest zgodna z planem finansowym, przepisu ust. 3 nie stosuje się.

5. Organem właściwym do wdrożenia mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 3, jest minister właściwy do spraw transportu.

6. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw transportu.

7. W budżecie państwa tworzy się rezerwę celową na sfinansowanie wydatków, o których mowa w ust. 1.



**Art. 130.** Przepis art. 21 ust. 1 stosuje się również do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy w przypadku zatwierdzenia Zasad Zarządzania lub ich zmian.

**Art. 131.** W terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy Prezes Rady Ministrów może nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu Państwa udziały lub akcje należące do Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”, za jego zgodą.

**Art. 132.** 1. Pierwsze wykazy, o których mowa w art. 99 ust. 1, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektor Generalny Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz podmioty, o których mowa w art. 99 ust. 2, przekazują w terminie 1 miesiąca od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 99 ust. 11.

2. W przypadku zmiany rozporządzenia, o którym mowa w art. 99 ust. 11, w zakresie dotyczącym wskazania gmin lub ich części, wykazy, o których mowa w art. 99 ust. 1, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektor Generalny Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz podmioty, o których mowa w art. 99 ust. 2, przekazują w terminie 1 miesiąca od dnia wejścia w życie tej zmiany.

3. Pierwsze sprawozdania, o których mowa w art. 24 ust. 1, są składane do dnia 31 grudnia 2018 r.

**Art. 133.** Sekretarz stanu pełniący funkcję Pełnomocnika, o którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 874 oraz z 2018 r. poz. 269) staje się Pełnomocnikiem w rozumieniu ustawy.

**Art. 134.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

### **Potrzeba i cel uchwalenia projektowanej ustawy**

Przedmiotowa ustawa tworzy ramy prawno-organizacyjne realizacji inwestycji w postaci Centralnego Portu Komunikacyjnego (dalej jako: CPK), szeroko rozumianych Inwestycji Towarzyszących, tworzących system transportowy oparty o centralne położenie Portu oraz innych zadań, w tym inwestycyjnych (także rewitalizacyjnych), ujętych w kompleksowym dokumencie programowo-strategicznym, który opracowany zostanie w oparciu o ustawę (dalej jako: Program).

W dniu 17 marca 2017 r. Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów przyjął rekomendację budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego. W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Ministrów przyjęła rozporządzenie w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej (dalej jako: Pełnomocnik), do którego zadań należy m.in. przygotowanie i nadzór nad realizacją inwestycji w zakresie CPK, w tym w szczególności analiza prawnych, technicznych i ekonomicznych uwarunkowań przygotowania oraz realizacji tej inwestycji, przygotowanie projektu jej założeń oraz koncepcji realizacji działań koniecznych do przeprowadzenia inwestycji i przygotowanie propozycji zmian legislacyjnych oraz zmian w rządowych dokumentach strategicznych, koniecznych do przeprowadzenia inwestycji.

Rada Ministrów w dniu 7 listopada 2017 r. podjęła uchwałę<sup>1)</sup>, w której stwierdziła, że podjęcie działań opisanych w, przedłożonej przez Pełnomocnika, Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji w postaci CPK jest zgodne z polityką Rządu. Dało to podstawy do podejmowania dalszych działań organizacyjno-finansowo-prawnych związanych z realizacją tego zamierzenia.

W toku prac analitycznych prowadzonych na potrzeby sporządzenia Koncepcji stwierdzono, że skala przedmiotowej inwestycji, jak również fakt objęcia jej ramami organizacyjnymi szeregu innych zamierzeń (Inwestycji Towarzyszących, innych Przedsięwzięć) nie pozwala na efektywne przygotowanie i realizację ogółu zamierzeń inwestycyjnych i rozwojowych w ramach istniejącego porządku prawnego. Brak szczególnych rozwiązań prawnych porządkujących i usprawniających proces realizacji

---

<sup>1)</sup> Uchwała nr 173/2017 Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej

Koncepcji stanowi zagrożenie dla powodzenia działań podejmowanych w oparciu o nią. Realizacja inwestycji w zakresie CPK zakłada przemodelowanie kierunków polityki transportowej Państwa w celu oparcia jej o system tzw. piasty i szprych (Hub&Spoke), w którym centralną rolę odgrywa CPK, stanowiąc punkt odniesienia do rozwoju pozostałych zasadniczych inwestycji transportowych (drogowych, kolejowych oraz lotniskowych). To, w połączeniu z podjęciem w perspektywie kilkunastu lat szeregu zadań inwestycyjnych oraz pobudzających rozwój gospodarczy i zapewniających spójność społeczną, pozwala na pełne wykorzystanie efektu gospodarczego i terytorialnego CPK. Dotychczasowe doświadczenia związane z próbami skoordynowanej realizacji dużej liczby zamierzeń inwestycyjnych skorelowanych w czasie i przestrzeni wskazują na niemożność zapewnienia właściwego poziomu koordynacji bez wprowadzenia szczególnych instrumentów zarządczych (w skali mikro-rozwiązania takie zostały wprowadzone dla gmin w *ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*). Przedmiotowy projekt adresuje te problemy w oparciu o przeprowadzone szerokie analizy istniejących uwarunkowań prawnych.

Dla zapewnienia skuteczności procesowi przygotowania i realizacji inwestycji w postaci międzykontynentalnego portu lotniczego połączonego z największym intermodalnym węzłem transportowym w kraju konieczne stało się wprowadzenie dodatkowych etapów proceduralnych zapewniających stopniowe przygotowanie bezprecedensowo dużego obszaru pod tego typu inwestycję, w połączeniu ze skoordynowaną realizacją przedsięwzięć, nie tylko o znaczeniu krajowym, wynikających z różnych dokumentów programowych i mających różnych inwestorów, ale również związanych z istotnymi przemianami przestrzennymi w skali lokalnej (gmin).

Rozproszenie aktorów instytucjonalnych, jak i wykonawców inwestycji powiązanych w Programie, którego uchwalenie przewiduje ustawa, nakazuje podjęcie działań mających na celu wprowadzenie wspólnych reguł ładu organizacyjnego, pozwalających na skoordynowanie procesów zarządczych i ustalających Pełnomocnika w centrum tych procesów. Wyłącznie szerokie, horyzontalne działania wobec procesów infrastrukturalnych i rozwojowych, pozwolą na zapewnienie efektywnej kontroli publicznej nad tymi procesami.

## **Opis rozwiązań ustawy**

### **Przepisy ogólne (Dział I)**

Dział I zawiera przepisy ogólne, w których określono cel i zakres ustawy, którymi są: określenie zasad i trybu zarządzania inwestycją w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego, a ponadto zasady i tryb przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz Inwestycji Towarzyszących.

Artykuł 2 projektowanej ustawy zawiera słowniczek pojęć użytych w ustawie. W ustawie stosuje się pojęcia: Pełnomocnika – przez co należy rozumieć Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, Spółki Celowej – przez którą należy rozumieć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną przez Skarb Państwa w celu zapewnienia przygotowania i realizacji Programu oraz koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć”, Inwestycji – przez którą należy rozumieć budowę CPK wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania, w szczególności urządzeniami i obiektami do obsługi ruchu lotniczego w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego oraz urządzeniami wodnymi w rozumieniu art. 16 pkt 95 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne oraz Inwestycji Towarzyszącej – przez którą należy rozumieć inwestycje celu publicznego określone w rozporządzeniu Rady Ministrów, a dodatkowo również Przedsięwzięć – które należy rozumieć jako opisane w Programie: Inwestycję, Inwestycje Towarzyszące oraz pozostałe zadania.

Ponadto, w słowniczku zawarto również definicje pojęć: Program – należy przez to rozumieć program wieloletni w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, obejmujący Inwestycję, Inwestycje Towarzyszące oraz inne zadania, w tym finansowane z budżetu państwa, określający charakterystykę inwestycji, ich rozmieszczenie, terminy realizacji oraz łączne nakłady z budżetu państwa na realizację, Dokument Wdrażający – należy przez to rozumieć dokument wykonawczy do Programu, zawierający w szczególności harmonogramy realizacji oraz budżety poszczególnych Przedsięwzięć, Inwestor – należy przez to rozumieć Spółkę Celową albo inny podmiot wymieniony w definicji, jeżeli przygotowuje lub realizuje Przedsięwzięcia, a dodatkowo Zasady Zarządzania – należy przez to rozumieć ujednolicone warunki i procedury wdrażania Przedsięwzięć, określające zasady zarządzania Przedsięwzięciami, w tym zasady i tryb nadzoru nad realizacją Przedsięwzięć przez Inwestorów, informowania

przez Wykonawców o postępach w realizacji Przedsięwzięć oraz zasad współpracy i wymiany informacji pomiędzy Inwestorami.

Dla celów zarządzania nieruchomościami nabywanymi na potrzeby realizacji Przedsięwzięć, projekt ustawy przewiduje również definicję nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – przez którą należy rozumieć nieruchomość, dla której, ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także nieruchomość, której dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku. Dodatkowo przewidziano również definicję Zasobu – przez który należy rozumieć nieruchomości będące własnością Spółki Celowej oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub którym gospodaruje Spółka Celowa. Z kolei dla potrzeb realizacji inwestycji wskazano dodatkowo na definicję sieci przez co należy rozumieć, stanowiące cele publiczne, sieci przesyłowe oraz dystrybucyjne energii elektrycznej, gazu, ciepła, wody, pary lub innych płynów albo gazów, sieci telekomunikacyjne, a także sieci kanalizacyjne.

W art. 3 ustawy przewidziano, że realizacja Inwestycji stanowi cel publiczny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, co przesądza o możliwości dokonania wywłaszczeń nieruchomości na cele realizacji tych inwestycji. Wskazano też, że w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego. W przypadku sporządzania analiz rynku nieruchomości, o których mowa w art. 47 stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące analiz rynku nieruchomości na potrzeby wyceny nieruchomości. Oznacza to, że przy przygotowywaniu analiz należy stosować pojęcia i mechanizmy opisane zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami (np. nieruchomość podobna, obowiązek aktualizacji cen na datę przeprowadzenia analizy), jak i w akcie wykonawczym do tej ustawy (np. dotyczące źródeł informacji o cenach transakcyjnych).

## **Część ustrojowa (Dział II)**

Dział II projektowanej ustawy został podzielony na 4 rozdziały. W Rozdziale I – Pełnomocnik, w celu nadzoru nad przygotowaniem i realizacją Programu ustanawia się Pełnomocnika. Pełnomocnikiem jest sekretarz stanu albo podsekretarz stanu w ministerstwie obsługującym ministra właściwego do spraw transportu. Pełnomocnika powołuje i odwołuje Prezes Rady Ministrów.

### **Pełnomocnik**

Do kompetencji Pełnomocnika należy w szczególności: przygotowanie projektu rozporządzenia, dot. przygotowania obszaru inwestycji; przygotowanie projektów innych dokumentów rządowych koniecznych do wdrożenia Programu, w szczególności programów wieloletnich i innych dokumentów strategicznych oraz projektów aktów normatywnych; zatwierdzenie Dokumentu Wdrażającego; zatwierdzenie Zasad Zarządzania oraz nadzór nad ich przestrzeganiem; dążenie do zapewnienia jednolitego stosowania przepisów niniejszej ustawy; w określonych w ustawie przypadkach, odwoływanie członka zarządu Spółki Celowej; wyrażanie zgody na zlecenie, w drodze porozumienia, przez Spółkę Celową wykonywania jej zadań związanych z gospodarowaniem Zasobem. Ponadto, projekt przewiduje, że minister właściwy do spraw transportu wykonuje swoje zadania w odniesieniu do Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej i Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” oraz w zakresie nadzoru nad Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego przy pomocy sekretarza albo podsekretarza stanu będącego Pełnomocnikiem.

Przewiduje się, że projekty zmian rządowych dokumentów strategicznych w zakresie infrastruktury transportowej, w szczególności Krajowego Programu Kolejowego i Programu Budowy Dróg jest w zakresie objętym Programem są opiniowane przez Pełnomocnika przed ich przedłożeniem Radzie Ministrów. Ponadto, zobowiązano również organy administracji publicznej oraz jednostki im podległe i przez nie nadzorowane do współdziałania i udzielania pomocy Pełnomocnikowi, w szczególności przez udostępnianie mu informacji i dokumentów niezbędnych do realizacji jego zadań. Pełnomocnik ma być uprawniony do występowania do właściwych organów administracji rządowej, wskazując problemy należące do obszaru jego właściwości, których rozwiązanie należy do kompetencji tych organów, z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy i zajęcie stanowiska. Organy zajmują stanowisko w sprawie przedstawionej przez Pełnomocnika niezwłocznie, nie później niż w terminie miesiąca. Pełnomocnik, w celu

właściwej realizacji powierzonych mu zadań, może współpracować z organami publicznymi, państwowymi osobami prawnymi, osobami prawnymi z udziałem Skarbu Państwa oraz organizacjami pozarządowymi i innymi jednostkami organizacyjnymi.

W ustawie umożliwiono Pełnomocnikowi, w zakresie powierzonych mu zadań, powoływanie zespołów eksperckich i doradczych oraz zlecenie przeprowadzania ekspertyz. Pełnomocnik może również występować do właściwych podmiotów by ich pracownicy realizowali zadania w zespołach.

Przewiduje się ponadto powołanie przy Pełnomocniku Rady do spraw budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej. Członków Rady powołuje Pełnomocnik spośród osób wyróżniających się wiedzą i doświadczeniem w zakresie procesów inwestycyjnych, finansów, prawa, architektury, urbanistyki, stosunków międzynarodowych, transportu, ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa wewnętrznego. Minister właściwy ds. transportu ustala, w drodze zarządzenia, regulamin określający organizację i tryb działania Rady. Członkowie Rady mogą być w każdej chwili odwołani z jej składu przez Pełnomocnika. Rada miałaby być organem doradczym i opiniodawczym Pełnomocnika. Członkowie Rady mają pełnić swoją funkcję społecznie, przy czym przewidziano zwrot kosztów podróży członkom Rady na zasadach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 77<sup>5</sup> ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.

Obsługę organizacyjno-prawną, techniczną i kancelaryjno-biurową Pełnomocnika zapewnia ministerstwo obsługujące ministra właściwego do spraw transportu, w którego strukturze organizacyjnej działa Biuro Pełnomocnika.

### **Spółka Celowa**

Rozdział 2 Działu II projektowanej ustawy reguluje natomiast zasady działania Spółki Celowej. Oświadczenie woli o utworzeniu Spółki Celowej i objęciu udziałów w tej spółce składa Prezes Rady Ministrów, w imieniu Skarbu Państwa, w formie aktu notarialnego. Prezes Rady Ministrów może upoważnić Pełnomocnika do wykonania tej czynności. Forma prawna działania Spółki wzorowana jest na rozwiązaniach zastosowane w *ustawie z dnia 29 kwietnia 2016 r. o szczególnych zasadach wykonywania niektórych zadań z zakresu informatyzacji działalności organów KAS*. Ustawa przewiduje możliwość przekształcenia jej w spółkę akcyjną. Ustawa określa wielkość zarządu spółki celowej – ma on się składać z nie więcej niż 5 osób.

W ustawie przewidziano możliwość powołania Rady Nadzorczej Spółki Celowej. W przypadku powołania Rada ta będzie się składała z nie więcej niż 7 osób. Rada Nadzorcza Spółki Celowej (o ile zostanie powołana) opracowuje i udziela zarządowi Spółki Celowej wytycznych dotyczących działalności Spółki Celowej w zakresie realizacji celów określonych w ustawie lub akcie założycielskim. Rada Nadzorcza Spółki Celowej uchyla uchwały zarządu Spółki Celowej niezgodne z przepisami prawa, postanowieniami aktu założycielskiego, Programem lub Dokumentem Wdrażającym. Przewodniczącym Rady Nadzorczej będzie mógł zostać Pełnomocnik, przy czym z tytułu pełnienia tej funkcji nie będzie on pobierał dodatkowego wynagrodzenia.

Przewiduje się, że dla ułatwienia zarządzania poszczególnymi przedsięwzięciami wchodzącymi w skład Programu CPK, możliwe będzie powołanie również spółek zależnych Spółki Celowej. Spółka Celowa może utworzyć, samodzielnie bądź z innymi podmiotami, spółki zależne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577, z późn. zm.). W szczególności Spółka Celowa mogłaby powierzyć zastępcze wykonywanie zadań inwestora i zadań nadzoru inwestorskiego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.), jak również upoważnić spółkę zależną do wykonywania swoich praw. Przewidziano również, że w zakresie zadań powierzonych spółce zależnej, ilekroć w ustawie mowa jest o Spółce Celowej, należy przez to rozumieć spółkę, której powierzono zadania. W ten sposób możliwa będzie optymalizacja zarządzania całym przedsięwzięciem i sprawne rozdzielanie stawianych celów.

Wspierając Pełnomocnika w wykonywaniu jego zadań Spółka Celowa przygotowuje dla Pełnomocnika projekt Programu oraz projekt zmian Programu, realizuje inne zadania wskazane przez Pełnomocnika związane z przygotowaniem i realizacją Programu. W ramach zapewnienia przygotowania i realizacji Programu Spółka Celowa miałaby za zadanie przygotować Dokument Wdrożeniowy oraz przedłożyć go Pełnomocnikowi do zatwierdzenia. Spółka ma ponadto pozyskiwać i przygotowywać dokumentację wymaganą do złożenia wniosku o wydanie aktów, decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych przepisami do przygotowania lub wykonania Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej, występować z wnioskami o wydanie aktów, decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii oraz uczestniczyć w odpowiednich postępowaniach, nabywać ze środków własnych na rzecz Skarbu Państwa własność lub inne prawa do nieruchomości



niezbędne do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć, w tym wykonując prawo pierwokupu tych nieruchomości na rzecz Spółki lub Skarbu Państwa, a także uczestniczyć w postępowaniach związanych z wywłaszczeniem nieruchomości i innych postępowaniach dotyczących tych nieruchomości. Spółka ma również za zadanie nabywać własność lub inne prawa do nieruchomości w celu zaoferowania ich, jako nieruchomości zamiennych wobec nieruchomości niezbędnych do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć. Ponadto, Spółka gospodaruje Zasobem i ponosi koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, wycen nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomości zobowiązań, dokonuje wypłaty odszkodowania przy przejściu z mocy prawa własności nieruchomości, a także w przypadku wypowiedzenia przez Spółkę Celową umów dotyczących nieruchomości, w tym umów najmu, dzierżawy, użytkowania, dokonuje wypłaty odszkodowania za szkody rzeczywiste. Dodatkowo, pozyskuje informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa, w tym dokumentację dotyczącą nieruchomości, dysponuje na cele budowlane nieruchomościami w celu przygotowania lub realizacji Przedsięwzięć, zawiera umowy, których przedmiotem są dostawy, usługi lub roboty budowlane niezbędne do przygotowania lub wykonania Przedsięwzięć oraz nadzoruje wykonywanie tych umów, oraz umowy, których przedmiotem jest wykonywanie na rzecz pozostałych Inwestorów funkcji inwestora zastępczego.

Ponadto, przewidziano, że organy administracji publicznej, spółki prawa handlowego będące państwowymi osobami prawnymi, podmioty gospodarujące nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa są obowiązane do nieodpłatnego udostępniania Pełnomocnikowi i Spółce Celowej danych niezbędnych do realizacji ich zadań, w tym danych zawartych w prowadzonych przez te organy i podmioty rejestrach, ewidencjach i wykazach, w szczególności danych dotyczących nakładów na nieruchomości. Udostępnienie tych danych następuje na wniosek Pełnomocnika lub Prezesa Spółki Celowej. Udostępnienie danych nie może naruszać przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, udostępniania danych objętych tajemnicą przedsiębiorstwa oraz innych tajemnic ustawowo chronionych.

W ramach koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć Spółka Celowa przygotowuje projekt Zasad Zarządzania oraz przedkłada go Pełnomocnikowi do zatwierdzenia, określa zasady polityki informacyjnej dotyczącej realizacji przygotowań i realizacji

Przedsięwzięć, przygotowuje projekty harmonogramów działań związanych z przygotowaniem Przedsięwzięć, inicjuje działania zmierzające do poprawy efektywności przygotowań i realizacji Przedsięwzięć, zapewnia doradztwo i szkolenia dla Inwestorów i Wykonawców, kontroluje, czy pozostali Inwestorzy zarządzają Przedsięwzięciami zgodnie z Zasadami Zarządzania, może żądać od innych Inwestorów przedstawienia jej bądź spółkom zależnym dokumentów, informacji, opracowań i analiz związanych z wdrożeniem Programu, a także może żądać upoważnienia jej bądź spółek, o których mowa w art. 15 ust. 1 przez Inwestorów do występowania w imieniu Inwestorów wobec innych podmiotów uczestniczących w przygotowaniu i realizacji Programu. Wszystkie te działania, łącznie z zapewnieniem szkoleń dla Inwestorów i Wykonawców, mają na celu wypracowanie jak najlepszych praktyk służących realizacji przedsięwzięcia, w tym jednolitego stosowania przepisów niniejszej ustawy.

W ustawie przewidziano, że przepisy art. 17 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, stosuje się z tym, że czynnościami zwykłego zarządu niewymagającymi zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej jest: zaciąganie kredytów i pożyczek, gdy ich wartość nie przekracza 1 000 000 zł, dokonanie czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomości wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 1 000 000 zł, wykorzystanie mienia Spółki Celowej, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość nie przekracza 1 000 000 zł. Ponadto, projekt określa, że czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd wymagającymi zgody rady nadzorczej oraz niewymagającymi zgody w postaci uchwały wspólników jest zaciąganie kredytów i pożyczek, gdy ich wartość przekracza 1 000 000 zł lecz nie przekracza 4 000 000 zł, dokonanie czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomości wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 1 000 000 zł i nie przekracza 4 000 000 zł, jak również wykorzystanie mienia Spółki Celowej, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość przekracza 1 000 000 zł i nie przekracza 4 000 000 zł.

## **Zasady Zarządzania**

Rozdział 3 Działu II projektowanej ustawy określa Zasady Zarządzania. Są one istotnym elementem pozwalającym na koordynację przedsięwzięć, jak również na ich skuteczne monitorowanie. W tym celu Przedsięwzięcia mają być zarządzane przez Inwestorów zgodnie z Zasadami Zarządzania, które podlegają urzędowemu ogłoszeniu.

Aby zapewnić stosowanie Zasad, Inwestorzy podpisują z Pełnomocnikiem porozumienie, w którym zobowiązują się do stosowania Zasad Zarządzania przy realizacji Przedsięwzięć. W przypadku zamówień publicznych, partnerstwa publiczno-prywatnego oraz koncesji na roboty budowlane lub usługi, porozumienie podpisuje się przed wszczęciem odpowiedniego postępowania. Porozumienie może ograniczać zakres stosowania Zasad Zarządzania w zakresie dotyczącym obowiązków Inwestorów.

Ustawa przewiduje możliwość zróżnicowania zakresu związania Zasadami Zarządzania. W przypadku Inwestorów będących jednostkami sektora finansów publicznych, ograniczenie zakresu stosowania Zasad Zarządzania może nastąpić wyłącznie, gdy dostosowanie sposobu realizacji do Zasad Zarządzania nie leży w interesie publicznym lub nie daje się pogodzić z ochroną uzasadnionego interesu Inwestora.

Przepisy przewidują odpowiednie gwarancje proceduralne dotyczące Zasad Zarządzania, m.in. zamieszczenie informacji o obowiązku ich stosowania w SIWZ i dokumentach koncesji oraz wymóg składania oświadczenia o związaniu Zasadami przez wykonawcę.

Umowy związane z realizacją Przedsięwzięć sporządza się zgodnie z Zasadami Zarządzania, zaś w przypadku, gdy umowy, zawierane są w trybie zamówień publicznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym lub ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi – oferta niezgodna ze standardami określonymi w Zasadach Zarządzania, jako oferta, której treść nie odpowiada odpowiednio treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub dokumentom koncesji, podlega odrzuceniu.

W zakresie inwestycji finansowanych ze środków europejskich, na wniosek Pełnomocnika minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego może zmienić Wytyczne, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020, w celu uwzględnienia w nich Zasad Zarządzania albo ich zmian.

W przypadku, gdy zmiana Zasad Zarządzania została zatwierdzona przez Pełnomocnika po zawarciu przez Inwestora umowy z Wykonawcą albo Przedsięwzięcie zostało objęte obowiązkiem stosowania Zasad Zarządzania po zawarciu umowy, Inwestor obowiązany jest do podjęcia negocjacji z Wykonawcą w celu dostosowania umów dotyczących Przedsięwzięcia do Zasad Zarządzania, z uwzględnieniem art. 52a ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020. W przypadku, gdy umowy zawierane są w trybie zamówień publicznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym lub ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian, wskazuje się możliwość zmiany Zasad Zarządzania oraz możliwość zatwierdzenia Zasad Zarządzania i związana z tym konieczność dostosowania realizacji Przedsięwzięć do nowych warunków oraz zmiana umowy. W przypadku Inwestorów podmiot uprawniony do wykonywania praw z udziałów lub akcji należących do Skarbu Państwa lub Spółki Celowej oraz państwowa osoba prawna, w zakresie wykonywania praw z udziałów lub akcji w spółce, mają obowiązek podejmowania działań mających na celu określenie, w drodze uchwały walnego zgromadzenia lub w statucie tej spółki, że są one zobowiązane do stosowania i przestrzegania Zasad Zarządzania i ich zmian.

Instytucja Zasad Zarządzania pozostaje bez wpływu na prawne i organizacyjne ramy dysponowania środkami pochodzącymi z budżetu UE, w szczególności z programów dedykowanych infrastrukturze (POIS), w tym na terminy realizacji inwestycji. Dotyczy to wszystkich aktorów tego systemu, szczególnie w relacjach płatnik–inwestor. Centralna rolę w tym systemie wciąż odgrywać będzie minister właściwy ds. rozwoju regionalnego, wydający wytyczne. Uprawnienie Pełnomocnika w tym zakresie ograniczone jest do możliwości wnioskowania o zmianę wytycznych.

### **Sprawozdawczość**

Rozdział 4 Działu II określa zasady sprawozdawczości. Przewidziano w nim zasady monitorowania i kontroli postępów realizacji Programu. Instrumentem mającym służyć

temu celowi jest przedstawiane Radzie Ministrów przez Pełnomocnika sprawozdanie z działalności, nie rzadziej niż raz na pół roku.

Ponadto Pełnomocnik byłby uprawniony przedstawiać Radzie Ministrów analizy, oceny i wnioski związane z zakresem jego działania. Pełnomocnik jest również zobowiązany aby informować Prezesa Rady Ministrów o zagrożeniach dla realizacji powierzonych zadań.

Z kolei zadaniem Spółki Celowej jest przedkładanie Pełnomocnikowi, cyklicznie, nie rzadziej niż raz na pół roku – do dnia 30 czerwca i 31 grudnia, i każdorazowo na jego żądanie we wskazanym terminie, raportów o postępie realizacji Programu i ryzykach związanych z wdrażaniem Programu.

Pozostali Inwestorzy przedkładają Spółce Celowej, cyklicznie nie rzadziej niż raz na pół roku i każdorazowo na jej żądanie, raporty o postępie realizacji Przedsięwzięć i ryzykach związanych z ich przygotowaniem i realizacją.

Przewiduje się sankcję za niedochowanie wyżej wskazanych obowiązków sprawozdawczych. Stanowi ona, że złożenie sprawozdania przez Spółkę Celową po terminie stanowi podstawę do odmowy udzielenia absolutorium zarządowi Spółki Celowej.

Ponadto w przypadkach, o których mowa powyżej, Pełnomocnik może, niezależnie od uprawnień wynikających z przepisów odrębnych, odwołać członka zarządu Spółki Celowej odpowiedzialnego za nieterminowe złożenie raportu.

### **Przygotowanie i realizacja inwestycji (Dział III)**

#### **Przygotowanie obszaru inwestycji**

Z uwagi na wyjątkowy charakter Inwestycji ustawa przewiduje, dla zabezpieczenia prawidłowości jej realizacji, w tym przeprowadzenia rzetelnych, wyczerpujących badań środowiskowych, etap przygotowania obszaru inwestycji, który rozpoczyna wydanie rozporządzenia Rady Ministrów wskazującego gminy objęte przygotowaniem oraz środki prawne niezbędne do realizacji ww. etapu. Biorąc pod uwagę specyfikę wymagań Inwestycji, w ramach rozporządzenia środki te można różnicować między gminami. Wydając rozporządzenie, Rada Ministrów uwzględni dane zgromadzone w toku analiz przygotowujących Inwestycję, w szczególności analiz przestrzennych, środowiskowych, ekonomicznych i technicznych, wyznaczając obszar niezbędny do zapewnienia

prawidłowego przygotowania Inwestycji, w sposób możliwie zwarty. W rozporządzeniu określa się termin utraty jego mocy, wynoszący maksymalnie 2 lata – jest to okres gwarantujący proporcjonalność stosowanego środka prawnego.

Szczególnymi zasadami gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, możliwymi do zastosowania w rozporządzeniu, są:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości przez Spółkę Celową, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych, których pierwokup nie jest zasadny na tym etapie postępowania;
- 2) uprawnienie Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie;
- 3) uprawnienie Pełnomocnika do wyrażania zgody na zawarcia umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa wymienionych w rozporządzeniu oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;
- 4) uzgodnienie przez ministra właściwego do spraw transportu projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prawo pierwokupu realizuje Spółka Celowa. Do prawa pierwokupu w zakresie nieuregulowanym stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, przy czym do nieruchomości objętych prawem pierwokupu na rzecz Spółki Celowej przepisów art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się. W przypadku zbiegu prawa pierwokupu określonego w niniejszej ustawie z prawem pierwokupu określonym w przepisach odrębnych, w tym w art. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, prawa te wykonuje się w taki sposób, że pierwszym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu jest Spółka Celowa.

Uprawnienie Pełnomocnika do wyrażania zgód może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Pełnomocnika zawiadomienia o zamiarze zawarcia umów dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa wymienionych w rozporządzeniu oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na takich

nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlanym. Umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa wymienionych w rozporządzeniu oraz umowa, która pozwala na realizację inwestycji na takiej nieruchomości, również inwestycji o charakterze innym niż budowlanym, zawarta bez dochowania wymogów ustawowych lub wbrew stanowisku Pełnomocnika, jest nieważna z mocy prawa.

Rozporządzenie może ponadto uprawniać Inwestora do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w szczególności badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych. Badania takie, wykonywane na wszystkich, w tym bardzo wczesnych (strategiczna ocena oddziaływania na środowisko) etapach inwestowania, są niezbędne dla rzetelnego przygotowania Inwestycji, co przełoży się na termin i koszty jej realizacji, jest to zatem działanie realizowane w interesie publicznym. Przepisy ustawy ustanawiają odpowiedni tryb zajęcia nieruchomości, przewidujący decyzję wojewody uprawniającą do wejścia na nieruchomość oraz mechanizm odszkodowawczy.

Procedowanie przedmiotowego rozporządzenia następuje w oparciu o przepisy ogólne, ustawa jedynie rozszerza obowiązek informacyjny na konieczność zamieszczenia informacji o ogłoszeniu rozporządzenia, wraz z jego treścią, na stronach podmiotowych BIP organów, w prasie miejscowej oraz obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie i miejscowości. Ma to na celu możliwie szerokie poinformowanie adresatów norm o zmienionym stanie prawnym.

### **Rezerwacja terenu**

Kolejnym etapem zabezpieczającym przygotowanie Inwestycji jest rezerwacja terenu, dokonywana przez wojewodę w formie planu rezerwacji, wydawanego w drodze zarządzenia, stanowiącego akt prawa miejscowego. Obszar planu rezerwacji mogą stanowić wyłącznie tereny objęte rozporządzeniem, o którym mowa w art. 28. Rezerwacja, zastępująca środki prawne stosowane na mocy rozporządzenia Rady Ministrów dot. przygotowania obszaru inwestycji, stanowi środek oddziaływania na sferę prawa własności nieruchomości, związaną z koniecznością przygotowania i realizacji inwestycji celu publicznego, co nastąpić musi również przed wywłaszczeniem nieruchomości, w postaci zamrożenia inwestycyjnego.

Przede wszystkim należy wskazać, że przedmiotowa regulacja ustanawia narzędzie prawne, którego zastosowanie każdorazowo podlega testowi proporcjonalności przez kontrolujący organ władzy sądowiczej. Poddanie aktów planowania przestrzennego konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności, wynikające wprost z przepisu art. 31 ust. 3 Konstytucji, to istota mechanizmu zapewnienia proporcjonalnego charakteru tych aktów. Najwyraźniejszym przykładem funkcjonowania tego mechanizmu są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, określające w sposób władczy przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, na podstawie ogólnego upoważnienia ustawowego niepozwalającego na ocenę proporcjonalności rozstrzygnięć tych planów *in abstracto*. W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalił się pogląd, zgodnie z którym organ badający legalność takiego aktu w odniesieniu do rozstrzygnięć dotyczących konkretnych nieruchomości, w braku oparcia o konkretne elementy upoważnienia ustawowego korzysta przede wszystkim właśnie z konstytucyjnej zasady proporcjonalności, badając czy w danym stanie faktycznym i prawnym rozwiązania zastosowane w akcie zachowują proporcjonalny charakter. NSA stwierdził, że *„Działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności, organy gminy mogą w tworzonym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze. Granice ingerencji prawodawczej w prawo własności wyznacza przede wszystkim art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, który stanowi, m.in. że ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Ingerencja w sferę własności musi zatem pozostawać w racjonalnej, odpowiedniej proporcji do wskazanych celów. W istotę władztwa planistycznego gminy wpisane jest uprawnienie, polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. W ramach realizacji tego uprawnienia gmina w naturalny sposób zobowiązana jest do kierowania się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności.”* (wyrok NSA w sprawie II OSK 932/15 z dnia 11.01.2017 r.). Tezy tego orzeczenia podlegają zastosowaniu również



wobec innych niż plan miejscowy aktów planistycznych, w ramach wykonywania władztwa planistycznego innego niż gmina podmiotu władzy publicznej.

Nie sposób zatem ocenić, czy proponowany akt rezerwacyjny stanowi proporcjonalną ingerencję w prawo własności nieruchomości, bowiem ocenie tej nie może podlegać ogólna podstawa do ich wydania, lecz powinny jej podlegać konkretne wydane akty, w tym okres ich obowiązywania oraz katalog ograniczeń – ustalenia te kształtowane są bowiem przez organ wydający właśnie w sposób proporcjonalny do zamierzonych do osiągnięcia celów.

Odnosnie zaś proporcjonalności przedmiotowych narzędzi rezerwacyjnych ocenianej na gruncie upoważnień ustawowych, należy wskazać, że stanowią one niezbędny środek interwencji publicznoprawnej, związany z koniecznością przeprowadzenia wieloletniego procesu przygotowania i realizacji inwestycji, a co się z tym wiąże – koniecznością uzyskania elementów kontroli nad procesami przestrzennymi na terenie najbardziej prawdopodobnej realizacji tej inwestycji. Należy podkreślić, że ochrona prawa własności przewidziana w polskim porządku konstytucyjnym dotyczy przede wszystkim elementów rdzenia tego prawa, tj. prawa do korzystania, pobierania pożytków oraz zbywania nieruchomości – żaden z tych elementów nie doznaje ograniczeń w ramach czasowych narzędzi rezerwacyjnych. Prawo do przekształcania przedmiotu własności (realizacji inwestycji) nie należy do rdzenia uprawnień własnościowych, lecz podlega pełnej kontroli publicznoprawnej – należy w związku z tym uznać je co prawda za element prawa własności, jednak element niemający charakteru decydującego o możliwości efektywnej realizacji tego prawa.

Należy ponadto podkreślić, że projektowane narzędzia rezerwacyjne spełniają test proporcjonalności w świetle orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka. W serii orzeczeń dotyczących rozwiązań ustawy planistycznej z 1984 r. Trybunał uznał bowiem za niezgodne z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji dokonywanie arbitralnej i bezterminowej rezerwacji terenu na jakiegokolwiek cele wyrażone określone w planach ogólnych (w jednym ze stanów faktycznych skarżący uzyskał z organu władzy publicznej informację o braku zamiaru realizacji inwestycji na zarezerwowanej nieruchomości przez około 20 lat). Przyjęcie dla tej instytucji charakteru czasowego, dotyczącego istotnego celu publicznego o znaczeniu krajowym oraz związanego z możliwością weryfikacji przez organ sądowiczy, zmienia w sposób zasadniczy normatywny wymiar tych

rozwiązań, przybliżając je do – wielokrotnie podkreślanej przez ETPCz – szerokiej swobody, jaką państwa członkowskie cieszą się w sferze ustanawiania krajowych zasad zagospodarowania terenu.

Maksymalny czas trwania rezerwacji określono na 2 lata, jest to zatem środek o charakterze czasowym, obejmujący okres niezbędny dla podjęcia działań przygotowujących inwestycję. Obszar objęty rezerwacją ograniczony zostaje do konkretnej lokalizacji (obszaru rozumianego jako zbiór działek ewidencyjnych), dla której prowadzone są przygotowania do uzyskania dalszych rozstrzygnięć w procesie inwestycyjnym – jest to zatem środek terytorialnie znacznie węższy niż poprzedzające go rozporządzenie.

Rezerwacja terenu wiąże się z wprowadzeniem szczególnych środków prawnych, spośród których możliwe do wprowadzenia są wszystkie środki wskazane przy rozporządzeniu RM o przygotowaniu obszaru inwestycji, jak również:

- 1) zakaz wydawania pozwoleń na budowę;
- 2) zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszystkich lub wybranych zmian sposobu zagospodarowania terenu;
- 3) zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości;
- 4) zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 5) zakaz wydawania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych na podstawie specustaw.

Od ww. zakazów możliwe jest uzyskanie odstępstwa udzielanego przez wojewodę, w drodze decyzji administracyjnej, po uzyskaniu opinii Pełnomocnika. Od rozstrzygnięcia wojewody przysługuje odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

W ustawie przewidziano, że niezależnie od zakazów określonych w planie rezerwacji, dopuszcza się wydawanie rozstrzygnięć dotyczących robót budowlanych wobec obiektu stanowiącego zabytek albo zezwalających na zmianę zagospodarowania terenu polegającą na:

- 1) remoncie,
- 2) przebudowie niezminiającej funkcji obiektu,
- 3) wykonaniu urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz przyłączy,
- 4) innych robotach budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących

wyłącznie do: przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa pożarowego, poprawy warunków sanitarnych, zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła, zamiany źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji, zapewnienia telekomunikacji,

5) odbudowie

– niezmienianą kolorystyki obiektu budowlanego oraz – w przypadku budynków – niezwiększającą powierzchni zabudowy o więcej niż 5%.

Z uwagi na istotne skutki, jakie plan rezerwacji wywołuje dla właścicieli nieruchomości, jego projekt, opracowany przez Spółkę Celową, poddawany jest przez wojewodę konsultacjom społecznym. Wyniki tych konsultacji nie są dla wojewody wiążące przy wydawaniu planu, podlegają jednak rozważeniu wraz z innymi okolicznościami.

Ustawa w sposób szczegółowy uregulowała zasady i tryb prowadzenia konsultacji społecznych, wskazując na konieczność odpowiedniego poinformowania o ich rozpoczęciu i przebiegu, a także wyznaczając podstawowe formy konsultowania (uwagi, dyskusje publiczne) i umożliwiając poszerzenie konsultacji o inne metody. Zwieńczeniem konsultacji społecznych jest sporządzenie i publikacja raportu, zawierającego m.in. odniesienie do każdej ze zgłoszonych uwag.

Plan rezerwacji, niezależnie od 2-letniego okresu obowiązywania, zostaje niezwłocznie uchylony w przypadku, gdy decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna albo w sytuacji, gdy przebieg postępowania przygotowawczego dla Inwestycji spowodował ustanie przesłanki niezbędności rezerwacji z innych przyczyn (np. nastąpiła zmiana przewidywanej lokalizacji Inwestycji).

### **Lokalizacja inwestycji**

W ustawie zdecydowano się na typowy sposób dokonania lokalizacji inwestycji celu publicznego, wskazując, że następuje to w drodze decyzji administracyjnej, która jednocześnie wywołuje skutek prawnorzeczowy wobec nieruchomości nią objętych (wywłaszczenie, ustanowienie ograniczeń w sposobie korzystania z terenu) i zawiera szereg innych rozstrzygnięć, co nadaje jej zintegrowany charakter.

Ponieważ decyzja lokalizacyjna dla CPK zastępuje rozstrzygnięcia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie rządowy charakter i skala ww. inwestycji nakazuje zastosowanie szczególnego trybu jej lokalizowania,

w przepisach przesądzono, że lokalizacji inwestycji można dokonać wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku ustaleń tego planu niezgodnych z ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nie stosuje się. Powstaje jednocześnie obowiązek wyeliminowania z obrotu prawnego planów miejscowych niezgodnych z ustaleniami ww. decyzji, co stanowi zadanie rady gminy. Dla obszaru objętego decyzją lokalizacyjną nie ma obowiązku następczego uchwalenia planu miejscowego dostosowanego do istniejącego zagospodarowania terenu, przeczyłoby to bowiem istocie planu miejscowego jako środka normatywnego opisu zagospodarowania przestrzeni, nie zaś aktu inwentaryzacji stanu istniejącego. Przewidziano jednak, że Spółka Celowa może, na podstawie porozumienia zawartego z gminą, pokryć koszty sporządzenia albo zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie niezbędnym do zapewnienia spójności zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją Inwestycji.

W zakresie objętym decyzją lokalizacyjną następuje ponadto wyłączenie stosowania wskazanych przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, zawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – wyłączeniu podlegają przepisy dotyczące przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, natomiast pozostałe przepisy ustawy, w szczególności dotyczące wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej oraz związanych z tym opłat będą miały zastosowanie, dzięki czemu nie ulegną uszczupleniu dochody samorządu województwa, a więc środki przeznaczane, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych na:

- 1) rekultywację na cele rolnicze gruntów, które utraciły lub zmniejszyły wartość użytkową wskutek działalności nieustalonych osób;
- 2) rolnicze zagospodarowanie gruntów zrekultywowanych;
- 3) użyźnianie gleb o niskiej wartości produkcyjnej, ulepszanie rzeźby terenu i struktury przestrzennej gleb, usuwanie kamieni i odkrzaczanie;
- 4) przeciwdziałanie erozji gleb i ruchom masowym ziemi na gruntach rolnych, w tym zwrot kosztów zakupu nasion i sadzonek, utrzymanie w stanie sprawności technicznej urządzeń przeciwerozyjnych;
- 5) budowę i renowację zbiorników wodnych służących małej retencji;
- 6) budowę i modernizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 7) wdrażanie i upowszechnianie wyników prac naukowo-badawczych związanych z ochroną gruntów rolnych;

- 8) wykonywanie badań płodów rolnych uzyskiwanych na obszarach ograniczonego użytkowania oraz niezbędnych dokumentacji i ekspertyz z zakresu ochrony gruntów rolnych;
- 9) wykonywanie zastępcze obowiązków określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 10) rekultywacja nieużytków i użyźnianie gleb na potrzeby nowo zakładanych rodzinnych ogrodów działkowych;
- 11) zakup sprzętu pomiarowego i informatycznego oraz oprogramowania, niezbędnego do zakładania i aktualizowania operatów ewidencji gruntów oraz prowadzenia spraw ochrony gruntów rolnych.

Podkreślić należy, iż ww. działania w pierwszej kolejności powinny być prowadzone na obszarze tych gmin, w których powstają te dochody oraz istnieją warunki uzyskania wzrostu produkcji rolniczej, rekompensującej straty poniesione w wyniku zmniejszenia obszaru gruntów rolnych.

Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wydaje wojewoda, zaś organem wyższego stopnia jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W decyzji zawiera się typowe ustalenia lokalizacyjne, dotyczące m.in. linii rozgraniczających teren inwestycji, charakterystyki i wymagań dotyczących inwestycji, w tym w zakresie powiązania z siecią transportową. Decyzja lokalizacyjna zatwierdza podział i ew. wtórne scalenie nieruchomości oraz wywiera skutki prawnorzeczowe wobec nieruchomości w niej wskazanych (zarówno w zakresie wyłączenia jak i ustanowienia ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości).

Ponadto, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK może ustanowić na całości albo części terenu nią objętego teren zamknięty, określając klauzulę tajności informacji dotyczących obiektów znajdujących się na tym terenie. Do skutków ustanowienia terenu zamkniętego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – dotyczy to m.in. obowiązku powiadomienia odpowiednich organów o ustanowieniu terenu zamkniętego oraz wykonania decyzji w zakresie nadania klauzuli tajności materiałom geodezyjno-kartograficznym. CPK, jako obiekt infrastruktury lotniczej krytyczny dla funkcjonowania Państwa, spełnia bowiem przesłanki do zabezpieczenia inwestycji poprzez ustanowienie

terenu zamkniętego.

Przed złożeniem wniosku o uzyskanie decyzji lokalizacyjnej Spółka Celowa pozyskuje opinie właściwych organów i podmiotów, zastępujące wymagane w zwykłym trybie inwestowania rozstrzygnięcia (decyzje, zezwolenia, uzgodnienia). Rolą opiniowania wniosku jest również koordynacja zamierzeń inwestycyjnych, co dotyczy np. zarządców dróg i linii kolejowych na obszarze objętym wnioskiem. Niewydanie opinii w terminie 21 dni od dnia zwrócenia się przez wnioskodawcę o jej wyrażenie, traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku. Do wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej załącza się ponadto decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – w tym zakresie nie zdecydowano się na dokonywanie modyfikacji obowiązującego trybu i zasad określania środowiskowych uwarunkowań, opierając się na obowiązujących regulacjach.

Dla pełnego wdrożenia zasad partycypacji społecznej Spółka Celowa przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej zobowiązana jest do konsultacji społecznych. Sposób prowadzenia konsultacji jest tożsamy z konsultacjami prowadzonymi na etapie rezerwacji terenu Inwestycji.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wywołuje szereg skutków prawnych, m.in. stanowiąc podstawę uzyskania pozwolenia na budowę i wiążąc organ wydający to pozwolenie. Jest również podstawą do dokonywania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości, w zakresie skutków prawnorzeczowych. Decyzja wiąże organ ochrony zabytków przy wydawaniu pozwolenia, o którym mowa w art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów z obszaru wpisanego do rejestru zabytków, oraz określenia sposobu postępowania z zabytkami w przypadku zamknięcia cmentarza. Związanie decyzją lokalizacyjną CPK, z uwagi na skalę i istotność inwestycji, jest szersze i obejmuje również inwestycje realizowane na podstawie specustaw inwestycyjnych (nawet jeżeli nie stanowią Inwestycji Towarzyszących).

Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK doręczana jest również wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta), jeżeli wywołuje skutki dla funkcjonowania gmin, m.in. w zakresie obowiązku uchylecia planów miejscowych albo ustanowienia terenu zamkniętego. Z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości – stanowi to

uproszczenie i przyspieszenie realizacji inwestycji, jak również przyspiesza procedurę określenia i przyznania odszkodowania, pozytywnie oddziałując na właścicieli nieruchomości.

W celu sprawnego pozyskania nieruchomości ustawa przewiduje stworzenie obiektywnego narzędzia pomocnego przy prowadzeniu negocjacji z właścicielami i użytkownikami wieczystymi w zakresie uzgodnienia wysokości ceny nieruchomości lub wysokości odszkodowania (w przypadku, gdy nieruchomość zostałyby już objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK), ekspertyzy rynku nieruchomości. Ekspertyza przygotowywana jest przez rzeczoznawców majątkowych i obejmuje obszar rezerwacji, bądź też, w przypadku gdy plan rezerwacji nie został przyjęty – obszar wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

Ekspertyza rynku nieruchomości składa się z analiz rynków nieruchomości właściwych dla wyodrębnionych grup nieruchomości. W poszczególnych analizach podaje się, w szczególności, przedziały cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wyodrębnionych grup nieruchomości według dotychczasowego przeznaczenia oraz według dopuszczalnego sposobu użytkowania wynikającego z celu wywłaszczenia. Przy prowadzeniu negocjacji z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi, jako podstawę tych negocjacji, przyjmować się będzie m.in. ww. przedziały cen nieruchomości podobnych do nieruchomości podlegającej nabyciu lub za którą uzgadniana jest wysokość odszkodowania.

Przygotowana ekspertyza wymagać będzie aktualizacji przynajmniej raz w roku, by zapewnić aktualność zawartych w niej ustaleń, w szczególności w zakresie przedziałów cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

### **Nabycie praw do nieruchomości**

W ustawie zawarto regulacje dotyczące pozyskiwania praw do nieruchomości niezbędnych do realizacji inwestycji i ustalenia z tego tytułu odszkodowania.

Przed wszystkim uregulowania ustawy tworzą warunki do nabywania nieruchomości niezbędnych do realizacji inwestycji w drodze dobrowolnych umów oraz zamiany nieruchomości na położone poza obszarem inwestycji.

W przypadku zaś kiedy w toku procesu przygotowania inwestycji nie dojdzie do

porozumienia Spółki Celowej z dotychczasowym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym przewiduje się, że nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji nabywane będą w drodze wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa lub ustanawiane będą na nieruchomościach ograniczenia w sposobie korzystania z nich. Przepisy w tym zakresie stanowią *lex specialis* w odniesieniu do regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z czym już na wstępie ustawy zastrzeżono, że w zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawowy skutek materialnoprawny decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w zakresie przewłaszczenia nieruchomości zawiera przepis, wskazujący, że nieruchomości wskazane w treści decyzji stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa. Dzień wywłaszczenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa określony został jako dzień, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

Dalszą konsekwencją nabycia prawa własności nieruchomości jest wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości oraz wygaśnięcie użytkowania wieczystego. W przypadku ograniczonych praw rzeczowych chodzi tu o użytkowanie, służebność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę (art. 244 Kodeksu cywilnego).

W ustawie powtórzona została reguła obowiązująca w ustawie o gospodarce nieruchomościami, że nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Zakaz ten nie dotyczy wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

Wywłaszczenie może dotyczyć całej nieruchomości lub tylko jej części. Jeżeli dla realizacji inwestycji będzie niezbędna tylko część nieruchomości, to dla skuteczności podjętych działań musi nastąpić podział nieruchomości. W przypadku gdy okaże się, że wydzielona i nieobjęta wywłaszczeniem pozostała część nieruchomości nie nadaje się do wykorzystywania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem to na żądanie dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości podlega ona nabyciu w drodze umowy przez Spółkę Celową. W ustawie doprecyzowano, że przez wykorzystanie w dotychczasowy sposób należy rozumieć wykorzystanie nieruchomości w jej faktycznym stanie zagospodarowania lub



dokonanie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości zgodnej z ostatecznym pozwoleniem na budowę.

Uregulowano, że jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na Spółce Celowej. Aby móc zastosować powyższy przepis niebezpieczeństwo, szkoda i niedogodności muszą być bezpośrednim skutkiem dokonanego wywłaszczenia bądź zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania nieruchomości, która podlega wywłaszczeniu, na sposób polegający na realizacji inwestycji. Każda z ww. okoliczności uzasadniająca zastosowanie przepisu może zaistnieć samodzielnie lub w połączeniu z pozostałymi. Przyjąć należy, iż pojęcie niebezpieczeństwa jest przy tym pojęciem znaczeniowo najbardziej pojemnym, ponieważ w jego zakresie kryją się negatywne zjawiska mogące oddziaływać zarówno na nieruchomości sąsiednie, jako przedmioty, jak i na podmioty praw przysługujących do nieruchomości sąsiednich (na zdrowie i życie osób fizycznych). Pojęcie szkody odnoszone jest zwykle do szkody materialnej, na którą składa się szkoda rzeczywista i utracone korzyści. Niedogodnością jest faktyczne uszczuplenie dotychczasowego sposobu wykonywania praw do nieruchomości, np. poprzez utrudnienie lub uniemożliwienie dotychczasowego dostępu tych nieruchomości do drogi publicznej lub urządzeń infrastruktury technicznej. Niedogodności wynikające z przyczyn przemijających, np. wykonywania robót budowlanych przy realizacji inwestycji celu publicznego, nie mogą stanowić podstawy do ustanowienia służebności lub wykonania innych obowiązków, chyba że obowiązki te ustanowione zostaną na ściśle określony czas realizacji inwestycji albo czas trwania tych niedogodności. Przepis w takich przypadkach wskazuje na możliwość ustanowienia niezbędnych służebności bądź ustalenia obowiązku budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających wystąpieniu szkody lub niedogodności mogących powstać dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości.

Skutkiem decyzji o lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, związanym z wywłaszczeniem nieruchomości, jest obowiązek wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz uprawnieniem do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, w terminie wynoszącym 120 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji. W ustawie przewidziano dodatkowo, że w przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego (ochrona zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenie gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony) lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym wojewoda, w drodze decyzji, może udzielić Spółce Celowej, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK. Decyzji tej nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności, co pozwoli Spółce Celowej, w tych wyjątkowych, wskazanych w przepisie sytuacjach, zająć nieruchomość przed upływem ustawowego terminu wydania nieruchomości (120 dni).

W ustawie uregulowano sposób nabycia przez Spółkę Celową tytułu prawnego do wywłaszczonych nieruchomości. Przewidziano, że Spółka nabywa z mocy prawa, z dniem uzyskania przez decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK waloru ostateczności, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych nieruchomościach. W przepisie wskazano, że nabycie prawa użytkowania wieczystego następuje na okres 99 lat w celu realizacji Inwestycji.

Obok wywłaszczenia ustawa przewiduje, że na wniosek Spółki Celowej, możliwe jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Ustanowienie ograniczenia może nastąpić w zakresie pozwalającym w szczególności na:

- 1) zapewnienie prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia inwestycji, w tym dokonania związanej z nią budowy lub przebudowy układu drogowego, sieci kolejowej lub urządzeń wodnych;
- 2) realizację i funkcjonowanie na nieruchomości: obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 3) realizację i funkcjonowanie Inwestycji w tunelu.

W przypadku ograniczenia sposobu w korzystaniu z nieruchomości na potrzeby realizacji i użytkowania inwestycji znajdującej się w tunelu, obiekt budowlany wykonany w ramach tej inwestycji, stanowił będzie odrębny przedmiot własności Spółki Celowej. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady superficies solo cedit, uregulowanej w art. 48 i 191 Kodeksu cywilnego.

Po wykonaniu prac, dla których konieczne było ustanowienie ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, zajęta dotychczas nieruchomość powinna być przywrócona do stanu poprzedniego.

Przywrócenie poprzedniego stanu nieruchomości należy odnieść do stanu faktycznego, jaki istniał przed rozpoczęciem robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji, który uległ zmianom na skutek wykonywania tych robót. Rzecz jasna, że przywrócenie poprzedniego stanu nieruchomości, czyli uzyskanie tożsamości tego stanu wobec stanu sprzed wykonania robót polegających na wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej lub tunelu nie jest w ogóle możliwe. Należy więc przyjąć, że przywrócenie stanu poprzedniego musi wiązać się z takim stanem faktycznym nieruchomości, który istniał przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej lub tunelu, ale z uwzględnieniem zaistnienia urządzeń infrastruktury technicznej lub tunelu będących elementem tego stanu. Istotą udzielenia zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości nie jest bowiem jedynie umożliwienie Spółce korzystania z cudzej nieruchomości przez określony czas, ale także pozostawienie wybudowanych urządzeń na nieruchomości objętej tym zezwoleniem, których status prawny określa art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego i art. 51 ust. 2 jako rzecz niebędącą częścią składową gruntu.

Przewidziano dodatkowo, że jeżeli w wyniku realizacji inwestycji nieruchomość nie nadaje się do wykorzystania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby Spółka nabyła od niego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości implikuje następczo ustawowe zobowiązanie każdorazowego udostępniania nieruchomości przez jej każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego dla dokonania konserwacji i usunięcia awarii urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w obszarze danej nieruchomości. Przepis ten stanowi materialnoprawną podstawę do zgłoszenia takiego roszczenia wobec właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości przez podmiot mający dokonać

konserwacji lub usunięcia awarii urządzeń infrastrukturalnych. Roszczenie to, jakkolwiek mające charakter cywilnoprawny, dochodzone jest w trybie egzekucji administracyjnej dla uzyskania efektu niezwłocznego wejścia na nieruchomości dla dokonania konserwacji lub usunięcia awarii, aby zminimalizować negatywne skutki braku konserwacji lub zaistniałej już awarii.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje za odszkodowaniem. Zasady ustalania odszkodowania zawarte zostały w rozdziale 7.

### **Odszkodowania**

W związku z wywłaszczeniem nieruchomości właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie odpowiadające wartości wywłaszczonych praw. Procedura ustalania wysokości odszkodowania składa się z dwóch etapów – w pierwszym z nich właściciel lub użytkownik wieczysty może wezwać Spółkę Celową do przedstawienia co najmniej dwóch nieruchomości zamiennych lub do przeprowadzenia negocjacji w zakresie wysokości odszkodowania. Obie części procedury mogą być również stosowane naprzemiennie. W przypadku osiągnięcia konsensusu postępowanie kończy się, odpowiednio, przeniesieniem praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby uprawnionej w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego lub uzgodnieniem wysokości odszkodowania w formie pisemnej.

Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania nie uda się zawrzeć umowy przeniesienia własności nieruchomości zamiennej lub uzgodnić wysokości odszkodowania, negocjacje podlegają zakończeniu, a ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji (drugi etap).

Wysokość odszkodowania ustala wojewoda (w II instancji minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie będzie można określić jej wartości rynkowej, z uwagi na niewystępowanie w obrocie takiego rodzaju nieruchomości, podstawą ustalenia wysokości odszkodowania będzie wartość odtworzeniowa nieruchomości. Uzasadnienie odstąpienia od określenia wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zamieszcza w operacie

szacunkowym. W odniesieniu do sposobu określania wartości nieruchomości wskazano, iż w przypadku, gdy cel wywłaszczenia powoduje jej wzrost, wartość nieruchomości powinna być określona według dopuszczalnego sposobu użytkowania wynikającego z celu wywłaszczenia.

Wysokość odszkodowania może być powiększona o kwotę 10.000 zł (w przypadku, gdy wywłaszczenie dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny) lub o 5% wartości nieruchomości (w przypadku wydania nieruchomości w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie budowy CPK).

W ustawie wprowadzono też, znaną z innych specustaw, instytucję zaliczki. W przypadku bowiem, gdy wywłaszczeniu podlega nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym wyodrębniono lokal mieszkalny, na wniosek osoby uprawnionej wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego w decyzji przez wojewodę. Wpłata zaliczki następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

W przypadku, gdy na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie pomniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, z wyłączeniem ww. powiększeń, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W ustawie wprowadzono też przepisy odnoszące się do sposobu uwzględnienia hipotek ustanowionych na wywłaszczonych nieruchomościach. Przyjęte rozwiązanie jest tożsame z rozwiązaniami zaproponowanymi na gruncie specustaw.

Spółka Celowa pokrywa koszty ustalenia odszkodowania oraz jest obowiązana do jego zapłaty. Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje Inwestor.

Jeżeli przemawia za tym istotny interes społeczno-gospodarczy, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą zrzec się w całości lub w części

odszkodowania, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W ustawie przewidziano również odszkodowania za ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości. Odszkodowanie przysługuje za czas korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji, za szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z korzystaniem z nieruchomości w celu realizacji inwestycji oraz za korzystanie z nieruchomości w związku z użytkowaniem obiektów i urządzeń. Odszkodowanie ustala się, odpowiednio, w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości, w wysokości odpowiadającej wysokości szkody rzeczywistej oraz proporcjonalnie do stopnia ingerencji w prawo własności, uwzględniając straty właściciela w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, uwzględniając spadek wartości nieruchomości, na której ustanowiono ograniczenie w sposobie korzystania.

Ustalenie wysokości odszkodowania poprzedza się negocjacjami. W przypadku uzyskania konsensusu uzgodnienia wysokości odszkodowania dokonuje się w formie pisemnej. W przeciwnym wypadku ustalenie wysokości odszkodowania następuje w drodze decyzji. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego. Do opinii rzeczoznawcy majątkowego stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **Realizacja Inwestycji**

Ustawa w ograniczonym zakresie reguluje realizację Inwestycji, odsyłając w tym zakresie przede wszystkim do przepisów ogólnego porządku prawnego, w szczególności ustawy – Prawo budowlane. Pozwolenie na budowę może dotyczyć całości albo części Inwestycji, przy czym zasady etapowania uzyskiwania pozwoleń pozostawiono do wyboru Spółki Celowej.

W ustawie pozostawiono wymóg osobnego uzyskiwania wybranych rozstrzygnięć wymaganych do uzyskania pozwolenia na budowę, przewidziano jednak przepisy ułatwiające ich pozyskanie. Dotyczy to w szczególności zgody wodnoprawnej, dla której wyłączono stosowanie niektórych przepisów ustawy – Prawo wodne oraz przewidziano dla organu 30-dniowy termin na udzielenie zgody.

Ponieważ realizacja inwestycji CPK wymagać będzie szeroko zakrojonych inwestycyjnych działań dostosowawczych wobec istniejącej infrastruktury (drogowej, kolejowej, sieciowej, melioracyjnej), ustawa przewiduje szczególny tryb, w jakim nastąpi

przełożenie tej infrastruktury w sposób umożliwiający jej harmonijne funkcjonowanie obok Portu. Dla zapewnienia terminowej realizacji tych inwestycji, nie stanowiących Inwestycji Towarzyszących CPK, przewidziano możliwość zastosowania przepisów obowiązujących specustaw inwestycyjnych, przy czym w zakresie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych jej zakres przedmiotowy rozszerzono na wszystkie inwestycje sieciowe oraz urządzenia wodne, zachowujące przesłankę konieczności budowy (przebudowy) w związku z lokalizacją CPK. Zadania te realizuje na koszt własny albo finansuje Spółka Celowa, na podstawie porozumienia z odpowiednim zarządcą drogi publicznej, linii kolejowej, sieci lub urządzenia wodnego. Porozumienie określa w szczególności warunki przekazania zrealizowanych inwestycji właściwym zarządcom. W przypadku niemożności zawarcia porozumienia dotyczącego realizacji inwestycji, Spółka Celowa występuje o określenie tych warunków przez wojewodę w drodze decyzji.

W przypadku niemożności zawarcia porozumienia dotyczącego realizacji inwestycji, Spółka Celowa występuje o określenie tych warunków w ramach decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych.

Szczególne regulacje wykonawcze dotyczą również wycinki drzew i krzewów z terenu inwestycji – zadanie to powierzono Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasom Państwowym. Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, z wyjątkiem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.

Uregulowano również problematykę zajęcia terenów wód płynących oraz pasów drogowych i dróg kolejowych na potrzeby realizacji inwestycji, wskazując, że Spółka Celowa jest uprawniona do zajęcia tych terenów na czas realizacji i użytkowania tej inwestycji.

### **Postępowanie administracyjne w sprawach uregulowanych ustawą**

Rozdział 9 zawiera przepisy regulujące postępowanie w sprawach objętych ustawą dotyczące decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK oraz pozwolenia na budowę, w tym przepisy te znajdują zastosowanie do postępowań odwoławczych,

zażaleniowych, a także postępowań wszczętych na podstawie art. 145, art. 154–156 i art. 161–163 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Dodatkowo wskazano, że wybrane przepisy dotyczące przede wszystkim zasad postępowania z nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym będą miały zastosowanie do postępowań dotyczących decyzji o zezwoleniu na udostępnienie nieruchomości, decyzji o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości oraz decyzji o ustaleniu odszkodowania. W zakresie nieuregulowanym w ww. rozdziale zastosowanie znajdują przepisy ogólne, zawarte zarówno w Kodeksie postępowania administracyjnego jak i ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Wskazano również, że do skarg na decyzje administracyjne, o których mowa w ustawie, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi z wyłączeniem art. 61 § 3 tej ustawy uprawniającego sąd administracyjny do wstrzymania wykonania zaskarżonej decyzji.

Wszystkie z opisanych poniżej rozwiązań szczególnych służą zapewnieniu sprawnej i terminowej realizacji inwestycji o strategicznym charakterze.

Ustanowiono zasadę, że w przypadku inwestycji realizowanej na obszarze własności dwóch lub więcej organów, organem właściwym jest ten, na którego obszarze własności znajduje się największa część terenu inwestycji.

Ustawa reguluje zasady postępowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym przez którą należy rozumieć nieruchomość, dla której, ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także nieruchomość, której dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku. Wyrażona została zasada, że nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkody do wydania decyzji oraz realizacji inwestycji.

Aby w maksymalny sposób usprawnić procedurę administracyjną przyjęto, że prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie treści ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych. Zaś dane dotyczące osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, ustala się na podstawie katastru nieruchomości. Doręczenie na adres wskazany w katastrze jest skuteczne.



Dalsze przepisy regulują kwestie doręczeń zawiadomień i decyzji. W przepisach tych wymieniono poszczególne kategorie podmiotów, wskazując na wymagany sposób doręczenia. W przypadku kwalifikowanej kategorii stron postępowania – tj. inwestora i właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, doręcza się zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz zawiadomienie o decyzji na adres wskazany w katastrze nieruchomości. Przy czym zastrzeżono, że doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne. W pozostałym zakresie do doręczeń stosuje się zasady określone w Kodeksie postępowania administracyjnego. Pozostałe strony postępowania zawiadamia się o jego wszczęciu w drodze obwieszczeń, dokonywanych w urzędzie obsługującym organ prowadzący postępowanie, w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej tego urzędu i tych gmin oraz w prasie lokalnej i na stronie internetowej Pełnomocnika. Tryb doręczenia przez obwieszczenie znajdzie też zastosowanie w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

Inwestycja CPK należy do tego rodzaju inwestycji, która z uwagi na swój charakter będzie odnosić się do terytorialnie dużego obszaru, a także obejmować dużą liczbę stron uczestniczących w tym postępowaniu, równocześnie jest to inwestycja mająca szczególne znaczenie z punktu widzenia interesu publicznego. Stąd też przyjęto rozwiązanie, które wyłącza możliwość uchylecia całej decyzji w sytuacji gdy wadą dotknięta jest część decyzji. Nie ma przy tym prawnego znaczenia, czy wadliwa część decyzji dotyczy jednej nieruchomości lub działki, czy też wadliwa część decyzji dotyczy kilku nieruchomości lub działek. Istota tego rozwiązania sprowadza się do tego, aby w przypadku wadliwości części decyzji, tylko ta część decyzji była przedmiotem uchylecia.

Dokonano modyfikacji przepisu art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego, wskazując, że zgodę na zmianę decyzji wyraża wyłącznie inwestor.

Wyłącza możliwość wszczęcia na wniosek postępowania nadzwyczajnego, w wyniku którego minister może uchylić lub zmienić decyzję ostateczną jeżeli w inny sposób nie można usunąć stanu zagrażającego życiu lub zdrowiu ludzkiemu albo zapobiec poważnym szkodom dla gospodarki narodowej lub dla ważnych interesów Państwa.

Ustawa przewiduje również możliwość przeniesienia decyzji na inny podmiot. W ustawie

zawarto regulacje ograniczające stosowanie nadzwyczajnych środków zaskarżenia wobec decyzji. Ograniczeniu czasowemu podlega możliwość stwierdzenia nieważności decyzji, a także możliwość uchylecia decyzji w postępowaniu wznowieniowym. Przewidziano, że nie można stwierdzić nieważności decyzji ani jej uchylić w postępowaniu wznowieniowym jeśli wniosek o wszczęcie postępowania nadzwyczajnego został złożony odpowiednio po upływie 1 roku i po upływie 6 miesięcy od dnia kiedy decyzja stała się ostateczna. Podkreślić trzeba, że kwestia upływu czasu i jego wpływ na decyzję czy to lokalizacyjną czy o pozwoleniu na budowę ma istotne znaczenia dla realizacji inwestycji. Przy czym na gruncie prawa administracyjnego przedawnienie o charakterze niweczącym musi być traktowane odmiennie niż instytucja przedawnienia w prawie cywilnym, czy też karnym. Szczegółność ta polega na tym, że korzystanie przez inwestora z praw wynika co do zasady z aktu administracyjnego zatem inaczej niż w prawie cywilnym osoba, która korzysta z prawa, nie robi tego samowolnie, ale wykonuje uprawnienia zagwarantowane jej przez organ władzy publicznej. Co więcej uprawnienia te mają na celu osiągnięcie wyższego dobra w postaci realizacji inwestycji mającej szczególne znaczenie społeczne. W sytuacji zatem, kiedy nabycie prawa do realizacji inwestycji nastąpiło w wyniku niezgodnego z prawem działania organu, nie powinno prowadzić do zniweczenia działań inwestycyjnych po ich rozpoczęciu. Na gruncie prawa administracyjnego stabilizacja stanów faktycznych, po określonym czasie leży bezwzględnie w interesie porządku publicznego (*quieta non movere*). Z zasady demokratycznego państwa prawnego wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP wynika z kolei zasada zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa oraz zasada bezpieczeństwa prawnego (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 grudnia 1999 r. sygn. akt K 4/99; OTK ZU 7/1999). W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 czerwca 2012 r. sygn. akt P 41/10 stwierdzono ponadto, że jednym z przejawów bezpieczeństwa prawnego jest stabilizacja sytuacji prawnej, przekładająca się w efekcie na stabilizację sytuacji stosunków społecznych. Z art. 2 Konstytucji RP wynika tym samym obowiązek ustawodawcy ukształtowania regulacji prawnych, które będą sprzyjały wygaszaniu – wraz z upływem czasu – stanu niepewności.

W przypadku stwierdzenia wadliwości, o których mowa w art. 145 i art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego, po upływie wskazanego terminu, organ zobowiązany jest stwierdzić wydanie decyzji z naruszeniem prawa (art. 151 § 2 i art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego). Wydane rozstrzygnięcie otwiera drogę do żądania, na

podstawie Kodeksu cywilnego naprawienia szkody wyrządzonej wydaniem decyzji dotkniętej bezprawnością.

W ustawie zawarte też zostały szczególne regulacje z zakresu postępowania sądowo-administracyjnego. Przewiduje się, że w przypadku uwzględnienia skargi na decyzję o pozwoleniu na budowę przez sąd administracyjny po upływie 1 roku od dnia w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor przystąpił do realizacji inwestycji, możliwe jest jedynie stwierdzenie, że decyzja narusza prawo. W takiej sytuacji pozostanie ona w obrocie prawnym, zaś strona poszkodowana jej wydaniem będzie uprawniona do żądania odszkodowania. Przepis ogranicza kognicję sądu administracyjnego rozpoznającego skargę na ostateczną decyzję w zestawieniu z ogólną kognicją tegoż sądu, przyznaną mu w innych sprawach. Wprowadzenie przepisu szczególnego nie oznacza naruszenia Konstytucji RP w zakresie prawa do sądu, zwłaszcza w sytuacji, gdy przepis ogólny (art. 145 § 1 pkt 3 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi) zapowiada możliwe ograniczenia kompetencji sądu. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, na prawo do sądu w rozumieniu art. 45 ust. 1 Konstytucji RP składają się cztery elementy: 1) prawo dostępu do sądu, tj. prawo uruchomienia procedury przed sądem, 2) prawo do odpowiedniego ukształtowania procedury sądowej, zgodnie z wymogami sprawiedliwości i jawności, 3) prawo do wyroku sądowego, tj. prawo do uzyskania wiążącego rozstrzygnięcia danej sprawy przez sąd, 4) prawo do odpowiedniego ukształtowania ustroju i pozycji organów rozpoznających sprawę (wyrok z dnia 9 czerwca 1998 r., sygn. K 28/97, OTK ZU nr 4/1998, poz. 50, wyrok z dnia 24 października 2007 r., sygn. SK 7/06, OTK ZU nr 9/A/2007, poz. 108). Jedyne wymaganie co do charakteru orzeczeń, jakie wyprowadza się z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, dotyczy mocy wiążącej rozstrzygnięcia, które jest rozumiane także jako wymaganie możliwości udzielenia przez sąd skutecznej ochrony prawom strony; prawo do wyroku oznacza nie tylko formalną możliwość uzyskania wyroku, ale możliwość uzyskania wyroku rozstrzygającego meritum sprawy. Stwierdzenie przez sąd, że decyzja narusza prawo, jest oczywiście orzeczeniem, którego wydanie wymaga wcześniejszego rozpoznania wszystkich okoliczności sprawy. Przepis ustawy nie wyłącza więc wydania orzeczenia co do meritum, lecz ogranicza sankcje, jakie sąd może stosować, gdy stwierdzi kwalifikowane naruszenie prawa. Pozostawiona jest tylko jedna, która nie powoduje usunięcia z obiegu prawnego wadliwej decyzji. Oznacza to, że sąd nie może wydać

orzeczenia, które otwierałoby drogę do przywrócenia stanu sprzed wydania badanej decyzji (w tym też własności nieruchomości). Niemniej jednak w tym przypadku uwzględnienie skargi przez sąd administracyjny otwiera drogę do żądania, na podstawie Kodeksu cywilnego naprawienia szkody wyrządzonej wydaniem decyzji dotkniętej bezprawnością.

### **Gospodarowanie nieruchomościami**

Rozdział 10 ustawy reguluje kwestie zasobu nieruchomości oraz gospodarowania tymi nieruchomościami. Celem regulacji jest określenie mechanizmów wyposażania Spółki Celowej w nieruchomości, a także wprowadzenie mechanizmów umożliwiających płynne i sprawne pozyskiwanie nieruchomości pod lokalizację CPK oraz lokalizację Przedsięwzięć, także w drodze zamiany nieruchomości, oraz gospodarowania tymi nieruchomościami, jak również sposobów pozyskiwania danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwi wybór nieruchomości przeznaczonych do zamiany i nieruchomości, które mają zostać wniesione aportem do Spółki Celowej. Z uwagi na fakt, iż znaczna część nieruchomości, które będą się znajdowały w obszarze lokalizacji inwestycji będą najprawdopodobniej stanowiły nieruchomości wykorzystywane na cele rolnicze – przeznaczenie nieruchomości gęsto zabudowanych będzie wzbudzało poważne konflikty społeczne i wiązało się z dużymi kosztami wywłaszczeń i przesiedleń, zaś przeznaczenie nieruchomości zalesionych wiązałoby się z koniecznością wycinki na znacznych obszarach, co mogłoby mieć negatywny wpływ na środowisko, a także wymagałoby przeprowadzenia czasochłonnych i długotrwałych bardzo szczegółowych analiz środowiskowych, część zadań związanych z pozyskiwaniem nieruchomości będzie wiązała się ze współpracą Pełnomocnika oraz Spółki Celowej z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa oraz Lasami Państwowymi. Celem współpracy będzie również, oprócz stworzenia warunków do zamiany nieruchomości objętych planem rezerwacji obszaru inwestycji, ich scaleń i podziałów, oraz warunki do utrzymania prowadzenia produkcji rolnej przez właścicieli i dzierżawców nieruchomości położonych w granicach tego obszaru. Jednocześnie, w celu sprawnego późniejszego prowadzenia działań związanych z lokalizacją i realizacją Inwestycji, wprowadzono swoiste zobowiązanie Spółki Celowej oraz Pełnomocnika do dążenia do tego, by wszystkie nieruchomości znajdujące się na obszarze objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stały się własnością Spółki Celowej, w szczególności w wyniku ich nabycia przez Spółkę Celową lub zamiany.

W przepisach wskazano zakres nieruchomości, które tworzą Zasób. Zgodnie z regulacją będą go stanowiły zarówno nieruchomości, które stały się własnością Skarbu Państwa wskutek decyzji lokalizacyjnej i których użytkownikiem wieczystym jest Spółka Celowa, tj. nieruchomości które w dniu, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna mocą ustawy uległy wyłączeniu na rzecz Skarbu Państwa, jak również nieruchomości budynkowe i lokalowe, które znajdowały się na tych nieruchomościach w dniu, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna. Ponadto Zasób będą tworzyły nieruchomości, które zostały nabyte przez Spółkę Celową, ze swoich środków i na swoją rzecz, w szczególności w wyniku skorzystania przez Spółkę z prawa pierwokupu, nieruchomości, które zostały wniesione jako aport do Spółki Celowej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także nieruchomości, które są własnością Skarbu Państwa i zostały przeniesione do Zasobu.

Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, w celu realizacji Programu, będą mogły być przedmiotem zamiany nieruchomości, także na nieruchomość budynkową lub lokalową oraz sprzedaży, jak również będą mogły być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi. Swoboda działań Spółki Celowej w tym zakresie będzie jednak ograniczona – z jednej strony celami, dla których Spółka została powołana oraz kontrolą sprawowaną przez Radę Nadzorczą, z drugiej ustawową zasadą, zgodnie z którą gospodarowanie nieruchomościami Zasobu oraz dysponowanie środkami finansowymi Zasobu odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej dbałości i staranności o majątek Skarbu Państwa.

Z uwagi na przewidywany, głównie rolniczy charakter nieruchomości znajdujących się w Zasobie, Spółka Celowa będzie mogła swoje zadania związane z gospodarowaniem Zasobem zlecić za wynagrodzeniem, w drodze porozumienia, podmiotom, do zadań których na mocy przepisów odrębnych należy gospodarowanie lub zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa, w szczególności staroście realizującemu zadania rządowe związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa – Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa – w odniesieniu do nieruchomości rolnych oraz Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe – w odniesieniu do nieruchomości leśnych.

Zakres zadań oraz wynagrodzenie będzie każdorazowo określone w porozumieniu, które

dla skuteczności zawarcia będzie wymagało zgody Pełnomocnika.

W projektowanych przepisach określono sposób sporządzania wykazów nieruchomości oraz przenoszenia tych nieruchomości do Zasobu. Podkreślenia wymaga fakt, iż w przypadku wskazania przez podmiot dotychczas gospodarujący nieruchomością Skarbu Państwa, iż jest ona niezbędna do wykonywania przez niego zadań, i jednoczesnego uznania iż konieczne jest włączenie tej nieruchomości do Zasobu, spory w tej sprawie będzie rozstrzygał Prezes Rady Ministrów jako organ uprawniony do określenia priorytetyzacji działań w zakresie realizacji polityk. Z uwagi na ekonomikę procesów oraz założenia programu odnośnie miejsca lokalizacji CPK, wykazy nieruchomości dotyczą nieruchomości położonych jedynie na terenach określonych w rozporządzeniu wydawanym przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (jako podmiotowi najsilniej zaangażowanemu w realizację zadań związanych z utrzymaniem potencjału kraju i poszczególnych regionów w zakresie produkcji rolnej, ponadto mającemu pełne informacje o obszarach kraju, dla których, z uwagi na dużą liczbę nieruchomości rolnych znajdujących się w zasobach KOWR, zasadne jest sporządzenie wykazów, które będą przede wszystkim służyły pozyskaniu nieruchomości zamiennych). Dodatkowo, by nie obarczać starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, prezydentów miast na prawach powiatu wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego, nadleśniczych oraz Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości nadmiernymi zadaniami, rozwiązania w zakresie wykazów oparto o rozwiązania zawarte w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości, co umożliwi wykorzystywanie już uprzednio sporządzonych wykazów. Wykazy nieruchomości będą sporządzały także gminy wskazane w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28, a także powiaty i województwa na terenie których są położone te gminy, przy czym pierwszy wykaz nieruchomości będzie sporządzany w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy, i najprawdopodobniej, z uwagi na brak wydania w takim terminie rozporządzenia, nie będzie obejmował gmin, zaś kolejne wykazy nieruchomości będą przekazywane raz na pół roku (aktualizacja).

W przypadku gdyby zaistniała konieczność pozyskania informacji o nieruchomościach położonych poza obszarami wymienionymi w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi lub nieruchomościach o innym charakterze niż rolniczy lub mieszkaniowy, np. gdyby właściciel nieruchomości preferował do zamiany

nieruchomość o charakterze produkcyjnym, przemysłowym, zalesioną, zarówno Spółka Celowa, jak i Pełnomocnik, są uprawnieni do bezpłatnego uzyskania takich informacji na podstawie początkowych przepisów ustawy.

Nieruchomości znajdujące się w wykazie będą mogły być przedmiotem zamiany dokonywanej w celu pozyskania nieruchomości niezbędnej do realizacji Programu, przeniesione do Zasobu Spółki Celowej, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, w celu dokonania zamiany dokonywanej w celu pozyskania nieruchomości niezbędnej do realizacji Programu, jak również wniesione jako wkład niepieniężny (aport) do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa. W przypadku, gdyby zasadne było przeniesienie jedynie części nieruchomości wskazanej w wykazie będzie możliwe dokonanie jej podziału i założenie nowej księgi wieczystej, a koszty podziałów lub scalenia nieruchomości przekazywanych do Zasobu ponosi Spółka Celowa.

Z wnioskiem o przekazanie nieruchomości do Zasobu, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, będzie występowała Spółka Celowa, za pośrednictwem Pełnomocnika, zaś sam wniosek, z uwagi na ochronę interesu publicznego i zasobów Skarbu Państwa, nie będzie mógł z zasady obejmować nieruchomości, co do których w wykazie zawarto informacje o zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących ustalenia własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego lub o tym, że korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej. W tym ostatnim przypadku będzie jednak możliwe objęcie wnioskiem tego typu nieruchomości, o ile przejęcie jej jest niezbędne do realizacji Programu i zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

W tym miejscu podkreślić należy, iż Spółka Celowa w sytuacji gdy skutkiem wygaszenia lub wypowiedzenia umów będzie konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, to Spółka Celowa będzie dokonywała stronie tej umowy zwrotu wypłaconych środków finansowych. Celem regulacji jest zminimalizowanie ryzyka wystąpienia sytuacji, gdy wskutek nabycia nieruchomości do Zasobu nastąpi wypowiedzenie umów, a jedynymi

podmiotami odpowiedzialnymi finansowo za skutki tego wypowiedzenia okażą się być strony umowy – stąd rozwiązanie polegające na przejęciu odpowiedzialności i dokonanie zwrotu przez Spółkę Celową poniesionych określonych kosztów przez stronę umowy w sytuacji gdy koszty te powstały jako skutek przekazania nieruchomości do Zasobu. Rozwiązanie to zabezpiecza interes strony umowy, która bez swojej winy a w celu realizacji Inwestycji, została pozbawiona władztwa nad nieruchomością czy też prawa do niej. Podkreślić należy, iż Spółka Celowa będzie przekazywała środki finansowe podmiotowi, który dokonał zapłaty kary umownej, w wysokości tej kary, czy też dokonał zwrotu środków unijnych – w wysokości tego zwrotu. Dokonanie zwrotu nie będzie miało wpływu na przepływy finansowe środków unijnych, jest to bowiem uregulowanie swoistego regresu jaki będzie miał podmiot-strona umowy do Spółki Celowej.

Jednym z istotniejszych przepisów dotyczących Zasobu, który jest jednocześnie regulacją wpisującą się w obowiązujący system prawny, w szczególności w regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest rozwiązanie, na mocy którego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działając na wniosek Pełnomocnika, będzie wyposażał Spółkę Celową w nieruchomości – tj. wnosił jako wkład niepieniężny (aport) do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa. W tym miejscu należy także zauważyć, że o ile nieruchomości znajdujące się w wykazach będą mogły być wniesione aportem do Spółki Celowej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (na wniosek Pełnomocnika i wskazane przez niego nieruchomości), to nieruchomości Skarbu Państwa znajdujące się w obszarze decyzji o lokalizacji CPK, które były własnością Skarbu Państwa przed wydaniem decyzji, będą obligatoryjnie wnoszone aportem do Spółki Celowej. Ułatwi to realizację ustawowego zobowiązania Spółki Celowej i Pełnomocnika do dążenia do tego, by wszystkie nieruchomości znajdujące się na obszarze objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stały się własnością Spółki Celowej, a więc by cały obszar objęty decyzją o lokalizacji CPK miał jednolitą strukturę własności.

Zakłada się, iż wartość nieruchomości wniesionych jako aport do Spółki Celowej jest co najmniej równa wartości nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 28, nie stanowiły własności



Skarbu Państwa. Niemniej jednak, z uwagi na sekwencję wydarzeń i podejmowania rozstrzygnięć i związany z tym brak możliwości jednoznacznego określenia wielkości i wartości tych nieruchomości, w sytuacji gdy wartość aportu okaże się niższa niż wartość nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK, spółka będzie mogła być doposażana w kolejne nieruchomości Skarbu Państwa. W tym miejscu podkreślić należy kilka pozytywnych aspektów przyjętego rozwiązania – możliwość powierzenia gospodarowania nieruchomościami rolnymi KOWR, dzięki czemu będzie utrzymany ich rolniczy charakter, możliwość ustanawiania przez Spółkę Celową tych nieruchomości jako zabezpieczeń zaciąganych kredytów czy pożyczek (co może umożliwić lub ułatwić nabycie kolejnych nieruchomości, celem ich zamiany na nieruchomości położone w obszarze inwestycji), zwiększenie kapitału zakładowego Spółki Celowej bez obciążania kosztami tego zwiększenia Skarbu Państwa, jak również realne zabezpieczenie możliwości wypłaty odszkodowań za nieruchomości wyłączone przez Spółkę Celową. W tym miejscu należy podkreślić, iż omawiane działania i rozwiązania związane z wnoszeniem aportem do Spółki Celowej stanowią swoiste wykonanie przepisu art. 51 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym Państwowa osoba prawna, z dniem jej utworzenia, jest wyposażona w nieruchomości niezbędne do jej działalności odpowiednio przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, organ założycielski lub przez organ nadzorujący, oraz zgodnie z którym wyposażenie to polega na możliwości przeniesienia na rzecz państwowej osoby prawnej m.in. własności nieruchomości Skarbu Państwa albo oddaniu jej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, przy czym przeniesienie to następuje nieodpłatnie, jak również nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Przekazanie nieruchomości, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu będzie następowało protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym według wzoru zamieszczonego na stronie podmiotowej Pełnomocnika. Przepis ten zawiera również szczegółowe regulacje o informacjach, które należy zamieścić w protokole. Z dniem podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego Skarb Państwa powierza Spółce Celowej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości wskazanej w tym protokole. Powierzona nieruchomość wchodzi w skład Zasobu. Do dnia podpisania przez Spółkę Celową oraz właściwy organ protokołu zdawczo-odbiorczego, właściwy organ

gospodaruje nieruchomością objętą wykazem nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Protokół zdawczo-odbiorczy, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej lub podstawę do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości przekazywanej, jako nieruchomość Skarbu Państwa, którą gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu. Podkreślić należy, iż przeniesienie do Zasobu nieruchomości na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczy wyłącznie nieruchomości, których właścicielem pozostanie Skarb Państwa zaś Spółka Celowa będzie tylko nimi gospodarowała, np. do czasu dokonania zamiany nieruchomości.

Spółka Celowa nabędzie z mocy prawa z dniem, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych nabytych z mocy prawa przez Skarb Państwa lub stanowiących jego własność, oraz prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych nieruchomościach. Projektowana regulacja jest analogiczna do rozwiązań obowiązujących i funkcjonujących w systemie prawnym, w szczególności dotyczących kolei.

Przepisy umożliwiają powiększenie Zasobu o nieruchomości od państwowych osób prawnych niebędących spółkami oraz od jst, PKP S.A. oraz Poczty Polskiej, przy czym na mocy art. 108 Pełnomocnik będzie mógł nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości państwowej osoby prawnej, która nie jest spółką, za jej zgodą i po uzyskaniu opinii organu nadzorującego państwową osobę prawną, i następnie przekazać nieruchomość, jako nieruchomość Skarbu Państwa, którą gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu. Natomiast na mocy art. 110 jednostki samorządu terytorialnego, spółki Skarbu Państwa, a także państwowe osoby prawne bez względu na ich formę, w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji ich zadań, będą mogły ją przekazać na rzecz Zasobu Spółki Celowej, na własność Skarbu Państwa, nieruchomości. Dodatkowo przepis ten wprowadza regulacje na mocy której PKP S.A. i Poczta Polska będą mogły swoje nieruchomości zbywać w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Spółki Celowej, jak również regulacje umożliwiające by nieruchomości te były przedmiotem zamiany z nieruchomościami, w stosunku do których Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, a także przedmiotem zamiany z nieruchomościami stanowiącymi własność Spółki Celowej.

Z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu wygasa trwały zarząd, Spółka Celowa wstępuje w ogół praw i obowiązków trwałego zarządcy i ponosi koszty związane z gospodarowaniem nieruchomością, jak również może wypowiedzieć każdą umowę dotyczącą nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli wypowiedzenie umowy jest konieczne lub umożliwi wykorzystanie nieruchomości na cel realizacji Programu.

W projektowanych przepisach określono zadania Spółki Celowej związane z gospodarowaniem nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, do zadań tych będą należały zarówno czynności mające na celu realizację Programu, jak i czynności czysto techniczne, jak ewidencjonowanie. Istotnymi uprawnieniami Spółki, które pozwolą jej na sprawne zarządzanie nieruchomościami i procesem realizacji Programu jest podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jak również samodzielne składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

W celu usprawnienia działań Spółki Celowej oraz wyposażenia jej w dodatkowe źródła dochodów, co ułatwi jej realizację celów istotnych publicznie, przewiduje się, że od wpływów osiągniętych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu – nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w Zasobie, a także od wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i pozostających w Zasobie, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności potrącane będzie 25% środków, które będą stanowiły dochód Spółki Celowej. Dochody te powinny zrównoważyć fakt, iż zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami, koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, wycen nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomości zobowiązań, realizacji uzbrojenia technicznego, będzie ponosiła Spółka Celowa. Dodatkowo, to Spółka Celowa, w przypadku wypowiedzenia będzie obowiązana wypłacić wynagrodzenie za poniesione szkody rzeczywiste, zaś w sytuacji gdy skutkiem wygaszenia lub dotyczących nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania lub wypowiedzenia umów

będzie konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, to Spółka Celowa będzie dokonywała stronie tej umowy zwrotu wypłaconych środków finansowych. Nie bez znaczenia jest także fakt, iż to ze środków własnych Spółki Celowej będą pokrywane odszkodowania związane z wywłaszczeniem na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości niezbędnych do realizacji Programu, a przede wszystkim nieruchomości położonych w obszarze objętym decyzją lokalizacyjną.

Ponieważ Spółka Celowa będzie płaciła z własnych środków odszkodowania związane z wywłaszczeniem nieruchomości, które będą stawały się nieruchomościami Skarbu Państwa, proponuje się, wzorem przepisów dotyczących kolei, by grunty zajęte pod Inwestycję zostały zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również, by nie pobierano pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a nabycie prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej następowało nieodpłatnie. Dodatkowo proponuje się, by dochód z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej, był zwolniony od podatku dochodowego.

Dodatkowo wprowadzono regulacje minimalizujące negatywne skutki oddziaływania realizacji inwestycji w zakresie CPK na rolniczą przestrzeń produkcyjną, w szczególności rozłóg gruntów gospodarstw rolnych. Przez rozłóg gruntów rozumie się rozmieszczenie gruntów gospodarstwa rolnego w stosunku do gruntów zabudowanych. W tym celu Pełnomocnik zostanie zobowiązany do złożenia wniosku do starosty o wydanie opinii w zakresie wystąpienia skutków realizowanej inwestycji, Starosta przeprowadzi ocenę wpływu realizowanej inwestycji na rolniczą przestrzeń produkcyjną, w szczególności ukształtowanie rozłogów gruntów gospodarstw rolnych, na podstawie której wyda postanowienie stwierdzające wystąpienie skutków. W przypadku wystąpienia negatywnych skutków postanowienie będzie zawierało dodatkowo granice i pole powierzchni projektowanego obszaru scalenia, zestawienie rzeczowo-finansowe prac scaleniowych oraz zagospodarowania poscaleniowego. W kolejnym etapie z urzędu zostanie przeprowadzone postępowanie scaleniowe oraz zagospodarowanie poscaleniowe, łagodzące wystąpienie negatywnych skutków oddziaływania inwestycji w

zakresie CPK na ukształtowanie rozłogów gruntów gospodarstw rolnych. Koszty takie poniesie Spółka Celowa. Natomiast w przypadku braku wystąpienia negatywnych skutków Spółka Celowa nie będzie zobowiązana do pokrywania kosztów.

### **Inwestycje Towarzyszące**

Projekt ustawy reguluje również szczególne zagadnienia dotyczące przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszących, których lista ustalana jest w drodze rozporządzenia Rady Ministrów. Istotą Inwestycji Towarzyszących jest ich powiązanie z Inwestycją o zasadniczym charakterze – tj. Centralnym Portem Komunikacyjnym, przy czym biorąc pod uwagę wysoki stopień wzajemnego oddziaływania poszczególnych elementów systemu transportowego, powiązanie to może występować niezależnie od położenia inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie CPK.

Celem wprowadzenia kategorii Inwestycji Towarzyszących jest objęcie ich jednolitymi mechanizmami koordynacji, przejawiającymi się przykładowo w wymogu realizacji tych inwestycji zgodnie z Programem.

Przepisy ustawy nie ustanawiają swoistej ścieżki realizacji tych inwestycji – obowiązują w tym zakresie przepisy ogólne (ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy – Prawo budowlane itd.) albo przepisy specustaw inwestycyjnych, które w sposób wyczerpujący określają zasady i tryb realizacji tych inwestycji, w tym katalog organów opiniujących lub uzgadniających wnioski o wydanie aktów lub rozstrzygnięć w toku ich realizacji. W rozdziale wprowadzono jedynie w niezbędnym zakresie modyfikacje wynikające z charakteru tych inwestycji, umożliwiające koordynację ich realizacji oraz zastosowanie dodatkowych narzędzi realizacyjnych.

Ograniczony zakres modyfikacji oznacza między innymi, że zmianom nie ulegają zasady ogólne wynikające z reżimu realizacji inwestycji celu publicznego – w szczególności zasady uzyskiwania praw do terenu, na którym inwestycja jest realizowana. Zgodnie z ogólnymi regulacjami, wywłaszczenie nieruchomości na cel publiczny następuje na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, zaś w przypadku braku konieczności wywłaszczenia dla realizacji inwestycji, ustanawiane są ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości na rzecz Inwestora, którym zgodnie z definicją ma być podmiot należący do szeroko pojętej sfery publicznej. Zasady te obowiązują niezależnie od trybu realizacji inwestycji (w trybie zwykłym, w trybie specustaw).

–

Te z inwestycji, które nie dysponują specustawą inwestycyjną, będą mogły być realizowane w trybie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, co znacznie przyspieszy i uprości ich realizację. Dotyczy to stanowiących cele publiczne sieci, m.in.: wodociągowych, kanalizacyjnych, a także dystrybucyjnych sieci gazowych i elektroenergetycznych.

Przyznanie statusu Inwestycji Towarzyszącej oznacza jednocześnie związanie inwestora oraz organów administracji publicznej Programem oraz Dokumentem Wdrażającym. Instrumentami koordynacji realizacji tych inwestycji, poza Zasadami Zarządzania, jest uzgodnienie wniosku o decyzję lokalizacyjną i budowlaną ze Spółką Celową oraz powiadomienie Pełnomocnika o wszczęciu postępowań w przedmiocie tych decyzji.

Dla Inwestycji Towarzyszących przyznano również możliwość wystąpienia o wydanie planu rezerwacji, w celu zabezpieczenia prawidłowego przygotowania tych inwestycji, oraz przewidziano możliwość ustanowienia ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji w tunelu, precyzując w tym zakresie, że własność obiektu budowlanego w postaci tunelu będzie przypisana do Inwestora Inwestycji Towarzyszącej, a jeżeli nie ma on osobowości prawnej – Skarbu Państwa albo odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego (zależnie od charakteru inwestycji, np. dla drogi publicznej kategorii powiatowej – powiatu).

### **Zgodność projektowanych rozwiązań z Konstytucją**

Przedmiotowa regulacja, ustanawiająca szczególne zasady realizacji inwestycji z uwagi na ich wagę dla rozwoju społeczno-gospodarczego kraju, w świetle dotychczasowego orzecznictwa TK przechodzi w sposób pozytywny test konstytucyjności, jest również zgodna z Europejską Konwencją Praw Człowieka.

Zagadnienie systemowego wyłączenia regulacji z zakresu planowania przestrzennego w przypadku specustaw było przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku w sprawie K 23/05<sup>2)</sup> stwierdził, że „Jeżeli bowiem celem ustawy było uproszczenie procedur przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, to wyłączenie spod reżimu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

---

<sup>2)</sup> Dz. U. z 2006 r. Nr 106 poz. 720

*takich spraw może przyczynić się do szybszej realizacji inwestycji drogowych. Zastosowanie pełnego trybu i warunków, zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powodowałoby znaczne opóźnienia związane z realizacją budowy dróg w Polsce, a nawet prowadziłoby do paraliżu procesu decyzyjnego.”. Trybunał dodał jednak, że „Wyłączenie stosowania procedur przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na konkretne wartości konstytucyjne, nie zwalnia decydentów od troski o należyte przestrzeganie i kształtowanie ładu przestrzennego w Polsce oraz roztropnej troski o interesy lokalne, ale uwalnia od typowych procedur, które mogłyby uniemożliwiać i paraliżować podejmowanie decyzji w zakresie lokalizacji dróg i pozwoleń budowlanych. Ma też służyć procesowi harmonizacji interesów lokalnych z interesem ogólnonarodowym. Trybunał nie dopatrył się więc w treści kwestionowanych przepisów wad powodujących ich niekonstytucyjność. Trzeba zwrócić uwagę na to, że do zadań Rady Ministrów i właściwych organów administracji rządowej należy kształtowanie polityki przestrzennej państwa. Paradoksalnie, to wyłączenie stosowania w zakresie realizacji inwestycji drogowych niektórych ustaw (w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) może być właśnie przejawem realizacji polityki przestrzennej państwa.”.*

Kolejnym obszarem rozwiązań prawnych specustaw podlegającym krytyce jest zagadnienie ograniczenia czasowego możliwości stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej. Trybunał Konstytucyjny w sprawie K 4/10<sup>3)</sup>, w której przedmiotem skargi konstytucyjnej były rozwiązania ograniczające w czasie możliwość stwierdzenia nieważności decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, wskazał że „specyfika tego postępowania [na podstawie specustawy drogowej] jest dyktowana ponadto liniowym charakterem inwestycji, który z kolei powoduje, że zapadające w nim decyzje – z natury rzeczy – dotyczą bardzo wielu podmiotów, a efekt ten potęguje się w warunkach właściwego polskiej strukturze agrarnej, znacznego rozdrobnienia nieruchomości. Kodeks postępowania administracyjnego nie zawiera regulacji odnoszącej się do postępowań, w których współuczestniczy wiele podmiotów, ani nie daje podstaw do wyróżnienia postępowań prowadzonych w skali masowej, określanych też jako postępowania masowe, zbiorcze lub zbiorowe (por. A. Skóra, *Współuczestnictwo w*

---

<sup>3)</sup> Dz. U. z 2012 r. poz. 1150

*postępowaniu administracyjnym, Warszawa 2009, zwł. s. 126 i n., gdzie autorka przedstawia obce unormowania dotyczące tzw. Massenverfahren). Trzeba jednak odnotować, że procedura przygotowania inwestycji drogowych odpowiada wskazanym w literaturze cechom charakteryzującym postępowanie masowe. Występuje w nim zarówno masowość uczestników, ich zróżnicowanie podmiotowe, jak i zróżnicowanie interesów poszczególnych uczestników. Nieuchronnym efektem prowadzenia takiego postępowania jest odejście od indywidualizacji, charakterystycznej dla „zwykłego” postępowania administracyjnego. Z natury rzeczy w postępowaniu tym uczestniczy bowiem wiele podmiotów, których interesów nie da się sprowadzić do wspólnego mianownika.”. Tezy ww. orzeczenia pasują również do masowego charakteru postępowań regulowanych przedmiotową ustawą. Należy jednocześnie zauważyć, że terminy ograniczające możliwość eliminacji decyzji z obrotu prawnego ukształtowano w przedmiotowej ustawie w sposób korzystniejszy dla stron.*

W obu omawianych orzeczeniach Trybunał Konstytucyjny, mimo wyrażonych wątpliwości, nie podważył konstytucyjności ocenianych rozwiązań.

### **Zmiany w innych ustawach**

*Ustawa dokonuje zmian w innych ustawach, mających charakter wyłącznie dostosowawczy względem regulowanej materii. Wynika to z faktu ustanowienia Pełnomocnika oraz Spółki Celowej, jak również z wprowadzenia nowych zasad gospodarowania nieruchomościami oraz nowego reżimu przygotowania i realizacji Inwestycji. Dotyczy to następujących ustaw:*

1. ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa,
2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
3. ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”,
4. ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze,
5. ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego
6. ustawy z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”,



7. 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,
8. ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

### **Przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe**

W dziale V zrealizowano obowiązek przewidziany w art. 50 ustawy o finansach publicznych, wskazując maksymalny limit wydatków sektora finansów publicznych na realizację zadań ustawowych oraz regulując odpowiednie mechanizmy korygowania i monitorowania wydatków.

Wśród zagadnień przejściowych wymagających uregulowania zidentyfikowano potrzebę wskazania obowiązku dostosowania do Zasad Zarządzania również umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy – w tym zakresie Inwestorzy podejmą z Wykonawcami negocjacje w celu dostosowania brzmienia umów.

Kolejnym zagadnieniem jest kwestia terminu przekazania pierwszego wykazu nieruchomości na potrzeby wprowadzanych zasad gospodarowania – w zakresie podmiotów, na które taki obowiązek nakłada ustawa, termin ten określono na 1 miesiąc od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 99 ust. 11.

Ponieważ ustawa ustanawia Pełnomocnika, zbędne staje się funkcjonowanie analogicznego organu umocowanego w rozporządzeniu – Pełnomocnik ten staje się z mocy prawa Pełnomocnikiem w rozumieniu ustawy – bez potrzeby powoływania osobnym aktem.

Termin wejścia w życie ustawy określono w sposób typowy, na 14 dni od dnia ogłoszenia.

### **Wpływ na mikro- i małych przedsiębiorców**

Przyjęte w projekcie ustawy rozwiązania będą miały pozytywny wpływ na działalność mikro-, małych i średnich przedsiębiorców, stosownie do przepisu art. 103 pkt 1a ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej. Osiągnięcie celów gospodarczych projektu ustawy związane będzie z istotnym ożywieniem gospodarczym, zarówno w skali kraju, jak i w skali regionu lokalizacji CPK.

### **Możliwość zastosowania pozalegisłacyjnego środka interwencji**

Biorąc pod uwagę materię przedmiotowego projektu, dotyczącą realizacji inwestycji, nie

istnieje możliwość osiągnięcia celów projektu przy pomocy innych niż legislacyjne środków interwencji – w zakresie, jaki podlega uregulowaniu.

### **Pozostałe informacje**

Zakres projektu ustawy jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie wymaga zaopiniowania, dokonania konsultacji albo uzgodnienia z właściwymi instytucjami i organami Unii Europejskiej.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych projekt nie podlega notyfikacji Komisji Europejskiej.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

Załącznikiem do uzasadnienia jest Ocena Skutków Regulacji.

<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Mikołaj Wild – Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> tel. 22 522 57 00; e-mail: SekretariatMWild@mi.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 25.04.2018 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Decyzja PRM/RM</p> <p><b>Nr w Wykazie prac</b> UD 368</p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Uchwalenie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym jest konieczne dla zapewnienia terminowego i prawidłowego przygotowania i realizacji inwestycji dotyczących infrastruktury niezbędnej do celów budowy w Polsce Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK). Celem tego przedsięwzięcia jest budowa i eksploatacja rentownego innowacyjnego węzła transportowego, który z jednej strony uzyska miejsce w pierwszej dziesiątce najlepszych portów lotniczych świata, z drugiej doprowadzi do powstania systemu transportu kolejowego stanowiącego atrakcyjną alternatywę dla transportu drogowego, zapewniając jednocześnie rozwój i trwałą integrację aglomeracji położonych w bezpośrednich sąsiedztwie tego Portu.

Rozwiązywane problemy dotyczą dwóch zasadniczych sfer: zarządczej (ustrojowej) oraz inwestycyjnej. W zakresie sfery zarządczej (ustrojowej) ustawa ustanawia organy i podmioty wskazując ich rolę w procesie koordynacji, przygotowania i realizacji inwestycji, co jest niezbędne z uwagi na bezprecedensowy charakter inwestycji CPK wraz z przedsięwzięciami jej towarzyszącymi. Zarządzanie tymi inwestycjami, w ramach obecnego komponentu zarządzania inwestycjami infrastrukturalnymi, nie jest możliwe lub byłoby istotnie utrudnione z uwagi na brak podmiotu koordynującego zadania z perspektywy CPK.

Z kolei, w sferze inwestycyjnej projekt stanowi specjalne rozwiązanie prawne, dedykowane nie tylko inwestycji w zakresie CPK, lecz również przewidujące mechanizmy koordynacji i uproszczenia inwestycji towarzyszących i wynikających z budowy Portu. Rozwiązywany problemem jest przede wszystkim obecny brak możliwości realizacji tak dużej inwestycji infrastrukturalnej w ramach istniejących rozwiązań prawnych – zastosowanie obecnie funkcjonujących regulacji spowodowałoby niemożność realizacji inwestycji lub też powstanie takich opóźnień w jej realizacji, które zagroziłyby prawidłowości procesu inwestycyjno-budowlanego. Stąd potrzeba wprowadzania etapów przygotowania i realizacji inwestycji, w tym etapów dotychczas nieobecnych wprost w polskim porządku prawnym – przygotowania obszaru inwestycji oraz rezerwacji terenu. *Novum* jest również mechanizm koordynacyjny na etapie lokalizacji i realizacji inwestycji celu publicznego.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

1. Określenie celu i zakresu ustawy, którymi są określenie zasad i warunków przygotowania, finansowania i realizacji inwestycji w zakresie budowy Portu Solidarność – Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej oraz infrastruktury towarzyszącej, w tym zasad i warunków rezerwacji terenu, wydania decyzji lokalizacyjnej oraz nabywania nieruchomości, a także organów właściwych w tych sprawach.
2. Określenie kwestii ustrojowych, tj. umocowania Pełnomocnika Rządu ds. CPK oraz ustroju korporacyjnego spółek realizujących inwestycje.
3. Wprowadzenie integracji procesów zarządczych w ramach szerokiego katalogu inwestycji objętych ustawą, m.in. w postaci Programu, Dokumentu Wdrażającego oraz Zasad Zarządzania.
4. Wprowadzenie etapu przygotowania oraz rezerwacji obszaru inwestycji, zapewniającego środki prawne niezbędne dla zabezpieczenia prawidłowego toku realizacji inwestycji, w tym przeprowadzenia kompleksowych badań terenowych.
5. Nowelizacja reguł związanych z zasadami nabywania nieruchomości – priorytetowo potraktowano rozwiązania oparte na dobrowolnym zbywaniu nieruchomości.
6. Uregulowanie trybu efektywnej lokalizacji oraz realizacji inwestycji.

Zgodnie z założeniami projektu ustanawia się Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego. Pełnomocnikiem jest sekretarz albo podsekretarz stanu w ministerstwie obsługującym ministra właściwego do spraw transportu. Pełnomocnika powołuje i odwołuje Prezes Rady Ministrów. Kompetencje Pełnomocnika ujęte w projekcie są niezbędne, aby umożliwić mu przygotowanie Programu budowy zarówno CPK, jak i pozostałych inwestycji, a następnie nadzór nad ich realizacją. Ponadto Pełnomocnik otrzymuje również zaplecze organizacyjne, które pozwoli mu sprawnie realizować jego zadania. Zakres zadań i odpowiedzialności Pełnomocnika powoduje, iż nie jest możliwe zachowanie dotychczasowego mechanizmu umocowywania do działania pełnomocników opartego przede wszystkim na regulacjach

rozporządzenia.

W przedmiotowym projekcie ustawy przewidziano też, że w celu zapewnienia wsparcia Pełnomocnikowi w realizacji jego zadań, zapewnienia przygotowania i realizacji Programu, a nadto koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć, Skarb Państwa utworzy Spółkę Celową, jako spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Ustawa przewiduje możliwość przekształcenia jej w spółkę akcyjną. Ustawa określa wielkość zarządu Spółki Celowej i zasady odpowiedzialności członków organów Spółki Celowej.

Zakłada się, że dla ułatwienia zarządzania poszczególnymi przedsięwzięciami wchodzącymi w skład Programu CPK, możliwe będzie powołanie również spółek zależnych Spółki Celowej. Spółka Celowa może utworzyć, samodzielnie bądź z innymi podmiotami, spółki zależne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577, z późn. zm.). W szczególności Spółka Celowa mogłaby powierzyć zastępcze wykonywanie zadań inwestora i zadań nadzoru inwestorskiego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.) jak również upoważnić spółkę zależną do wykonywania swoich praw.

Projekt aktu prawnego przewiduje także zasady realizacji przedsięwzięć. Projekt przesądza, że zarówno Inwestycja jak i Inwestycje Towarzyszące są celami publicznymi i inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe Przedsięwzięcia mogą być celami publicznymi i inwestycjami celu publicznego w rozumieniu wyżej wymienionych przepisów.

Lista Inwestycji Towarzyszących ma zostać określona w rozporządzeniu Rada Ministrów. Projekt ustawy przewiduje w tym względzie stosowną delegację ustawową. Rada Ministrów ustalając listę przedsięwzięć miałaby brać pod uwagę znaczenie danego przedsięwzięcia dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Centralnego Portu Komunikacyjnego, rozwoju krajowego systemu transportowego i przesyłowego, jak również rozwoju i integracji przylegających do CPK aglomeracji.

Istotnym elementem pozwalających na koordynację przedsięwzięć, jak również na ich skuteczne monitorowanie, a także po to, aby umożliwić spójność i kompatybilność realizowanych inwestycji, a także wysoką jakość realizacji, wszystkie Przedsięwzięcia miałyby być zarządzane zgodnie z Zasadami Zarządzania. Instrument opisany jako Zasady Zarządzania został oparty na znanej polskiemu ustawodawstwu konstrukcji „wytycznych”, o których mowa w art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014–2020. Zgodnie z projektem ustawy Inwestorzy realizujący zadania wchodzące w skład Programu byłiby zobowiązani dostosować treść dokumentacji przetargowych oraz umów związanych z realizacją przedsięwzięć do Zasad Zarządzania.

W projekcie przewidziano także zasady monitorowania i kontroli postępów realizacji Programu.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Szereg państw członkowskich UE/OECD wprowadza i rozwija szczególne regulacje prawne dotyczące krytycznej infrastruktury transportowej o znaczeniu krajowym. Rozwiązania te, jako dostosowane do lokalnych uwarunkowań prawnych, nie są możliwe do porównywania z rozwiązaniami proponowanymi wprost.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Pełnomocnik	1	-	Pozytywne – ustalenie zakresu kompetencji i przyznanie narzędzi do zarządzania procesami inwestycyjnymi.
Inwestorzy (w tym Spółka Celowa)	Zależnie od liczby inwestycji, w tym Inwestycji Towarzyszących	-	Pozytywne – optymalny tryb przygotowania i realizacji inwestycji.
Organy administracji publicznej w procesie inwestycyjnym	Zależnie od charakteru i lokalizacji inwestycji	-	Pozytywne – ograniczenie procedur i integracja wielu rozstrzygnięć w decyzjach zintegrowanych.
Gminy objęte inwestycją	Zależnie od lokalizacji CPK	-	Pozytywne – udział w procesie przygotowania i realizacji inwestycji (mechanizmy opiniowania), zapewnienie w ramach realizacji inwestycji przełożenia lokalnej infrastruktury, korzyści wynikające ze wzrostu

			wpływów podatkowych i ogólnego ożywienia gospodarczego. Konieczność sporządzenia wykazu nieruchomości będących własnością jst może przyczynić się do pełnej weryfikacji stanu posiadania, sytuacji prawnej nieruchomości i przyspieszenia jej uregulowania
Właściciele nieruchomości objętych inwestycją	Zależnie od lokalizacji CPK	-	Pozytywne – ustawa preferuje konsensualne formy przejęcia własności nieruchomości, uznając wywłaszczenie za środek stosowany w ostateczności.
Powiaty i województwa objęte inwestycją	Zależnie od lokalizacji CPK	-	Pozytywne – korzyści wynikające ze wzrostu wpływów podatkowych i ogólnego ożywienia gospodarczego. Konieczność sporządzenia wykazu nieruchomości będących własnością jst może przyczynić się do pełnej weryfikacji stanu posiadania, sytuacji prawnej nieruchomości i przyspieszenia jej uregulowania
Dodatkowe informacje	<p>Projekt ustawy będzie oddziaływał na właścicieli nieruchomości objętych rozporządzeniem Rady Ministrów, o którym mowa w art. 28 projektu, a przede wszystkim na właścicieli nieruchomości objętych planem lokalizacji oraz decyzją lokalizacyjną. Stopniowo będą wprowadzane czasowe (maksymalny wymiar czasu określa ustawa) co raz większe ograniczenia w możliwościach zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, przy jednoczesnej ochronie prawa własności (ochronie podlega prawo własności w stanie w jakim przedmiot własności się znajduje). Dzięki planowanym rozwiązaniom potencjalni inwestorzy prywatni unikną ponoszenia kosztów w sytuacji, gdy dana inwestycja podlegałaby wywłaszczeniu, jako objęta decyzją lokalizacyjną. Jednocześnie dla nieruchomości, na których nie będzie zlokalizowany CPK, właściciele będą w swoisty sposób zwalniani z zamrożeń – obszar objęty rozporządzeniem będzie większy niż objęty planem lokalizacji, ten zaś większy od obszaru decyzji lokalizacyjnej, a każdy z nich mieścił się w drugim.</p> <p>Celem ustawy jest wprowadzenie mechanizmów umożliwiających Spółce Celowej nabycie nieruchomości potrzebnych do realizacji inwestycji od właścicieli nieruchomości w sposób negocjacyjny, dobrowolny. Rozwiązania przewidziane w ustawie umożliwiają przez kilkuletni okres czasu nabywanie nieruchomości, w tym nabywanie ich w drodze zamiany na inną nieruchomość, dzięki czemu właściciele nieruchomości będący rolnikami będą mogli kontynuować realizowanie swojego zawodu, osoby dla których nieruchomość stanowi zabezpieczenie kredytu lub pożyczki – nie stracą przedmiotu zabezpieczenia. Dzięki stosunkowo długiemu okresowi negocjacji, który będzie poprzedzał decyzję lokalizacyjną i jej skutki wywłaszczające, właściciele nieruchomości będą mogli również ustalać termin opuszczenia nieruchomości oraz nabyć lub wybudować nowe miejsce służące zamieszkaniu. Nie bez znaczenia dla właścicieli nieruchomości są również rozwiązania dzięki którym będą oni mogli uzyskać odszkodowanie za rzeczywiste szkody oraz zwrot zwróconych środków unijnych, czy zwrot zapłaconych kar – o ile będą wynikały lub będą związane z utratą własności nieruchomości (jej nabyciem przez Spółkę Celową).</p> <p>Z uwagi na fakt, iż to rozporządzenie Rady Ministrów określi maksymalny obszar podlegający ww. regulacjom, a także z uwagi na zakładany długi okres negocjacyjny w zakresie dobrowolnego nabywania nieruchomości, nie jest możliwe, nawet szacunkowe,</p>		

wskazanie ilości czy powierzchni nieruchomości podlegających wywłaszczeniu, czy nieruchomości objętych tym rozporządzeniem lub planem lokalizacji.

## 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt procedowany w trybie odrębnym – brak konsultacji publicznych.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
<b>Dochody ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wydatki ogółem</b>	12	2	2	2	2	2	2	2	2	2		30
budżet państwa	12	2	2	2	2	2	2	2	2	2	-	30
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ogółem</b>	-12	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-	-30
budżet państwa	-12	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-	-30
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Przedmiotowa kwota stanowi kapitał zakładowy Spółki Celowej oraz koszty funkcjonowania Biura Pełnomocnika.</p> <p>Powyższe środki zostaną przeznaczone na sfinansowanie wydatków związanych z działalnością Pełnomocnika Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej.</p> <p>Z wnioskowanej kwoty wydatków przypada na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wynagrodzenia osobowe od dnia 1 marca 2018 r. dla 9 pracowników zatrudnionych przy obsłudze w Biurze Pełnomocnika (7 pracowników w grupie członków korpusu służby cywilnej i 2 pracowników w grupie osób nieobjętych mnożnikowymi systemami wynagrodzeń),</li> <li>– pochodne od ww. wynagrodzeń,</li> <li>– wynagrodzenia bezosobowe z tytułu umów zlecenia lub umów o dzieło,</li> <li>– pozostałe koszty bieżące, w tym: wydatki na wyposażenie i obsługę biura, usługi związane z merytoryczną działalnością (tłumaczenia, wykonanie ekspertyz, analiz i opinii, szkolenia oraz podróże służbowe krajowe i zagraniczne), a także usługi związane z utrzymaniem stanowisk pracy oraz administrowaniem biura (m.in. usługi telekomunikacyjne i informatyczne).</li> </ul> <p>Podkreślić także należy, iż Spółka Celowa zostanie wyposażona w nieruchomości Skarbu Państwa niezbędne do prowadzenia przez nią działalności o wartości nie mniejszej niż wartość nieruchomości objętych decyzją o lokalizacji CPK. Dzięki takiemu rozwiązaniu, opartym na art. 51 i art. 58 ustawy o gospodarce nieruchomościami, możliwe jest zapewnienie pełnego funkcjonowania Spółki Celowej i realizację przez nią obowiązku wypłacania odszkodowań za nieruchomości podlegające wywłaszczeniu, wykupu nieruchomości, czy oferowania nieruchomości zamiennych, bez znacznego obciążania budżetu państwa.</p> <p>Jednocześnie zgodnie z projektowanymi regulacjami od wpływów osiągniętych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu – nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w Zasobie, a także od wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste pozostających w Zasobie, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności będzie następowało potrącenie 25% środków, które stanowią dochód Spółki Celowej. Oznacza to zmniejszenie wpływów do budżetu lecz nie jest możliwe określenie, choćby ramowe, ich wysokości – z uwagi na brak możliwości określenia nieruchomości Skarbu Państwa, które znajdują się w Zasobie, jak również wpływów związanych z gospodarowaniem nim. Dodatkowo należy zauważyć, iż środki te będą wykorzystywane przez Spółkę Celową na realizację swoich zadań, a</p>

	więc działań, których koszty musiałyby zostać pokryte, zwłaszcza na początku funkcjonowania spółki, ze środków budżetowych.
--	---

### 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
Niemierzalne		-	-	-	-	-	-	-

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Projekt ustawy nie zawiera przepisów, które będą miały bezpośredni wpływ na gospodarkę i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe.</p> <p>Pośredni wpływ na te obszary jest jednoznacznie pozytywny – realizacja Inwestycji wraz z Inwestycjami Towarzyszącymi i pozostałymi Przedsięwzięciami wywiera istotny pozytywny wpływ na gospodarkę oraz konkurencyjność Polski na globalnych rynkach. Beneficjentami pozytywnych efektów gospodarczych projektu będą zarówno osoby bezpośrednio korzystające z jego skutków (np. pracownicy podmiotów gospodarczych powstałych albo rozwijających działalność w związku z funkcjonowaniem CPK), jak i szeroko rozumiane społeczeństwo, które skorzysta na rozwoju infrastrukturalnym zapewniającym np. krótsze czasy krajowych przejazdów drogowych i kolejowych.</p>
--	--

### 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:  
 Projekt przewiduje usprawnienia proceduralne w procesie przygotowania i realizacji inwestycji, przewidując elektroniczną szereg procedur, m.in. w zakresie konsultacji społecznych.

### 9. Wpływ na rynek pracy

Projekt ustawy nie zawiera przepisów, które będą miały bezpośredni wpływ na rynek pracy. Pośredni wpływ na rynek pracy będzie jednoznacznie pozytywny w ramach ożywienia gospodarczego wynikającego z realizacji i funkcjonowania inwestycji.

10. Wpływ na pozostałe obszary		
<input checked="" type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Proces przygotowania i realizacji inwestycji nastawiony będzie na ograniczenie i kompensację jej negatywnych skutków środowiskowych – w tym celu na kolejnych etapach określania lokalizacji oraz technicznych parametrów inwestycji przeprowadzane będą procedury oddziaływania na środowisko przewidziane przepisami krajowymi implementującymi dyrektywy środowiskowe. Projekt wywoła jednoznacznie pozytywny skutek na rozwój regionalny, pobudzając gospodarczo regiony, w których realizowane będą inwestycje infrastrukturalne, w tym Inwestycje Towarzyszące.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Wykonanie ustawy nastąpi poprzez utworzenie podmiotów przewidzianych ustawą (Spółka Celowa, ew. spółki zależne) oraz wydanie dwóch aktów wykonawczych – na odpowiednim etapie procesu przygotowania inwestycji.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ewaluacja funkcjonowania ustawy nastąpi w ramach mechanizmów zarządczych wprowadzanych ustawą.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
Brak.		





Warszawa, 26 kwietnia 2018 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.439.2018 / 10 /dk

dot.: RM-10-67-18 z 25.04.2018 r.

**Pani Jolanta Rusiniak**  
**Sekretarz Rady Ministrów**

**Opinia**  
**o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o Centralnym Porcie**  
**Komunikacyjnym, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa**  
**Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej**

*Szanowna Pani Minister,*


w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.**

Jednocześnie zwracam uwagę, że realizacja inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego jest objęta zakresem *dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko, w tym w szczególności jej art. 11 ust. 1, który zobowiązuje do zapewnienia członkom „zainteresowanej społeczności” skutecznego dostępu do wymiaru sprawiedliwości, co oznacza, że powyższe jednostki, wnosząc odwołanie lub skargę na decyzję administracyjną, muszą mieć również zapewnioną możliwość zwrócenia się do sądu lub właściwego organu o zarządzenie środka tymczasowego, tak aby kwestionowane działania mogły zostać przerwane i aby zapobiec wynikającemu z nich zagrożeniu dla środowiska. Ze względu na całokształt przepisów regulujących proces inwestycyjny w Polsce, które Komisja Europejska w postępowaniu naruszeniowym nr 2016/2046 uznaje za systemowo naruszające dyrektywę 2011/92/WE ze względu na brak dostępu do skutecznego środka odwoławczego wymaganego dyrektywą 2011/92/WE także na etapie wydawania decyzji określonych w „specustawach”, należy mieć na uwadze ryzyko związane z zakwestionowaniem przez Komisję zgodności projektowanych regulacji z art. 11 ust. 1 ww. dyrektywy.*

*Z poważaniem*

Do wiadomości:  
Pan Andrzej Adamczyk  
Minister infrastruktury

  
z up. Ministra Spraw Zagranicznych  
**Piotr Wawrzyk**  
Podsekretarz Stanu