



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IX kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-0610-92-22

**Druk nr 2400**

Warszawa, 1 lipca 2022 r.

Pani  
Elżbieta Witek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowna Pani Marszałek,*

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

## **- o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego.**

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Prezes Rady Ministrów.

*Z poważaniem*

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

## U S T A W A

z dnia

### **o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego<sup>1)</sup>**

#### Rozdział 1

### **Przekształcenie przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze” w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa**

**Art. 1.** Przepisy niniejszego rozdziału regulują zasady i tryb przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”, zwanego dalej „PPL”, w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa działającą pod nazwą Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna, zwaną dalej „Spółką” .

**Art. 2.** Skarb Państwa nie odpowiada za zobowiązania PPL albo Spółki.

**Art. 3.** W zakresie nieuregulowanym w przepisach niniejszego rozdziału do przekształcenia PPL oraz do Spółki stosuje się odpowiednio przepisy art. 1, art. 4b, art. 5, art. 11–38, art. 38c–56, art. 69b ust. 2 i art. 69e ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2022 r. poz. 318 i 807).

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawę z dnia 16 grudnia 2005 r. o Funduszu Kolejowym, ustawę z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej, 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, ustawę z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawę z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, ustawę z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg oraz ustawę z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym oraz uchyla się ustawę z dnia 15 września 2017 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze”.

**Art. 4.** 1. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwany dalej „Pełnomocnikiem”, działając w imieniu Skarbu Państwa, wyposaży PPL w nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, znajdujące się w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy we władaniu PPL, które są:

- 1) oddane PPL w użytkowanie wieczyste;
- 2) przekazane PPL w zarząd na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. poz. 127, z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 3) przekazane PPL w trwały zarząd na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079);
- 4) posiadane przez PPL bez tytułu prawnego, z wyłączeniem nieruchomości Skarbu Państwa, na których ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich.

2. W zakresie koniecznym do wyposażania PPL, o którym mowa w ust. 1, Pełnomocnikowi przysługują uprawnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, jak również uprawnienia organu gospodarującego nieruchomościami Skarbu Państwa, określone w art. 23 ust. 1 pkt 2, art. 51, art. 51a, art. 52 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).

3. Wyposażenie PPL, o którym mowa w ust. 1, następuje na podstawie umów przeniesienia własności nieruchomości zawartych między Skarbem Państwa a PPL. Umowy, o których mowa w zdaniu pierwszym, stanowią podstawę wpisu do ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków na rzecz PPL. Wartość nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zwiększa fundusz założycielski PPL.

4. W przypadku gdy w odniesieniu do nieruchomości, o której mowa w ust. 1, zawarcie umowy nie nastąpi do dnia przekształcenia PPL, nieruchomość ta może być wniesiona do Spółki jako wkład niepieniężny lub na podstawie innej czynności prawnej. W zakresie takich czynności prawnych Skarb Państwa jest reprezentowany przez Pełnomocnika.

5. Przepisów ust. 1 i 4 nie stosuje się do nieruchomości Skarbu Państwa, stanowiących tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1991 r. poz. 446 i 464, z 1993 r. poz. 212 i 629, z 1994 r. poz. 96, 118, 384, 388, 415 i 601, z 1995 r. poz. 486 i 692, z 1996 r. poz. 33, 405, 496 i 775 oraz z 1997 r. poz. 24, 44, 348 i 435.

i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990), pozostających we władaniu Ministerstwa Obrony Narodowej lub jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub przez niego nadzorowanych albo przekazanych Agencji Mienia Wojskowego.

6. Do nabycia nieruchomości przez Spółkę nie stosuje się ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 44).

**Art. 5.** 1. Przekształcenia PPL dokonuje w imieniu Skarbu Państwa Pełnomocnik nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Prezes PPL w terminie 5 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy przekazuje Pełnomocnikowi kwestionariusz przedsiębiorstwa oraz inne dokumenty niezbędne do sporządzenia aktu przekształcenia PPL, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników.

**Art. 6.** 1. Pełnomocnik sporządza za Skarb Państwa akt przekształcenia PPL.

2. W akcie przekształcenia PPL ustala się:

- 1) statut Spółki;
- 2) wysokość kapitału zakładowego Spółki;
- 3) imiona i nazwiska członków organów pierwszej kadencji, w tym wybranych przedstawicieli pracowników;
- 4) osobę upoważnioną do zgłoszenia wniosku o wpisanie Spółki do rejestru przedsiębiorców, jeżeli jest to osoba inna niż zarząd.

3. Akt przekształcenia PPL zastępuje czynności określone w przepisach ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 i 2320, z 2021 r. poz. 2052 oraz z 2022 r. poz. 807), poprzedzające złożenie wniosku o wpis spółki do rejestru przedsiębiorców.

**Art. 7.** 1. Statut Spółki przewiduje, że przedmiotem działalności gospodarczej Spółki jest co najmniej:

- 1) budowa, przebudowa, utrzymanie i eksploatacja lotnisk oraz lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) budowa, przebudowa, utrzymanie i eksploatacja infrastruktury okołolotniskowej;
- 3) świadczenie usług związanych ze startem, lądowaniem i parkowaniem statków powietrznych i innych związanych z obsługą operacji lotniczych;

- 4) świadczenie usług związanych z obsługą statków powietrznych, załóg, pasażerów oraz ładunków (towarów i poczty);
- 5) świadczenie usług związanych z działalnością lotniska, w szczególności usług gastronomicznych, handlu detalicznego, hotelarskich, promocji i reklamy oraz związanych z wynajmem powierzchni, obiektów i urządzeń;
- 6) świadczenie usług zarządzania lotniskami;
- 7) świadczenie usług zarządzania infrastrukturą lotniskową – lotniczą i pozalotniczą – i okołolotniskową;
- 8) świadczenie usług doradczych w zakresie zarządzania lotniskami, infrastrukturą lotniskową – lotniczą i pozalotniczą – i okołolotniskową.

2. Spółka może wykonywać inną działalność gospodarczą, jeżeli nie ogranicza ona działalności określonej w ust. 1.

3. Działalność, o której mowa w ust. 1, Spółka prowadzi z uwzględnieniem zadań realizowanych na rzecz bezpieczeństwa oraz obronności państwa, a w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, także z uwzględnieniem uprawnień instytucji zapewniających służby żeglugi powietrznej.

**Art. 8.** 1. Niezwłocznie po sporządzeniu aktu przekształcenia zarząd Spółki albo osoba, o której mowa w art. 6 ust. 2 pkt 4, zgłasza do sądu rejestrowego właściwego dla siedziby Spółki wnioski o jej wpisanie do rejestru przedsiębiorców.

2. Dniem przekształcenia jest pierwszy dzień miesiąca przypadającego po wpisaniu Spółki do rejestru przedsiębiorców. Z tym dniem następuje skutek wykreślenia PPL z rejestru.

**Art. 9.** 1. Pracownicy przekształconego PPL stają się z mocy prawa pracownikami Spółki.

2. Do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki pierwszej kadencji powołuje się Prezesa PPL, chyba że nie wyrazi on zgody na pełnienie tej funkcji.

3. Do pełnienia funkcji członka zarządu Spółki pierwszej kadencji powołuje się osobę pełniącą funkcję Wiceprezesa PPL, chyba że nie wyrazi ona zgody na pełnienie tej funkcji.

4. Do pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Spółki pierwszej kadencji powołuje się osobę pełniącą funkcję członka Rady Nadzorczej PPL, chyba że nie wyrazi ona zgody na pełnienie tej funkcji.

5. Kadencję członków zarządu oraz rady nadzorczej pierwszej kadencji Spółki określa jej statut.

6. Stosunki pracy Prezesa PPL i Wiceprezesa PPL wygasają z mocy prawa z dniem wykreślenia PPL z rejestru przedsiębiorców.

**Art. 10.** 1. Z dniem przekształcenia Spółka wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki, których podmiotem było PPL.

2. Spółce przysługuje wyłączne prawo używania wyrazów „Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna” w nazwie Spółki w różnych przypadkach, skrótu „PPL S.A.” oraz zastrzeżonego znaku towarowego, stanowiącego przed dniem wejścia w życie ustawy znak towarowy PPL.

3. Na wniosek Spółki w decyzjach administracyjnych wydanych na rzecz PPL zostaną wprowadzone zmiany wynikające z przekształcenia PPL. Przy dokonywaniu zmian nie ma obowiązku wykazania interesu społecznego lub słusznego interesu stron, o których mowa w art. 154 i art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, 1491 i 2052 oraz z 2022 r. poz. 1301).

**Art. 11.** 1. Bilans zamknięcia PPL staje się bilansem otwarcia Spółki, przy czym suma kapitałów zakładowego i zapasowego Spółki jest równa funduszom PPL - założycielskiemu i przedsiębiorstwa. Przy ustalaniu kapitałów uwzględnia się niepodzielony wynik finansowy za okres poprzedzający przekształcenie PPL.

2. Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień przekształcenia PPL, po zaopiniowaniu przez radę nadzorczą Spółki, zatwierdza walne zgromadzenie Spółki.

3. W przypadku niezatwierdzenia sprawozdania finansowego PPL za rok obrotowy poprzedzający przekształcenie lub braku podzielenia zysku albo pokrycia straty za rok obrotowy poprzedzający przekształcenie, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego lub podziału zysku albo pokrycia straty podejmie walne zgromadzenie.

**Art. 12.** 1. Pełnomocnik w terminie 6 miesięcy od dnia przekształcenia wniesie akcje Spółki na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...).

2. W przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 4, Pełnomocnik wniesie akcje Spółki nabyte przez Skarb Państwa w sposób określony w tym przepisie na podwyższenie kapitału

zakładowego Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

3. Należące do Skarbu Państwa akcje Spółki mogą zostać zbyte wyłącznie przez wniesienie na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

4. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, obejmuje Skarb Państwa.

5. Pełnomocnik od dnia przekształcenia do dnia wniesienia akcji Spółki na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, wykonuje prawa z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, oraz składa w imieniu Skarbu Państwa oświadczenia woli o nabyciu lub objęciu akcji.

6. Nabyte przez Spółkę Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, akcje Spółki mogą zostać zbyte jedynie na rzecz spółki, której akcjonariuszem jest wyłącznie Skarb Państwa lub inna państwowa osoba prawna.

## Rozdział 2

### Zmiany w przepisach

**Art. 13.** W ustawie z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1317) w art. 4 uchyla się ust. 1.

**Art. 14.** W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177 i 1978 oraz z 2022 r. poz. 872) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 36<sup>1</sup> ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się także na żądanie:

- 1) Bankowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie ustawowo realizowanych zadań;
- 2) Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r.

poz. 807, 1079 i ...), w zakresie realizacji zadań wymienionych w art. 17 tej ustawy;

- 3) PKP Polskich Linii Kolejowych Spółki Akcyjnej w celu wykonywania zadań związanych z realizacją Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszącej, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;
  - 4) Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w zakresie ustawowo realizowanych zadań.”;
- 2) w art. 36<sup>4</sup> w ust. 8 w pkt 26 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 27–29 w brzmieniu:
- „27) Spółka Celowa, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie realizacji zadań wymienionych w art. 17 tej ustawy;
  - 28) PKP Polskie Linie Kolejowe Spółka Akcyjna w celu wykonywania zadań związanych z realizacją Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszącej, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;
  - 29) Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad.”.

**Art. 15.** W ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043) w art. 3 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

- „8) nabycie nieodpłatnej renty, o której mowa w art. 29c ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...).”.

**Art. 16.** W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990):

- 1) w art. 40b:
  - a) w ust. 1 uchyla się pkt 1,
  - b) ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Nie pobiera się opłaty za umożliwienie korzystania z usług teleinformatycznego systemu ASG-EUPOS umożliwiającego udostępnianie danych podstawowej osnowy geodezyjnej.”;
- 2) w art. 40e w ust. 1 w pkt 2 uchyla się lit. c;



3) w załączniku do ustawy:

- a) uchyla się ust. 2,
- b) uchyla się tabelę nr 17.

**Art. 17.** W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 21 w ust. 1 po pkt 29a dodaje się pkt 29aa i 29ab w brzmieniu:

„29aa) przychody uzyskane z tytułu odszkodowania wypłacanego zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...) oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 29b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub sprzedaży nieruchomości na szczególnych zasadach, określonych w art. 29b ust. 1 pkt 2 tej ustawy; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości, o której mowa w zdaniu pierwszym, nabył jej własność w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości;

29ab) przychody z tytułu renty, o której mowa w art. 29c ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości, o której mowa w tym przepisie, nabył jej własność w okresie 2 lat przed zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości ceny zbycia nieruchomości;”.

**Art. 18.** W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514 i 1270) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 24 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wniesienia mienia lub jego części do spółki prawa handlowego, w szczególności Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...), oraz spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, której

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1163, 1243, 1551, 1574, 1834, 1981, 2071, 2105, 2133, 2232, 2269, 2270, 2328, 2376, 2427, 2430 i 2490 oraz z 2022 r. poz. 1, 24, 64, 138, 501, 558, 583, 646, 655, 830, 872, 1079, 1265 i 1301.

powierzono zadania związane z gospodarowaniem Zasobem, o którym mowa w art. 2 pkt 13 tej ustawy;”;

2) w art. 29:

a) w ust. 3b:

– w pkt 7 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyraz „lub”,

– dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, którzy zbyli nieruchomość rolną na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym lub zostali wywłaszczeni na cele określone w tej ustawie, oraz osoby, które utraciły status rolnika indywidualnego w wyniku zbycia nieruchomości na cele określone w tej ustawie lub zostały wywłaszczone na te cele.”,

b) po ust. 3bd dodaje się ust. 3be w brzmieniu:

„3be. Krajowy Ośrodek może zastrzec, że rolnik indywidualny albo osoba, która utraciła status rolnika indywidualnego, o których mowa w ust. 3b pkt 8, nie mogą brać udziału w więcej niż jednym przetargu określonym w ust. 3b pkt 8, w przypadku gdy w jednym z tych przetargów:

1) rolnik ten albo osoba, która utraciła status rolnika indywidualnego, zostali wyłonieni jako kandydat na nabywcę albo

2) małżonek tego rolnika albo osoby, która utraciła status rolnika indywidualnego, został wyłoniony jako kandydat na nabywcę.”.

**Art. 19.** W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 w pkt 3a wyrazy „linia kolejowa” zastępuje się wyrazami „droga kolejowa”;

2) w art. 29 w ust. 3 w pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) dróg, torów kolejowych i urządzeń z nimi związanych, torów tramwajowych i urządzeń z nimi związanych;”;

3) w art. 82 w ust. 3 pkt 3aa otrzymuje brzmienie:

„3aa) dróg kolejowych wraz z infrastrukturą kolejową, obiektami, urządzeniami, służącymi do utrzymania tej infrastruktury i transportu kolejowego oraz sieciami uzbrojenia terenu – także niezwiązanymi z użytkowaniem drogi kolejowej, jeżeli

konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy drogi kolejowej;”.

**Art. 20.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) 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 rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, albo na szczególnych zasadach, określonych w art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”.

**Art. 21.** W ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1993, 2105 i 2427 oraz z 2022 r. poz. 1265 i 1301) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. Zwolnienia od podatku dochodowego, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 28a, 29, 29aa, 29b, 43, 46, 46c, 47a, 71a, 102a, 111, 114, 121, 121a, 122, 125, 125a, 129, 131a, 136, 137 i 155 ustawy o podatku dochodowym, stosuje się odpowiednio do podatników opłacających ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.”.

**Art. 22.** W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2021 r. poz. 146 oraz z 2022 r. poz. 655) w art. 18:

1) ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Do czynności prawnych, o których mowa w ust. 2 i 3a, nie stosuje się art. 38–41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.”;

2) w ust. 2b w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) PLK SA lub PKP SA dokonywana ze Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ... ), lub spółką, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, dotycząca aktywów trwałych zaliczanych do wartości niematerialnych i prawnych.”;

3) po ust. 3 dodaje się ust. 3a–3c w brzmieniu:

„3a. Za zgodą ministra właściwego do spraw transportu mienie, o którym mowa w ust. 3, może być zbyte na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy.

3b. Do wniosku złożonego przez Spółkę Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, o wydanie zgody, o której mowa w ust. 3a, dołącza się opinię PKP SA i PLK SA.

3c. Opinia, o której mowa w ust. 3b, jest wydawana na wniosek Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii. Niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku o wydanie zgody, o której mowa w ust. 3a.”;

4) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Zgoda, o której mowa w ust. 2 lub 3a, lub odmowa zgody jest wyrażana w drodze decyzji administracyjnej.”;

5) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Czynności prawne dokonane z naruszeniem ust. 2, 3a i 6a są nieważne.”.

**Art. 23.** W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 57 ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. Wymagania określone w ust. 1a dotyczące art. 55 ust. 3 pkt 2 i 7 w zakresie planu generalnego, o którym mowa w art. 55 ust. 3 pkt 2a, dotyczące również art. 55 ust. 6 pkt 6, 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 2021 r. poz. 1079) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”;

2) w art. 87 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody wskazanych w decyzjach, o których mowa w art. 87<sup>8</sup> ust. 1, w zatwierdzonym planie generalnym, promesie zezwolenia na założenie

lotniska dla inwestycji, o której mowa w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, wyznaczone zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 92 ust. 2, z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w ust. 3 i 4. Powierzchnie ograniczające przeszkody wyznaczają granice, w ramach których obiekty mogą wystawać w przestrzeni powietrznej.”;

3) art. 87<sup>7</sup> otrzymuje brzmienie:

„Art. 87<sup>7</sup>. 1. W celu ochrony lotnisk przed działaniami i zdarzeniami, które mogą powodować niedopuszczalne zagrożenia dla ruchu statków powietrznych korzystających z lotniska, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgadniają odpowiednio w przypadku:

- 1) lotniska wpisanego do rejestru lotnisk cywilnych – Prezes Urzędu - dla terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody zgodnie z art. 87 ust. 1;
- 2) lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych - terenowe organy wykonawcze Ministra Obrony Narodowej w sprawach rekrutacji, operacyjno-obronnych i administracji niezespolonej, o których mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (Dz. U. poz. 655 i 974);
- 3) lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego - minister właściwy do spraw wewnętrznych.

2. Organy, o których mowa w ust. 1, zgodnie z właściwością określoną w ust. 1, opiniują projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany zagospodarowania przestrzennego województwa, dla terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody.

3. Zgodnie z właściwością określoną w ust. 1 organy wydają odpowiednio opinie inne niż opinie, o których mowa w ust. 2, dotyczące możliwości lokalizacji inwestycji ze względu na wysokość zabudowy.”;

4) w art. 87<sup>8</sup> w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W terminie nieprzekraczającym 14 dni od dnia zatwierdzenia planu generalnego lotniska, zatwierdzenia zmiany planu generalnego lotniska, otrzymania decyzji o wpisie lotniska do rejestru lotnisk, rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych, rejestru lotnisk i

ładowisk lotnictwa służb porządku publicznego, zezwolenia na założenie lotniska lub każdej decyzji o zmianie cech lotniska wpływającej na zmianę powierzchni ograniczających przeszkody zakładający lotnisko, zarządzający lotniskiem albo jednostka organizacyjna zarządzająca lotniskiem wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i ładowisk wojskowych albo wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i ładowisk lotnictwa służb porządku publicznego przekazuje mapy w skali 1:25000 z naniesionymi powierzchniami ograniczającymi przeszkody, punktem odniesienia lotniska, progiem i końcem drogi startowej oraz osią drogi startowej do:”.

**Art. 24.** W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 11 w pkt 5 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„występuje o uzgodnienie projektu studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ze Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...), w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie, oraz występuje o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium do:”;
- 2) w art. 15 w ust. 3 pkt 4b otrzymuje brzmienie:  
„4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;”;
- 3) w art. 17 w pkt 6 w lit. b dodaje się tiret trzynaste w brzmieniu:  
„– Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji

i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie, oraz”;

4) w art. 39 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa umieszcza się te inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w ust. 3 pkt 3, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, pełnomocnika rządu ustanowionego w drodze ustawy, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.”;

5) w art. 53 w ust. 4 w pkt 15 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 16 w brzmieniu:

„16) Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie.”.

**Art. 25.** W ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 oraz z 2022 r. poz. 727) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 9o ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Decyzję o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej wydaje wojewoda, na wniosek:

- 1) PKP Polskich Linii Kolejowych Spółki Akcyjnej, zwanych dalej „PLK S.A.”, lub
- 2) Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ... ), lub spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, zwanych dalej „CPK”, lub

3) właściwej jednostki samorządu terytorialnego.”;

2) użyte w art. 9o w ust. 4, w art. 9oa, w art. 9t w ust. 6, w art. 9w w ust. 1, w ust. 3 w pkt 1 i 3, w ust. 4 i 5, w art. 9x w ust. 2, w art. 9ya w ust. 4 i 6, w art. 9yb w ust. 1 i 3 i w art. 9ag wyrazy „PLK S.A.” zastępuje się wyrazami „PLK S.A., CPK”;

3) w art. 9s:

- a) w ust. 3 w pkt 1 po wyrazach „PLK S.A.” dodaje się wyrazy „lub CPK”,
- b) w ust. 3b po wyrazach „PLK S.A.” dodaje się wyrazy „lub CPK”,

c) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna, PLK S.A., CPK lub właściwa jednostka samorządu terytorialnego uzyskuje prawo do dysponowania nieruchomościami, stanowiącymi teren objęty inwestycją, o którym mowa w art. 9q ust. 1 pkt 1, na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88 i ...), zwanej dalej „Prawem budowlanym”, z uwzględnieniem art. 9w ust. 4.”;

4) w art. 9t w ust. 2 w pkt 1 po wyrazach „PLK S.A.” dodaje się wyrazy „lub CPK”.

**Art. 26.** W ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 18a dodaje się art. 18b w brzmieniu:

„Art. 18b. 1. Rzeczoznawca majątkowy przesyła organowi prowadzącemu postępowanie odszkodowawcze operat szacunkowy w postaci elektronicznej wraz z elektronicznym wyciągiem z operatu szacunkowego na adres elektronicznej skrzynki podawczej tego organu. Operat szacunkowy w formie pisemnej rzeczoznawca majątkowy dostarcza do siedziby organu lub na uzgodniony adres korespondencyjny. W przypadku gdy organ zlecił lub uzgodnił z rzeczoznawcą majątkowym sporządzenie operatu szacunkowego w postaci elektronicznej, operat przesyła się wyłącznie w sposób określony w zdaniu pierwszym.

2. Elektroniczny wyciąg z operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1, stanowi tabelaryczne zestawienie obejmujące:

- 1) dane identyfikujące nieruchomość (adres nieruchomości, numer księgi wieczystej, identyfikator działki albo identyfikatory działek ewidencyjnych wraz ze wskazaniem powierzchni każdej z nich, rodzaj użytków gruntowych według katastru nieruchomości);
- 2) dane identyfikujące dotychczasowych właścicieli, użytkowników wieczystych oraz podmioty posiadające ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości wycenianej;
- 3) dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości ustalone zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wraz ze wskazaniem dokumentu, z którego ono wynika;
- 4) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości;



- 5) katalog praw podlegających wycenie wraz z ich wartością i wskazaniem, czy podstawą przy ich określeniu był alternatywny sposób korzystania z nieruchomości wynikający z celu przejęcia z mocy prawa pod inwestycję drogową.

3. Na wniosek strony organ prowadzący postępowanie odszkodowawcze przekazuje operat szacunkowy w postaci elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej na wskazany przez nią adres elektroniczny lub adres poczty elektronicznej. W przypadku strony zobowiązanej na podstawie odrębnych przepisów do posiadania elektronicznej skrzynki podawczej przekazanie operatu szacunkowego w postaci elektronicznej następuje wyłącznie na adres elektronicznej skrzynki podawczej tej strony. W przypadku właściwego zarządcy drogi przekazanie operatu szacunkowego w postaci elektronicznej następuje wraz z elektronicznym wyciągiem z tego operatu. W przypadku gdy organ zlecił lub uzgodnił z rzeczoznawcą majątkowym dostarczenie operatu szacunkowego w formie elektronicznej, zdania poprzednie stosuje się odpowiednio.”;

- 2) w art. 20 uchyla się ust. 4 i 5;

- 3) w art. 20a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku gdy realizacja inwestycji drogowej wymaga przejścia przez tereny wód płynących albo tereny linii kolejowej, właściwy zarządca drogi jest uprawniony do ich nieodpłatnego zajęcia na czas realizacji inwestycji, a w przypadku terenów linii kolejowej również na czas użytkowania inwestycji.”;

- 4) art. 21a otrzymuje brzmienie:

„Art. 21a. 1. W przypadku gdy inwestycja drogowa wymaga wejścia na teren cudzej nieruchomości objętej decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, w celu wykonania prac przygotowawczych polegających na:

- 1) przeprowadzeniu badań archeologicznych, prac geologicznych lub określeniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu lub wykonaniu innych czynności niezbędnych do sporządzenia dokumentacji technicznej bezpośrednio związanej z inwestycją drogową,
- 2) przeprowadzeniu pomiarów, badań lub innych prac niezbędnych do sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3) wycince drzew lub krzewów,

4) wykonaniu kompensacji przyrodniczej

– właściwy zarządca drogi występuje do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o zgodę na wejście na teren nieruchomości lub jej części oraz uzgadnia z nim przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z nieruchomości.

2. W przypadku gdy prace przygotowawcze, o których mowa w ust. 1, polegają na wycince drzew i krzewów lub wykonaniu kompensacji przyrodniczej, stosuje się odpowiednio przepisy art. 20b i art. 21.

3. W przypadku gdy prace przygotowawcze, o których mowa w ust. 1, odbywają się na nieruchomości zabudowanej budynkiem, nie mogą one powodować uszkodzeń budynku.

4. W przypadku gdy prace przygotowawcze, o których mowa w ust. 1, wymagają wejścia na teren nieruchomości stanowiących teren zamknięty lub objętych obszarem kolejowym, właściwy zarządca drogi występuje odpowiednio do organu, który wydał decyzję o zamknięciu terenu, zarządcy infrastruktury kolejowej lub innego podmiotu zarządzającego obszarem kolejowym o zgodę na wejście na teren nieruchomości lub jej części oraz uzgadnia przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z nieruchomości.

5. W przypadku nieuzyskania zgody, o której mowa w ust. 1 albo 4, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wystąpienia o taką zgodę przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości albo organu, który wydał decyzję o zamknięciu terenu, zarządcę infrastruktury kolejowej lub inny podmiot zarządzający obszarem kolejowym, właściwy zarządca drogi występuje do wojewody w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo wykonującego zadania zlecone z zakresu administracji rządowej starosty w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych – z wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na wejście na teren tej nieruchomości lub jej części.

6. Wniosek o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 5, zawiera:

- 1) ogólną charakterystykę planowanej inwestycji drogowej;
- 2) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
- 3) oznaczenie nieruchomości lub ich części, na które wejście jest konieczne w celu realizacji zadań określonych w ust. 1, wraz ze wskazaniem zakresu tych zadań;
- 4) kopię decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 5) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o braku zgody, o której mowa w ust. 1 albo 4.

7. Wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych wydają decyzję, o której mowa w ust. 5, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Decyzja określa sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości. Decyzja zastępuje zgodę organu, który wydał decyzję o zamknięciu terenu zamkniętego, o której mowa w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990).

8. W przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, o której mowa w ust. 1, lub braku w katastrze nieruchomości danych pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, przepisów ust. 1 dotyczących uzyskania zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości i ust. 6 pkt 5 nie stosuje się, a wojewoda albo starosta wydaje decyzję o zezwoleniu, o której mowa w ust. 5, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez właściwego zarządcę drogi.

9. Sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości określone na podstawie ust. 1 albo 4 albo określone w decyzji, o której mowa w ust. 5, nie mogą powodować:

- 1) zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub kolejowego;
- 2) wstrzymania ruchu kolejowego;
- 3) zamknięcia dróg krajowych lub dróg o znaczeniu obronnym, chyba że istnieje możliwość zorganizowania objazdów;
- 4) wstrzymania ruchu w żegludze śródlądowej lub zagrożenia bezpieczeństwa żeglugi śródlądowej;
- 5) utrudnień prowadzenia działań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

10. Decyzję, o której mowa w ust. 5, wydaje się na czas określony, nie dłuższy niż 3 lata.”;

- 5) po art. 21a dodaje się art. 21b w brzmieniu:

„Art. 21b. 1. Właściwy zarządca drogi po zakończeniu prac przygotowawczych, o których mowa w art. 21a ust. 1, jest obowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przysługuje odszkodowanie, z wyłączeniem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód oraz uwzględniać brak dostępu do nieruchomości lub jej części w

czasie wykonywania prac przygotowawczych, o których mowa w art. 21a ust. 1. Jeżeli wskutek poniesionych szkód zmniejszy się wartość nieruchomości, w odszkodowaniu uwzględnia się kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

3. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, wydaje wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych. Obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża właściwego zarządcę drogi. Właściwy zarządca drogi może na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą albo starostą pokryć koszty powstałe w związku z ustaleniem wysokości odszkodowań.”;

- 6) w art. 45 w ust. 2 wyrazy „31 grudnia 2023 r.” zastępuje się wyrazami „31 grudnia 2030 r.”.

**Art. 27.** W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 461) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2a w ust. 3 w pkt 1 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) podmiot, który zbył nieruchomość rolną na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...) lub został wywłaszczony na cele określone w tej ustawie, jeżeli nabywa nieruchomość rolną o powierzchni nie większej niż 150% powierzchni zbytej nieruchomości, w okresie 3 lat od dnia zawarcia umowy zbycia lub w okresie 3 lat od dnia, w którym decyzja dokonująca wywłaszczenia nieruchomości stała się ostateczna,”;

- 2) w art. 2b w ust. 4 w pkt 1 w lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. i w brzmieniu:

„i) Spółce Celowej, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”.

**Art. 28.** W ustawie z dnia 16 grudnia 2005 r. o Funduszu Kolejowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 146) w art. 3 po ust. 3j dodaje się ust. 3k w brzmieniu:

„3k. Środki Funduszu mogą być przeznaczone na przygotowanie oraz realizację budowy i przebudowy linii kolejowych przez Spółkę Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U.

z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...), lub spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy.”.

**Art. 29.** W ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2021 r. poz. 1057 oraz z 2022 r. poz. 1079) w art. 1 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Szczególne zasady prowadzenia polityki rozwoju wobec obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego określa ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...).”.

**Art. 30.** W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 260) w art. 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku roszczeń majątkowych osób trzecich w stosunku do nieruchomości Polskich Portów Lotniczych Spółka Akcyjna, ujawnionych przed wejściem w życie ustawy, Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna i Agencja odpowiadają za te zobowiązania solidarnie.”.

**Art. 31.** 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 2022 r. poz. 1029, 1260 i 1261) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) użyte w art. 61 w ust. 1 w pkt 2, w art. 67 we wprowadzeniu do wyliczenia, w art. 89 w ust. 1 i w ust. 2 w pkt 1, w art. 90 w ust. 2 w pkt 1 i w ust. 3, w art. 92, w art. 93 w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia, w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia i w ust. 3 we wprowadzeniu do wyliczenia, w art. 94 w ust. 1, w art. 95 w ust. 1 i w art. 136a w ust. 1 w pkt 3, w różnym przypadku, wyrazy „pozwolenie, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt 4b” zastępuje się użytymi w odpowiednim przypadku wyrazami „pozwolenia, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 4b”;
- 2) w art. 64 w ust. 2 w pkt 3 wyrazy „dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354)” zastępuje się wyrazami „dla Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszącej, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...)”;

- 3) w art. 74 w ust. 1 w pkt 5 wyrazy „dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym” zastępuje się wyrazami „dla Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszącej, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym”;
- 4) w art. 77:
  - a) w ust. 2 w pkt 3 wyrazy „dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym” zastępuje się wyrazami „dla Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszącej, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym”;
  - b) w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) przedstawia stanowisko w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18, pozwolenia na prace przygotowawcze, o którym mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, oraz pozwolenia na prace przygotowawcze, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących; nie dotyczy to inwestycji w zakresie terminalu.”;
  - c) w ust. 5:
    - wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W stanowisku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, regionalny dyrektor ochrony środowiska i organ właściwy w sprawach ocen wodnoprawnych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim – dyrektor urzędu morskigo, stwierdza konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18, pozwolenia na prace przygotowawcze, o którym mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, oraz pozwolenia na

prace przygotowawcze, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:”;

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) posiadane na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dane na temat przedsięwzięcia lub elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływania na środowisko lub wymagają uszczegółowienia w ramach decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18, pozwolenia na prace przygotowawcze, o którym mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, oraz pozwolenia na prace przygotowawcze, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących;”;

5) w art. 78 w ust. 1 w pkt 1:

a) w lit. a uchyla się tiret drugie,

b) w lit. d średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. e i f w brzmieniu:

„e) inwestycji w zakresie linii kolejowych,

f) Inwestycji w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”;

6) w art. 80 w ust. 2 wyrazy „dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym” zastępuje się wyrazami „dla Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszącej, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym”;

- 7) w art. 82:
- a) w ust. 1 pkt 4b otrzymuje brzmienie:
    - „4b) może nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na prace przygotowawcze, o którym mowa w:
      - a) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,
      - b) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”,
  - b) w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia i w pkt 1 wyrazy „pozwolenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4b” zastępuje się wyrazami „pozwoleń, o których mowa w ust. 1 pkt 4b”;
- 8) w art. 88 w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„Ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania albo zmiany decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18, oraz pozwolenia, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt 4b lit. b, przeprowadza się także:”.

**Art. 32.** W ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079) w art. 4a wyrazy „dnia 31 grudnia 2025 r.” zastępuje się wyrazami „dnia 31 grudnia 2030 r.”.

**Art. 33.** W ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273) w art. 1 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) inwestor – operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, z późn. zm.<sup>4)</sup>) realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej albo Spółkę Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...), lub spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, na zasadach określonych w tej ustawie;”.

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 868, 1093, 1505, 1642, 1873, 2269, 2271, 2376 i 2490 oraz z 2022 r. poz. 1, 200, 202 i 631.



**Art. 34.** W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1079) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art.1. Ustawa określa zasady i tryb:

- 1) zarządzania przygotowaniem i realizacją Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwanego dalej „CPK”, w skład którego wchodzi zawarte w Programie: Inwestycja, Inwestycje Towarzyszące oraz pozostałe zadania, w tym o charakterze nieinwestycyjnym, powiązane z realizacją Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących, zwane dalej łącznie „Przedsięwzięciami”;
- 2) przygotowania i realizacji Przedsięwzięć;
- 3) zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK;
- 4) przygotowania i realizacji procesów zorganizowanej relokacji w związku z nabywaniem gruntów na cele określone w ustawie.”;

2) w art. 2:

a) w pkt 2:

– lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1,”

– lit. e otrzymuje brzmienie:

„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, lub
- dysponują większością głosów na zgromadzeniu wspólników albo na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik albo użytkownik, bądź w zarządzie tej osoby prawnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami, lub
- są uprawnione do powoływania lub odwoływania większości członków zarządu lub rady nadzorczej tej osoby prawnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami, lub
- mają prawo do całego albo części mienia tej osoby prawnej, lub

- na podstawie umów zarządzają tą osobą prawną lub osoba prawna przekazuje im zysk
- o ile przygotowują lub realizują Przedsięwzięcia,”
- dodaje się lit. f w brzmieniu:
  - „f) osoby prawne, w których więcej niż połowa członków zarządu stanowią członkowie zarządu lub rady nadzorczej podmiotów, o których mowa w lit. a–d, o ile przygotowują lub realizują Przedsięwzięcia.”,
- b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:
  - „3) Inwestycji – należy przez to rozumieć budowę lotniska użytku publicznego w rozumieniu art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235) wraz z obiektami, urządzeniami, wyposażeniem, sieciami i instalacjami służącymi do jego budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, użytkowania, zmiany sposobu użytkowania, eksploatacji lub rozbiorczy oraz innymi inwestycjami, w szczególności wraz z:
    - a) drogami publicznymi w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 i 1595 oraz z 2022 r. poz. 32, 655 i 1261),
    - b) sieciami przesyłowymi i dystrybucyjnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, z późn. zm.<sup>5)</sup>),
    - c) drogami kolejowymi w rozumieniu art. 4 pkt 1a ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 oraz z 2022 r. poz. 727),
    - d) 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 2021 r. poz. 1079),
    - e) urządzeniami wodnymi w rozumieniu art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 i 2368 oraz z 2022 r. poz. 88, 258, 855 i 1079),

---

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 868, 1093, 1505, 1642, 1873, 2269, 2271, 2376 i 2490 oraz z 2022 r. poz. 1, 200, 202 i 631.

- f) rurociągami ropy naftowej lub produktów naftowych wraz z infrastrukturą niezbędną do obsługi w rozumieniu ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1902 oraz z 2022 r. poz. 483)
    - jeżeli są one przestrzennie oraz funkcjonalnie powiązane z projektowanym lotniskiem;”
  - c) uchyla się pkt 8,
  - d) pkt 9 otrzymuje brzmienie:
    - „9) sieciach – należy przez to rozumieć, stanowiące cele publiczne, sieci przesyłowe oraz dystrybucyjne energii elektrycznej, gazu, ciepła, wody, pary, ropy naftowej, produktów naftowych lub innych płynów albo gazów, sieci telekomunikacyjne, a także sieci kanalizacyjne;”
  - e) po pkt 10 dodaje się pkt 10a w brzmieniu:
    - „10a) Strategicznym Studium Lokalizacyjnym – należy przez to rozumieć plan ustalający inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), określający w szczególności charakter i ramy przestrzenne:
      - a) Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących lub innych Przedsięwzięć, których inwestorem jest Spółka Celowa lub spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1, lub
      - b) Inwestycji Towarzyszących lub innych Przedsięwzięć, których inwestorem nie jest Spółka Celowa lub spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1;”
  - f) w pkt 13 lit. a otrzymuje brzmienie:
    - „a) wobec których Spółka Celowa jest uprawniona z tytułu użytkowania wieczystego lub”;
- 3) w art. 3:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1. Realizacja Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących stanowi cel publiczny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).”

- b) w ust. 2 uchyla się zdanie drugie,
- c) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:
  - „3. Na obszarze objętym:
    - 1) wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
    - 2) decyzją, o której mowa w pkt 1,
    - 3) wnioskiem o wydanie decyzji dokonującej lokalizacji inwestycji lub zezwalającej na realizację robót budowlanych,
    - 4) decyzjami, o których mowa w pkt 3
      - dotyczącymi Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących, inwestycje przeciwdziałające skutkom suszy może lokalizować i realizować wyłącznie Inwestor Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej.”;
- 4) w art. 5:
  - a) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
    - „2a) koordynowanie – we współpracy z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego oraz jednostkami samorządu terytorialnego - rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru otoczenia CPK, na zasadach określonych w dziale IVB;”,
  - b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:
    - „7) w przypadku nabycia lub wywłaszczenia nieruchomości w celu realizacji Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej albo nabycia nieruchomości na szczególnych zasadach określonych w art. 29b ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, 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 2022 r. poz. 933 i 1155);”,
  - c) w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
    - „9) reprezentowanie Skarbu Państwa w zakresie spraw określonych w ustawie.”;
- 5) art. 6 otrzymuje brzmienie:
  - „Art. 6. Minister właściwy do spraw transportu wykonuje swoje zadania w odniesieniu do Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej oraz w zakresie nadzoru nad

Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego przy pomocy sekretarza albo podsekretarza stanu będącego Pełnomocnikiem.”;

6) uchyla się art. 9;

7) w art. 12:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do udzielania zamówień lub organizowania konkursów przez Spółkę Celową mają zastosowanie przepisy o zamówieniach publicznych, umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi oraz o partnerstwie publiczno-privatnym.”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych stosuje się do udzielania zamówień lub organizowania konkursów o wartości równej lub przekraczającej progi unijne, o których mowa w art. 3 tej ustawy, udzielanych przez Spółkę Celową i spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1. Spółka Celowa i spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1, wzywają wykonawcę zgodnie z art. 107 ust. 2 lub art. 128 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych nie więcej niż trzykrotnie.”;

8) po art. 12 dodaje się art. 12a w brzmieniu:

„Art. 12a. 1. Udzielając zamówień klasycznych, o których mowa w art. 7 pkt 33 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych, nieobjętych wyłączeniem stosowania tej ustawy na podstawie jej przepisów, o wartości mniejszej niż progi unijne w rozumieniu art. 3 tej ustawy, zamawiający, o którym mowa w art. 12 ust. 4:

1) zamieszcza ogłoszenie o zamówieniu na swojej stronie internetowej;

2) zapewnia przejrzystość postępowania, zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie podmiotów zainteresowanych realizacją zamówienia oraz uwzględnia okoliczności mogące mieć wpływ na jego udzielenie;

3) w odniesieniu do zamawianych dostaw, usług lub robót budowlanych może kierować się:

a) kryteriami jakościowymi, w szczególności odnoszącymi się do aspektów środowiskowych lub społecznych, oraz ceną lub kosztem,

b) ceną lub kosztem;

- 4) nie udostępnia informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), jeżeli nie później niż w terminie składania ofert lub wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu podmiot zainteresowany realizacją zamówienia zastrzegł, że nie mogą być one udostępniane, oraz wykazał, że zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa, z tym że nie można zastrzec informacji dotyczącej nazwy albo imienia i nazwiska podmiotu zainteresowanego realizacją zamówienia, informacji o siedzibie, miejscu prowadzenia działalności gospodarczej lub miejscu zamieszkania tego podmiotu, a także informacji o cenie lub koszcie zawartych w ofercie;
- 5) niezwłocznie zamieszcza na swojej stronie internetowej informację o udzieleniu zamówienia, podając nazwę albo imię i nazwisko podmiotu, z którym zawarł umowę o realizację zamówienia, albo informację o nieudzieleniu zamówienia.

2. Osoby wykonujące, po stronie zamawiającego, czynności związane z przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia, o którym mowa w ust. 1, lub osoby mogące wpłynąć na wynik tego postępowania, lub osoby udzielające zamówienia podlegają wyłączeniu z dokonywania tych czynności w przypadkach określonych w ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych i składają oświadczenia o braku konfliktu interesów w okolicznościach i w sposób w niej wskazanych.

3. Zamawiający, o którym mowa w art. 12 ust. 4, może ograniczyć dostęp do informacji związanych z postępowaniem o udzielenie zamówienia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione istotnym interesem bezpieczeństwa państwa, a tego interesu nie można zagwarantować w inny sposób, bądź jeżeli informacje te są objęte tajemnicą przedsiębiorstwa tego zamawiającego.”;

- 9) art. 15 otrzymuje brzmienie:

„Art. 15. 1. Spółka Celowa może utworzyć, samodzielnie albo z innymi podmiotami, spółki kapitałowe, a także obejmować, nabywać i zbywać akcje lub udziały innych spółek.

2. Spółka Celowa może powierzyć wykonywanie części swoich zadań spółce, o której mowa w ust. 1. Do takiej spółki, której powierzono zadania, stosuje się odpowiednio art. 20 ust. 2.

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

4. Jeżeli spółki, o których mowa w ust. 1, są obowiązane do stosowania ustaw, o których mowa w art. 12 ust. 3, do spółek tych stosuje się odpowiednio ust. 4 tego artykułu.

5. Spółka Celowa może powierzyć wykonywanie zadań związanych z gospodarowaniem Zasobem podmiotom, do których zadań należy gospodarowanie lub zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa za wynagrodzeniem, w drodze umowy lub porozumienia zawartego z tymi podmiotami.

6. Porozumienia i umowy, o których mowa w ust. 5, określają zakres zadań oraz wynagrodzenie. Porozumienia i umowy zawiera się po uzyskaniu zgody Pełnomocnika.”;

10) w art. 17:

a) w ust. 1:

- w pkt 2 po wyrazach „Inwestycji Towarzyszącej” dodaje się wyrazy „realizowanej przez Spółkę Celową” ,
  - pkt 4 otrzymuje brzmienie:  
„4) nabywa, na swoją rzecz lub na rzecz Skarbu Państwa, własność lub inne prawa do nieruchomości, a także uczestniczy w postępowaniach związanych z wywłaszczeniem nieruchomości i innych postępowaniach dotyczących tych nieruchomości;”,
  - uchyla się pkt 5 i 7,
  - pkt 9 otrzymuje brzmienie:  
„9) dokonuje wypłaty odszkodowania, zwrotu wypłaconych środków finansowych z tytułu odszkodowania, kary umownej lub konieczności zwrotu przyznanych środków w przypadkach określonych w ustawie;”,
  - uchyla się pkt 10,
  - w pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15–18 w brzmieniu:  
„15) zarządza zrealizowanymi Przedsięwzięciami, jeżeli jest to konieczne dla realizacji celów Programu;
- 16) prowadzi działalność związaną z eksploatacją obszaru geograficznego w celu udostępniania przewoźnikom lotniczym portów lotniczych lub działalność mającą na celu zapewnianie lub obsługę sieci świadczących

usługi dla odbiorców publicznych w obszarze transportu kolejną lub systemami automatycznymi;

17) zapewnia optymalne warunki rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK;

18) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie:

a) wytwarzania i dystrybucji energii elektrycznej,

b) wytwarzania, dystrybucji oraz transportu ciepła

– na zasadach i warunkach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1d w brzmieniu:

„1a. Po zrealizowaniu Inwestycji Towarzyszącej polegającej na budowie linii kolejowej wybudowana linia kolejowa jest przekazywana wraz z powiązaną infrastrukturą kolejową:

1) PKP Polskim Liniom Kolejowym S.A. – w przypadku linii kolejowych o znaczeniu państwowym;

2) właściwemu zarządcy infrastruktury, za zgodą ministra właściwego do spraw transportu – w przypadku linii kolejowych innych niż określone w pkt 1.

1b. Jeżeli zasady współfinansowania inwestycji ze środków Unii Europejskiej ograniczają możliwość przekazania linii kolejowej, o której mowa w ust. 1a, wykonywanie zadań zarządcy infrastruktury przekazuje się podmiotom, o których mowa w ust. 1a.

1c. W zakresie zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK Spółka Celowa w szczególności:

1) tworzy, rozwija i utrzymuje Zasób;

2) wykonuje zadania powierzone przez Pełnomocnika w zakresie zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK, na zasadach określonych w dziale IVB;

3) opracowuje prognozy oraz prowadzi analizy rozwoju społeczno-gospodarczego w skali lokalnej, regionalnej oraz krajowej w związku z planowanymi inwestycjami, w tym analizy ekonomiczne dotyczące rynku nieruchomości;

4) podejmuje, również we współpracy z innymi organami oraz podmiotami, działania w zakresie przygotowania nieruchomości do zagospodarowania, w



tym w zakresie planowania przestrzennego, scalania i podziałów nieruchomości oraz uzbrajania nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

1d. Spółka może pozyskiwać dane osobowe w zakresie niezbędnym do realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 i 1c, bezpośrednio od osób, których dane dotyczą.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Udostępnienie danych, o którym mowa w ust. 2, następuje na wniosek Pełnomocnika lub Spółki Celowej w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania wniosku. Udostępnienie danych nie może naruszać przepisów dotyczących udostępniania danych objętych tajemnicą przedsiębiorstwa oraz innych tajemnic ustawowo chronionych.”,

d) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W zakresie niezbędnym do realizacji Inwestycji Spółka Celowa jest uprawniona do dostępu i wykorzystywania danych z ewidencji gruntów i budynków oraz rejestru cen nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990).”;

11) po art. 17 dodaje się art. 17a w brzmieniu:

„Art. 17a. 1. W ramach działań z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu Spółka Celowa jest uprawniona do realizacji programów skierowanych do osób zbywających nieruchomości na warunkach określonych w art. 29b ust. 1 pkt 2, obejmujących w szczególności:

- 1) pomoc rzeczową, w szczególności związaną z przeprowadzką;
- 2) zwrot kosztów poniesionych danin publicznych, w szczególności podatków i opłat związanych z nabyciem i urządzeniem nowej nieruchomości, w tym wykonywaniem robót budowlanych;
- 3) zwrot nakładów związanych ze zmianą miejsca zamieszkania bądź prowadzenia działalności gospodarczej.

2. Zwrot kosztów poniesionych danin publicznych nie obejmuje obowiązków określonych w ramach postępowania karnego, karno-skarbowego oraz wykroczeniowego.

3. Przepis art. 17 ust. 1d stosuje się odpowiednio do przetwarzania danych osobowych w związku z udzielaniem świadczeń, o których mowa w ust. 1.

4. Spółka Celowa określa zasady i tryb realizacji programów, o których mowa w ust. 1, uwzględniając wymóg równego traktowania osób oraz funkcjonowanie mechanizmu przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków dotyczących tych zasad i trybu.”;

12) uchyla się art. 19;

13) art. 22 otrzymuje brzmienie:

„Art. 22. 1. Pełnomocnik przedstawia Radzie Ministrów sprawozdanie ze swojej działalności za rok poprzedni w terminie do dnia 31 maja każdego roku.

2. Elementem sprawozdania, o którym mowa w ust. 1, jest informacja o wykonaniu Programu w roku poprzednim, zawierająca w szczególności:

- 1) dane o wykonaniu finansowym i rzeczowym Przedsięwzięć;
- 2) zaktualizowane zestawienie wszystkich źródeł finansowania Programu w podziale na lata realizacji Programu.

3. Sprawozdanie w zakresie, o którym mowa w ust. 2, podlega uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych oraz w zakresie projektów realizowanych z udziałem środków europejskich z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego.

4. Rada Ministrów, przez przyjęcie sprawozdania, o którym mowa w ust. 1, wyraża zgodę na aktualizację Programu w zakresie wskazanym w sprawozdaniu, z zastrzeżeniem, że aktualizacja ta nie może zwiększyć łącznego limitu zaangażowania środków Skarbu Państwa na realizację Programu.”;

14) w art. 24 wyrazy „do dnia 30 czerwca i 31 grudnia” zastępuje się wyrazami „w terminie do dnia 31 sierpnia za pierwsze półrocze oraz do dnia 28 lutego roku następnego za drugie półrocze”;

15) w art. 26 wyraz „sprawozdania” zastępuje się wyrazem „raportu”;

16) w dziale III tytuł rozdziału 1 otrzymuje brzmienie:

„Przygotowanie obszaru Inwestycji wraz z otoczeniem”;

17) w dziale III w rozdziale 1 dodaje się art. 27a w brzmieniu:

„Art. 27a. Ilekroć w niniejszym rozdziale jest mowa o własności nieruchomości albo właścicielu nieruchomości, należy przez to rozumieć również prawo użytkownika wieczystego nieruchomości albo użytkownika wieczystego nieruchomości.”;

18) art. 28 i art. 29 otrzymują brzmienie:

„Art. 28. 1. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, może wskazać gminy lub ich części, na których terenie, w celu przygotowania obszaru Inwestycji oraz zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK, stosowane będą szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określone w art. 29, szczególne zasady nabywania nieruchomości określone w art. 29b lub szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29e, określając:

- 1) które spośród szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji, określonych w art. 29, oraz na jakich obszarach mają zastosowanie;
- 2) które spośród szczególnych zasad nabywania nieruchomości, określonych w art. 29b, oraz na jakich obszarach mają zastosowanie;
- 3) na jakich obszarach mają zastosowanie szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29e.

2. Rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, może przewidywać różne zasady, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, dla różnych obszarów, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów.

3. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 1, określa się dzień rozpoczęcia i dzień zakończenia obowiązywania każdej z zasad, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, z zastrzeżeniem, że okres obowiązywania zasad dla danego obszaru wynosi:

- 1) nie dłużej niż 4 lata – dla zasad, o których mowa w ust. 1 pkt 1;
- 2) nie dłużej niż 5 lat – dla zasad, o których mowa w ust. 1 pkt 3.

4. Rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje całe działki ewidencyjne, w tym w przypadku, o którym mowa w ust. 2.

5. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się ustalenia rządowych dokumentów strategicznych, Programu oraz Strategicznego Studium Lokalizacyjnego, jeżeli zostały przyjęte, wyznaczając obszar niezbędny do zapewnienia prawidłowego przygotowania Inwestycji oraz zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK w sposób możliwie zwarty.

6. W przypadku gdy rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza zakaz, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4 lub 10, odpowiednio decyzje wydane na podstawie art. 50 i art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące nieruchomości lub ich części znajdujących się na obszarze objętym rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 1, lub uchwały lokalizacyjne, o których mowa w art. 7 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), wygasają z dniem wejścia w życie tego rozporządzenia lub jego zmiany, z wyjątkiem decyzji dotyczących rozbudowy, przebudowy, odbudowy istniejących obiektów liniowych.

7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się do decyzji wydanych na podstawie art. 50 i art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwał lokalizacyjnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, na podstawie których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano decyzje o pozwoleniu na budowę albo dokonano zgłoszeń, o których mowa w art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu.

8. Do stwierdzenia wygaśnięcia decyzji wydanych na podstawie art. 50 i art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisu art. 162 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się.

9. W ciągu 30 dni od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w ust. 1, lub jego zmiany wójt, burmistrz lub prezydent miasta opracowuje wykaz decyzji, o których mowa w ust. 6.

10. Wykaz, o którym mowa w ust. 9, jest przekazywany właściwym miejscowo organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz

podlega ogłoszeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej właściwej gminy.

11. W przypadku gdy rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza zakaz, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4 lub 10, postępowania wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa ust. 1, lub jego zmiany, odpowiednio w sprawie decyzji, o których mowa w art. 50 i art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub uchwał lokalizacyjnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dotyczące nieruchomości lub jej części znajdujących się na obszarze, objętych rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 1, umarza się.

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

- 1) 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;
- 2) uzgadnianie przez ministra właściwego do spraw transportu projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; przepis art. 120r ust. 2 stosuje się odpowiednio;
- 3) zakaz wydawania pozwoleń na budowę;
- 4) zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszystkich lub wybranych zmian sposobu zagospodarowania terenu;
- 5) zakaz prowadzenia postępowań administracyjnych i dokonywania czynności materialno-technicznych skutkujących połączeniem lub podziałem działek ewidencyjnych;
- 6) zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 7) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 8) zakaz wydawania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych na podstawie:
  - a) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,

- b) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,
  - c) 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,
  - d) ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2021 r. poz. 1836) 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 2022 r. poz. 884) 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 2021 r. poz. 1812) 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 2021 r. poz. 1484) 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 2022 r. poz. 273) i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
  - i) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538),
  - j) ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym;
- 9) zakaz wydawania zgody, o której mowa w art. 46c ust. 3 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2021 r. poz. 2069 i 2120 oraz z 2022 r. poz. 64, 655 i 974);

10) umorzenie postępowań dotyczących wniosków o podjęcie uchwał lokalizacyjnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 i w art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2. Uprawnienie Pełnomocnika do wyrażania zgody, o której mowa w ust. 1 pkt 1, 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 budowlanym.

3. Podmiot gospodarujący nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa przed:

- 1) ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych,
- 2) zawarciem umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowej oraz umowy, która pozwala na realizację inwestycji na nieruchomości, również inwestycji o charakterze innym niż budowlanym

– jest obowiązany do uzyskania zgody Pełnomocnika.

4. Umowy, o których mowa w ust. 3 pkt 2, zawarte bez dokonania zawiadomienia lub przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 2, lub mimo braku zgody Pełnomocnika są nieważne z mocy prawa.

5. Uzgadnianie projektów aktów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie dotyczącym negatywnego wpływu ustaleń aktów na możliwość przygotowania i realizacji Inwestycji.

6. 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.

7. Pełnomocnik może udzielić zgody na zwolnienie z zakazów określonych w ust. 1 pkt 3–8, biorąc pod uwagę wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz funkcjonowania Inwestycji oraz zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego otoczenia Inwestycji.

8. Organem uprawnionym do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów objętych przepisami wydanymi na podstawie art. 28 ust. 1 jest wojewoda.

9. Szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem zakazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nie stosuje się do realizacji Przedsięwzięć.

10. Do wniosku o udzielenie zgody, o której mowa w ust. 7, załącza się opis podstawowych danych charakteryzujących inwestycję objętą zwolnieniem, w tym jej lokalizację – w formie tekstowej oraz graficznej. W przypadku podziału nieruchomości do wniosku załącza się wstępny projekt podziału wraz ze wskazaniem celu dokonywanego podziału.

11. Zgoda Pełnomocnika stanowi załącznik do wniosków lub zgłoszeń w sprawie wydania rozstrzygnięć, określonych w ust. 1 pkt 3–8 i ust. 8.”;

19) po art. 29 dodaje się art. 29a–29h w brzmieniu:

„Art. 29a. Zakazów określonych w art. 29 ust. 1 i 6 nie stosuje się do robót budowlanych albo zmiany zagospodarowania terenu polegających 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 odnawialne źródło energii w rozumieniu art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, 1093, 1873 i 2376 oraz z 2022 r. poz. 467 i 1260) lub zastosowania wysokosprawnej kogeneracji w rozumieniu art. 3 pkt 38 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
  - f) zapewnienia telekomunikacji,
- 5) odbudowie,



- 6) budowie mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii

– niezwiększających powierzchni zabudowy o więcej niż 5%.

Art. 29b. 1. Szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) uprawnienie Spółki Celowej do:
  - a) nabywania nieruchomości za cenę odpowiadającą najwyższej z wartości ustalonych zgodnie z ust. 2–13 lub na zasadach określonych w ust. 14 i 15 albo
  - b) nabywania nieruchomości za cenę określoną zgodnie z ust. 2 i ustanowienia renty z tytułu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej na warunkach określonych w art. 29c

– uwzględniając znaczenie nieruchomości dla realizacji Przedsięwzięć.

2. Podstawę ustalenia ceny nieruchomości w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową stanowi wartość nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem ust. 12.

3. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę ustaloną zgodnie z ust. 2, powiększoną o kwotę odpowiadającą:

- 1) 10% wartości gruntu oraz 20% różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu – w przypadku prawa własności;
- 2) 10% wartości prawa użytkowania wieczystego - w przypadku tego prawa; do ustalenia ceny za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego stosuje się przepis pkt 1;
- 3) 20% wartości lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, albo wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - w przypadku prawa własności do lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

4. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę stanowiącą równowartość wartości odtworzeniowej nieruchomości określonej bez uwzględnienia stopnia zużycia.

5. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym albo lokalem, stanowiącym odrębny przedmiot własności – w których jest zameldowany na pobyt stały właściciel albo użytkownik wieczysty – za cenę stanowiącą 25-krotność wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni

użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez wojewodę, obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień dokonania transakcji.

6. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za łączną wysokość ceny ustalonej zgodnie z ust. 5 powiększoną w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika, o którym mowa w ust. 5, w przypadku gdy w budynku mieszkalnym albo w lokalu, stanowiącym odrębny przedmiot własności, są zameldowane na pobyt stały więcej niż 2 osoby.

7. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz osoby zameldowane na pobyt stały krócej niż przez 1 rok poprzedzający bezpośrednio dzień dokonania transakcji.

8. Przepis ust. 7 stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, z wyłączeniem osób, które urodziły się albo nabyły w drodze dziedziczenia, zapisu albo zapisu windykacyjnego prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w okresie jednego roku poprzedzającego bezpośrednio dzień dokonania transakcji

9. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego. Podstawą ustalenia okoliczności, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest oświadczenie, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

10. Cena ustalona zgodnie z przepisami ust. 5 i 6 nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 5.

11. Przepisy ust. 2 i 4–10 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

12. Spółka Celowa może nabywać nieruchomości do realizacji danego Przedsięwzięcia za cenę ustaloną jako iloczyn metrów kwadratowych tej nieruchomości i 150% średniej ceny metra kwadratowego uzgodnionej dla tego Przedsięwzięcia między Pełnomocnikiem a Spółką Celową.

13. Dokonując wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przy zastosowaniu podejścia porównawczego nie uwzględnia transakcji zawartych z zastosowaniem przepisów ust. 3–12 i 14.

14. Nabycie nieruchomości przez Spółkę Celową za cenę przewyższającą cenę ustaloną na podstawie ust. 3–11 może nastąpić w wyjątkowych przypadkach, wynikających ze szczególnego znaczenia nabycia danej nieruchomości dla procesu inwestycyjnego, i wymaga zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej.

15. W przypadku gdy cena nieruchomości ustalona zgodnie z ust. 3–12 przekracza wartość nieruchomości określoną zgodnie z ust. 2 o więcej niż 1 milion złotych, nabycie nieruchomości przez Spółkę Celową za cenę uwzględniającą to przekroczenie wymaga zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej.

16. W przypadku nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową z obszaru wskazanego w przepisach wydanych na podstawie art. 28 ust. 1:

- 1) termin wydania nieruchomości określa się, na wniosek zbywcy, na dzień nie wcześniejszy niż 31 grudnia 2022 r.;
- 2) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania zbywca jest uprawniony do korzystania z nieruchomości, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie;
- 3) na żądanie Spółki Celowej w umowie zawiera się zobowiązanie zbywcy do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości Spółce Celowej w przypadku konieczności przeprowadzenia badań przyrodniczych lub badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji albo Inwestycji Towarzyszącej, w szczególności badań archeologicznych, konserwatorskich, prac geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania prac geologicznych;
- 4) zbywca jest obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie szczegółowo określonych w umowie.

Art. 29c. 1. Spółka Celowa może zawrzeć z osobą zbywającą nieruchomość umowę nieodpłatnej renty w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej przez tę osobę, jeżeli nie narusza to zasad prawidłowej gospodarki w zarządzaniu mieniem państwowym, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1933 oraz z 2022 r. poz. 807 i 872).

2. Warunkiem ustanowienia renty jest nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości po cenie równej wartości tej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

3. Renta może być ustanowiona dla osoby, która:

- 1) w dniu 30 czerwca 2021 r. była właścicielem nieruchomości na obszarze, na którym będą miały zastosowanie szczególne zasady nabywania nieruchomości;
- 2) przed zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej podlegała ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu jako rolnik, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2022 r. poz. 933 i 1155), przez okres co najmniej 3 lat, oraz
- 3) zaprzestała prowadzenia działalności rolniczej w związku ze zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej.

4. Warunek zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej przez osobę zbywającą nieruchomość uznaje się za spełniony, jeżeli po zbyciu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej osoba ta nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym.

5. Wysokość renty dla:

- 1) osoby, która nie osiągnęła wieku 55 lat, jeżeli jest kobietą, albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną – jest ustalana w wysokości najniższej emerytury, o której mowa w ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504);
- 2) osoby, która osiągnęła wiek 55 lat, jeżeli jest kobietą, albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną – jest ustalana w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2207).

6. Osoba, na rzecz której ustanowiona została renta, może na wniosek kontynuować podleganie ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników. Przepisu art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników nie stosuje się.

7. Renta wygasa z dniem, w którym osoba, na rzecz której ustanowiona została renta, stanie się ponownie właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem

gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym. Spółka Celowa wypowiedzi umowę renty niezwłocznie ze skutkiem od dnia wygaśnięcia renty.

8. W przypadku gdy osoba, na rzecz której ustanowiona została renta, nabędzie w drodze dziedziczenia, zapisu, zapisu windykacyjnego albo zasiedzenia własność albo udział w prawie własności gospodarstwa rolnego, w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, renta ulega zawieszeniu. Zawieszenie renty nie może trwać dłużej niż przez okres jednego roku od dnia nabycia gospodarstwa rolnego. Jeżeli po upływie tego terminu osoba, której renta jest zawieszona, nadal będzie właścicielem albo współwłaścicielem tego gospodarstwa rolnego, renta wygasa, a Spółka Celowa wypowiedzi umowę renty ze skutkiem od dnia wygaśnięcia renty.

9. Wysokość renty zmniejsza się o wartość emerytury lub renty przysługujących na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, przepisów o ubezpieczeniu społecznym z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych, lub przepisów o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego, Służby Wywiadu Wojskowego, Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Straży Granicznej, Straży Marszałkowskiej, Służby Ochrony Państwa, Państwowej Straży Pożarnej, Służby Celno-Skarbowej i Służby Więziennej oraz ich rodzin.

Art. 29d. 1. Prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 29b ust. 1 pkt 1, wykonuje Spółka Celowa na swoją rzecz. Do prawa pierwokupu w zakresie nieuregulowanym ustawą 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 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509 i 2459). 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.

2. Jeżeli umowa sprzedaży obejmuje nieruchomość składającą się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej, prawo pierwokupu przysługuje do tej części nieruchomości, która jest objęta przepisami wydanymi na podstawie art. 28 ust. 1.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, gdy:

- 1) część nieruchomości pozostała po wykonaniu prawa pierwokupu nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele,

- 2) osoba trzecia, na rzecz której nieruchomość stanowiąca przedmiot prawa pierwokupu miała zostać sprzedana, oświadczy, że nie jest zainteresowana nabyciem części nieruchomości pozostającej po wykonaniu prawa pierwokupu
- Spółka Celowa nabywa na wniosek właściciela tę część nieruchomości, na zasadach określonych w ust. 1.

4. W przypadku zbiegu prawa pierwokupu określonego w niniejszej ustawie z prawem pierwokupu określonym w przepisach odrębnych, pierwszym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu jest Spółka Celowa.

5. Przepisy art. 29b ust. 1 pkt 2 i ust. 2–14 stosuje się do nabycia nieruchomości w drodze pierwokupu.

Art. 29e. 1. Szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych dotyczą przeprowadzania badań przyrodniczych niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji lub przygotowania obszaru Inwestycji, w szczególności do sporządzenia karty informacyjnej przedsięwzięcia lub raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, o których mowa 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.

2. Szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych obejmują:

- 1) uprawnienie Inwestora do wstępu na grunt i do obiektów budowlanych oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z wykonywanymi badaniami przyrodniczymi;
- 2) zobowiązanie właściciela lub innej osoby władającej nieruchomością do udostępnienia nieruchomości na cele badań przyrodniczych;
- 3) uprawnienie Inwestora do wykonywania badań przyrodniczych na terenach zamkniętych, o których mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, pod nadzorem zarządzającego tym terenem.

3. Uprawnienia, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 3, nie naruszają:

- 1) przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie środowiska, o lasach, o drogach publicznych oraz o ochronie informacji niejawnych;
- 2) przywilejów i immunitetów przysługujących obcym przedstawicielstwom dyplomatycznym, misjom specjalnym i urzędom konsularnym, a także członkom ich personelu oraz innym osobom korzystającym z przywilejów i immunitetów na

podstawie ustaw, umów lub powszechnie uznanych zwyczajów międzynarodowych.

4. Uprawnienia, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 3, mogą być wykonywane przez osoby fizyczne, osoby prawne, przedsiębiorców lub jednostki organizacyjne działające na podstawie pisemnego upoważnienia udzielonego przez Inwestora.

5. Do egzekucji obowiązków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, wynikających z rozporządzenia, o którym mowa w art. 28 ust. 1, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

6. Szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem badań przyrodniczych podlegają naprawieniu na zasadach wynikających z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Art. 29f. 1. Właściciel nieruchomości, któremu nie udzielono zgody, o której mowa w art. 29 ust. 7, w zakresie zakazu, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3, po dniu, w którym decyzja odmawiająca zgody stała się ostateczna, może wystąpić do wojewody o przyznanie odszkodowania:

- 1) w wysokości równej  $1/100$  różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną według jej możliwego stanu zagospodarowania wynikającego z dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych za każde pełne 12 miesięcy trwania ograniczeń wynikających z planu rezerwacji - jeżeli podstawą wniosku o wyrażenie zgody był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, lub
- 2) w wysokości równej  $1/100$  różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną według jej możliwego stanu zagospodarowania wynikającego z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych za każde pełne 12 miesięcy trwania ograniczeń wynikających z planu rezerwacji - jeżeli podstawą wniosku o wyrażenie zgody na

uzyskanie pozwolenia na budowę była decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. W przypadku uchylenia pozwolenia na budowę lub zakazania realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia budowlanego właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości:

- 1) kosztów przygotowania projektu budowlanego oraz uzyskania zgód i dokumentów, które zostały poniesione w związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia budowlanego, oraz
- 2) równej różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną zgodnie z treścią pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowlanego a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych.

3. Obliczając odszkodowanie, ustalone na podstawie ust. 1:

- 1) za wartość nieruchomości przyjmuje się jej wartość z dnia złożenia wniosku o odszkodowanie;
- 2) za pierwszy dzień, w którym należne jest odszkodowanie, przyjmuje się dzień następujący po dniu, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna;
- 3) w przypadku gdy okres między dniem, o którym mowa w pkt 2, a ostatnim dniem obowiązywania planu rezerwacji jest dłuższy niż 12 miesięcy, ale nie jest wielokrotnością 12 miesięcy, odszkodowanie za miesiące pozostałe do pełnego roku wynosi 1/12 odszkodowania, ustalonego na podstawie ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc;
- 4) w przypadku gdy okres między dniem, o którym mowa w pkt 2, a ostatnim dniem obowiązywania planu rezerwacji jest krótszy od 12 miesięcy, odszkodowanie wynosi 1/12 odszkodowania, ustalonego na podstawie ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc.

4. Roszczenie o odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, przedawnia się po upływie 6 lat od dnia następującego:

- 1) po upływie ostatniego dnia obowiązywania planu rezerwacji, w przypadku odszkodowania ustalonego na podstawie ust. 1 pkt 1;



2) po dniu, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna, w przypadku odszkodowania ustalanego na podstawie ust. 1 pkt 2.

5. Roszczenie o odszkodowanie, o którym mowa w ust. 2, przedawnia się po upływie 6 lat od dnia, w którym decyzja uchylająca pozwolenia na budowę lub decyzja zakazująca realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia budowlanego stała się ostateczna.

Art. 29g. 1. Przez możliwy stan zagospodarowania, o którym mowa w art. 29f ust. 1 pkt 1, rozumie się stan nieruchomości prawnie dopuszczalny, technicznie możliwy i ekonomicznie uzasadniony.

2. Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku gdy plan rezerwacji dotyczy nieruchomości objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 i 5–7 nie może stanowić podstawy do zmiany sposobu zagospodarowania terenu, uzyskania pozwolenia na budowę, dokonania skutecznego zgłoszenia budowlanego, podziału nieruchomości, wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 2) wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych, w przypadku gdy dana nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w przeddzień wejścia w życie planu rezerwacji.

3. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile niniejszy artykuł nie stanowi inaczej.

4. Przy określaniu wysokości odszkodowania, o którym mowa w art. 29f ust. 2, nie uwzględnia się:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w przypadku gdy podstawą pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowlanego był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

- 2) decyzji o warunkach zabudowy, poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w przypadku gdy podstawą pozwolenia na budowę była decyzja o warunkach zabudowy.

Art. 29h.1. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 29f ust. 1, wydaje wojewoda.

2. Właściciel nieruchomości może uzyskać odszkodowanie, o którym mowa w art. 29f ust. 1, wyłącznie raz, niezależnie od liczby składanych wniosków i wydanych decyzji odmownych na podstawie art. 29 ust. 7.”;

- 20) uchyla się art. 30;
- 21) w art. 31 we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się wyrazy „, wraz z ich treścią,”;
- 22) po art. 31 dodaje się rozdziały 1a i 1b w brzmieniu:

#### „Rozdział 1a

##### Udostępnienie nieruchomości na cele badań przyrodniczych

Art. 31a. 1. Inwestor, w celu przeprowadzenia badań przyrodniczych niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w szczególności do sporządzenia karty informacyjnej przedsięwzięcia lub raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, o których mowa 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, może wystąpić do właściwego miejscowo wojewody z wnioskiem o wydanie rozporządzenia o udostępnieniu nieruchomości na cele badań przyrodniczych.

2. Wniosek o wydanie rozporządzenia, o którym mowa w ust. 1, zawiera określenie:

- 1) gmin lub ich części, na których terenie będą wykonywane badania przyrodnicze;
- 2) terminu obowiązywania rozporządzenia, przy czym termin ten nie może być dłuższy niż 5 lat.

3. Rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, jest aktem prawa miejscowego, który:

- 1) uprawnia Inwestora do wstępu na grunt i do obiektów budowlanych oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z wykonywaniem badań przyrodniczych;

- 2) zobowiązuje właściciela lub inną osobę władającą nieruchomością do udostępnienia nieruchomości na cele badań przyrodniczych;
- 3) uprawnia Inwestora do wykonywania badań przyrodniczych na terenach zamkniętych, o których mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, pod nadzorem zarządzającego tym terenem.

4. Uprawnienia, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 3, nie naruszają:

- 1) przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie środowiska, o lasach, o drogach publicznych oraz o ochronie informacji niejawnych;
- 2) przywilejów i immunitetów przysługujących obcym przedstawicielstwom dyplomatycznym, misjom specjalnym i urzędom konsularnym, a także członkom ich personelu oraz innym osobom korzystającym z przywilejów i immunitetów na podstawie ustaw, umów lub powszechnie uznanych zwyczajów międzynarodowych.

5. Uprawnienia, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 3, mogą być wykonywane przez osoby fizyczne, osoby prawne, przedsiębiorców lub jednostki organizacyjne działające na podstawie pisemnego upoważnienia udzielonego przez Inwestora.

Art. 31b. 1. Rozporządzenie, o którym mowa w art. 31a ust. 1, wydaje się w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 31a ust. 2.

2. Rozporządzenie, o którym mowa w art. 31a ust. 1, wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jego ogłoszenia we właściwym dzienniku urzędowym województwa.

3. Rozporządzenie, o którym mowa w art. 31a ust. 1, podlega również ogłoszeniu w:

- 1) Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń właściwego urzędu wojewódzkiego;
- 2) Biuletynach Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń:
  - a) starostw powiatowych,
  - b) urzędów gmin– które w całości lub w części są położone na obszarze objętym rozporządzeniem;
- 3) sposób zwyczajowo przyjęty na danym terenie;
- 4) prasie o odpowiednim zasięgu.

4. Koszty ogłoszeń w prasie, o których mowa w ust. 3 pkt 4, ponosi Inwestor.

Art. 31c. Do egzekucji obowiązków wynikających z rozporządzenia, o którym mowa w art. 31a ust. 1, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Art. 31d. Szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem badań przyrodniczych podlegają naprawieniu na zasadach wynikających z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Art. 31e. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do obszaru objętego rozporządzeniem, o którym mowa w art. 28 ust. 1.

## Rozdział 1b

### Udostępnienie nieruchomości na cele badań i pomiarów

Art. 31f. 1. Jeżeli do przeprowadzenia badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w szczególności:

- 1) badań archeologicznych,
- 2) badań konserwatorskich,
- 3) prac geologicznych,
- 4) ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania robót geologicznych

– konieczne jest udostępnienie nieruchomości, a jej właściciel lub użytkownik wieczysty odmówił jej udostępnienia, Inwestor może wystąpić z wnioskiem do właściwego miejscowo wojewody o wydanie decyzji o udostępnieniu nieruchomości na cele badań i pomiarów. Decyzja o udostępnianiu nieruchomości na cele badań i pomiarów może być także wydana w celu zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie badań i pomiarów.

2. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, Inwestor jest obowiązany wystąpić do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o zgodę na udostępnienie tej nieruchomości, określając przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości.

3. Przez wystąpienie o zgodę, o której mowa w ust. 2, należy rozumieć przesłanie przez Inwestora na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, propozycji porozumienia z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości koniecznej do udostępnienia na cele badań i pomiarów, o których mowa w ust. 1.

4. Wszczęcie postępowania w sprawie wydania decyzji o udostępnieniu nieruchomości na cele badań i pomiarów następuje na wniosek Inwestora, w przypadku niezawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 3, w terminie miesiąca od daty doręczenia propozycji porozumienia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu.

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

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
- 2) oznaczenie nieruchomości lub ich części, których udostępnienie jest konieczne na cele badań i pomiarów;
- 3) wskazanie pomiarów, badań lub innych prac, które mają być przeprowadzone przez Inwestora;
- 4) oświadczenie Inwestora o braku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 3.

6. Przepisów ust. 2 i 3 oraz ust. 5 pkt 4 nie stosuje się, jeżeli uzyskanie zgody, o której mowa w ust. 2, jest niemożliwe z uwagi na spełnienie przynajmniej jednego z następujących warunków:

- 1) ważny interes gospodarczy Inwestora;
- 2) nieuregulowany stan prawny nieruchomości;
- 3) brak danych w ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

Art. 31g. 1. Właściwy miejscowy wojewoda zawiadamia o wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji do udostępniania nieruchomości na cele badań i pomiarów:

- 1) wnioskodawcę;
- 2) właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych wnioskiem, przy czym doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, jest skuteczne.

2. Do doręczania innych wezwań, zawiadomień i pism, które organ jest obowiązany doręczać stronom w toku postępowania, przepis ust. 1 pkt 2 stosuje się odpowiednio.

3. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji o udostępnieniu nieruchomości na cele badań i pomiarów lub brak danych w

ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, nie stanowią przeszkody do wszczęcia i prowadzenia postępowania o wydanie decyzji o udostępnianiu nieruchomości na cele badań i pomiarów oraz jej doręczenia i zawiadomienia o jej wydaniu.

4. Właściwy miejscowo wojewoda doręcza decyzję o udostępnianiu nieruchomości na cele badań i pomiarów wnioskodawcy, a pozostałe strony zawiadamia o jej wydaniu, w drodze obwieszczenia, w urzędzie wojewódzkim i urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację tej inwestycji, na stronach internetowych urzędu wojewódzkiego oraz tych gmin, ze skutkiem doręczenia na dzień obwieszczenia w urzędzie wojewódzkim.

5. Właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych decyzją o udostępnianiu nieruchomości na cele badań i pomiarów zawiadomienie o wydaniu decyzji doręcza się na adres określony w ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, przy czym doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w tej ewidencji jest skuteczne.

6. Przepisu ust. 5 nie stosuje się w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

7. Przepisy ust. 1–6 stosuje się odpowiednio do doręczenia i zawiadamiania stron o decyzji o udostępnianiu nieruchomości na cele badań i pomiarów wydanej przez organ wyższego stopnia.

8. W przypadkach określonych w art. 97 § 1 pkt 1–3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie zawieszają się postępowania.

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

Art. 31h. 1. Decyzję o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości na cele badań i pomiarów wydaje się w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 31f ust. 4.

2. Decyzję o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości na cele badań i pomiarów wydaje się na czas określony, nie dłuższy niż 5 lat.

3. Decyzji, o której mowa w ust. 1, na wniosek Inwestora, uzasadniony interesem społecznym lub ważnym interesem gospodarczym, nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

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

5. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości na cele badań i pomiarów stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

6. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 1, wnosi się w terminie 7 dni od dnia jej doręczenia stronie albo w terminie 14 dni od dnia obwieszczenia lub doręczenia zawiadomienia o jej wydaniu.

7. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 1, powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

8. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 1, rozpatruje się w terminie 14 dni. Przepisu art. 135 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się.

9. W postępowaniu przed organem wyższego stopnia oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji, o której mowa w ust. 1, ani stwierdzić jej nieważności w całości, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji w zakresie nieruchomości lub działki.

10. W postępowaniu administracyjnym w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji, o której mowa w ust. 1, nie stosuje się art. 159 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.

Art. 31i. 1. Inwestor po zakończeniu pomiarów, badań lub innych prac, o których mowa w art. 31f ust. 1, jest obowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego.

2. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przysługuje od Inwestora odszkodowanie.

3. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

4. Odszkodowanie przysługuje również za okres braku możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części objętej decyzją, o której mowa w art. 31h ust. 1.

5. Do określenia wysokości odszkodowania art. 130, art. 134 i art. 135 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

6. Decyzję o odszkodowaniu wydaje właściwy miejscowo wojewoda w terminie miesiąca, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości złożony nie później niż w terminie miesiąca od dnia stwierdzenia wystąpienia szkody i nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia pomiarów, badań lub innych prac, o których mowa w art. 31f ust. 1.

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

Art. 31j. 1. Do skarg na decyzję, o której mowa w art. 31h ust. 1, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329 i 655), z wyłączeniem art. 61 § 3–6, art. 115–122 i art. 152 tej ustawy, z tym że:

- 1) przekazanie akt i odpowiedzi na skargę następuje w terminie 15 dni od dnia wniesienia skargi;
- 2) skargę rozpoznaje się w terminie 30 dni od dnia jej wpłynięcia do sądu.

2. Termin rozpoznania skargi kasacyjnej wynosi 2 miesiące od dnia jej wniesienia.”;

23) w dziale III uchyla się rozdział 2;

24) w art. 38:

a) w ust. 2 wyrazy „lotniczych urządzeń naziemnych” zastępuje się wyrazem „Inwestycji”;

b) w ust. 3 wyraz „inwestycji” zastępuje się wyrazem „Inwestycji”;



25) po art. 38 dodaje się art. 38a w brzmieniu:

„Art. 38a. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK może obejmować lokalizację innych obiektów, urządzeń, sieci lub instalacji w zakresie, w jakim są one przestrzennie oraz funkcjonalnie powiązane z Inwestycją, w tym:

- 1) dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) dróg kolejowych w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 4) urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego w rozumieniu ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
- 5) urządzeń wodnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne;
- 6) rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych wraz z infrastrukturą niezbędną do obsługi w rozumieniu ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym.”;

26) art. 39 otrzymuje brzmienie:

„Art. 39. Do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163).”;

27) w art. 40 w ust. 2:

a) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) zatwierdzenie podziału nieruchomości, a w razie wniosku inwestora - również zatwierdzenie połączenia nieruchomości;”;

b) w pkt 10 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 11 w brzmieniu:

„11) termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, liczony w sposób określony w art. 52 ust. 1, nie krótszy niż 120 dni; na wniosek Inwestora organ wyznacza dłuższy termin wydania nieruchomości dla określonych w decyzji obszarów.”;

28) uchyla się art. 42;

- 29) w art. 43 w ust. 1:
- a) w pkt 1 skreśla się wyrazy „i projektowane”,
  - b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:
    - „3) mapy zawierające projekty podziału nieruchomości sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi;”,
  - c) uchyla się pkt 11;
- 30) w art. 44 w ust. 1:
- a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1) dokonuje podziału oraz połączenia nieruchomości w liniach rozgraniczających teren Inwestycji, zgodnie z wnioskiem Spółki Celowej;”,
  - b) w pkt 4 wyrazy „art. 50 ust. 1” zastępuje się wyrazem „decyzji”;
- 31) w art. 46 w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) możliwości wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz umożliwienia faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, 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;”;
- 32) uchyla się art. 47;
- 33) w art. 48:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1. Nieruchomości określone w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 9, stają się własnością Spółki Celowej za odszkodowaniem. Przepisów art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.”,
  - b) w ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
    - „Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa albo Spółki Celowej nie może być wywłaszczona.”,
  - c) w ust. 3 w zdaniu drugim wyrazy „Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „Spółki Celowej”;
- 34) art. 50:
- a) w ust. 1 wyrazy „Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „Spółki Celowej”,
  - b) w ust. 2 skreśla się wyrazy „, za odszkodowaniem”,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku wygaśnięcia służebności przesyłu przedsiębiorstwu energetycznemu prowadzącemu działalność gospodarczą w zakresie przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii elektrycznej przysługuje odszkodowanie.”;

35) uchyla się art. 51;

36) w art. 52:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, określony w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, biegnie od dnia doręczenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.”,

b) w ust. 5 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Egzekucję obowiązku wynikającego z decyzji, o której mowa w ust. 2, przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku Spółki Celowej.”,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. W przypadku gdy:

- 1) decyzja, o której mowa w ust. 2, dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, oraz
- 2) osoby zamieszkujące nieruchomość, o której mowa w pkt 1, nie posiadają innego budynku mieszkalnego albo lokalu mieszkalnego i zgłoszą ten fakt inwestorowi

– inwestor jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu tymczasowego, przy czym lokal ten może być położony w innej miejscowości.”,

d) w ust. 7 wyraz „zamienny” zastępuje się wyrazem „tymczasowy”;

37) po art. 52 dodaje się art. 52a w brzmieniu:

„Art. 52a. Do zwrotu nieruchomości uznanej za zbędną na cel określony w decyzji, o której mowa w art. 48 ust. 1, stosuje się przepisy art. 136–142 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z tym że:

- 1) zwrotu nieruchomości dokonuje się z Zasobu;

- 2) ilekroć jest mowa o właściwym organie albo Skarbie Państwa, należy przez to rozumieć Spółkę Celową.”;
- 38) w art. 59 w ust. 5 skreśla się wyrazy „na podstawie wyników ekspertyzy rynku nieruchomości, o której mowa w art. 47, w zakresie rynku nieruchomości właściwego dla wywłaszczonej nieruchomości”;
- 39) w art. 61 uchyla się ust. 2 i 4–6;
- 40) w art. 69 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania, w przypadku gdy wywłaszczeniu podlega nieruchomość zabudowana budynkiem, wypłaca się zaliczkę w wysokości 85% odszkodowania ustalonego w decyzji przez wojewodę.”;
- 41) po art. 75 dodaje się rozdział 7a w brzmieniu:

#### „Rozdział 7a

##### Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji

Art. 75a. 1. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji następuje zgodnie z przepisami 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, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy.

2. We wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, wskazuje się teren, na którym jest planowane przeprowadzenie prac wstępnych, o których mowa w art. 75b, o ile prace takie są przewidziane do realizacji.

Art. 75b. Przez prace wstępne należy rozumieć:

- 1) usuwanie drzew i krzewów na terenie objętym decyzją;
- 2) badania archeologiczne;
- 3) badania konserwatorskie;
- 4) prace geologiczne;
- 5) ustalanie geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania robót geologicznych;
- 6) przeprowadzenie kompensacji przyrodniczej.

Art. 75c. 1. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w której wskazano teren, o którym mowa w art. 75a ust. 2, uprawnia do nieodpłatnego wejścia na teren nieruchomości:

- 1) należących do:
  - a) zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - b) gminnego zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - c) powiatowego zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 25a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - d) wojewódzkiego zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 25c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - e) zasobu nieruchomości związków jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) stanowiących własność Skarbu Państwa, zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- 3) stanowiących własność Skarbu Państwa, zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,
- 4) stanowiących własność Skarbu Państwa, powierzonych Krajowemu Zasobowi Nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961 oraz z 2022 r. poz. 807),
- 5) stanowiących własność Skarbu Państwa, powierzonych Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514, 1270 i ...)

– w celu wykonania prac wstępnych, o których mowa w art. 75b, o ile nieruchomości te nie są przedmiotem najmu lub dzierżawy, użyczenia lub innego stosunku zobowiązaniowego, trwałego zarządu lub nie zostały obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, z wyłączeniem służebności przesyłu.

2. Warunki wejścia na teren nieruchomości, o których mowa w ust. 1, podmiot, na rzecz którego wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym wejściem na teren

nieruchomości uzgadnia, w drodze pisemnego porozumienia, z właściwym organem gospodarującym zasobem nieruchomości, Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Krajowym Zasobem Nieruchomości lub Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

3. W przypadku niezawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 2, w terminie 30 dni od dnia doręczenia projektu porozumienia właściwym organom gospodarującym zasobem nieruchomości, Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe, Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie, Krajowemu Zasobowi Nieruchomości lub Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, do egzekucji uprawnień, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

4. Za szkody powstałe w wyniku prac wstępnych przysługuje od podmiotu, na rzecz którego wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, odszkodowanie ustalone na zasadach wynikających z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Art. 75d. 1. Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 75c ust. 1, z wyjątkiem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.

2. Drewno pozyskane z wycinki drzew i krzewów z nieruchomości, o których mowa w art. 75c ust. 1, staje się nieodpłatnie własnością odpowiednio organu gospodarującego zasobem nieruchomości, Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Krajowego Zasobu Nieruchomości lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

3. Koszty usuwania drzew i krzewów oraz ich uprzętnienia ponosi podmiot, na rzecz którego wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 75c ust. 1.”;

42) art. 76 otrzymuje brzmienie:

„Art. 76. 1. Pozwolenie na budowę może dotyczyć:

- 1) całości Inwestycji;
- 2) części Inwestycji;

- 3) robót budowlanych o charakterze przygotowawczym, poprzedzających przystąpienie do robót budowlanych dotyczących bezpośrednio inwestycji, w szczególności:
- a) rozbiórki obiektów budowlanych,
  - b) niwelacji terenu,
  - c) budowy tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) budowy sieci:
    - elektroenergetycznych,
    - wodociągowych,
    - kanalizacyjnych,
    - ciepłych,
    - gazowych,
  - e) budowy przyłączy:
    - elektroenergetycznych,
    - wodociągowych,
    - kanalizacyjnych,
    - gazowych,
    - ciepłych,
    - telekomunikacyjnych,
  - f) budowy:
    - telekomunikacyjnych linii kablowych i podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych,
    - kanalizacji kablowej,
    - urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi,
    - ogrodzeń,
    - obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, pracach geologicznych i pomiarach geodezyjnych,
    - znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych.
2. Przepis ust. 1 stosuje się do zatwierdzenia projektu budowlanego.
3. Przepisu art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane nie stosuje się.

4. Podstawą pozwolenia na budowę w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, może być również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”;

43) po art. 76 dodaje się art. 76a i art. 76b w brzmieniu:

„Art. 76a. 1. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestycji inwestor może złożyć wniosek o wydanie pozwolenia na prace przygotowawcze obejmujące:

- 1) niwelację terenu, zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów budowlanych, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy oraz innych prac niewymagających sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego;
- 2) rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- 3) usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

2. Do wniosku o wydanie pozwolenia, o którym mowa w ust. 1, inwestor dołącza:

- 1) decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK;
- 2) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) inne decyzje wymagane przepisami odrębnymi określające warunki prowadzenia prac przygotowawczych, w szczególności w zakresie ochrony środowiska naturalnego, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych przewidzianych niniejszą ustawą.

3. Pozwolenie na prace przygotowawcze wydaje wojewoda, w drodze decyzji. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

4. Przedmiotem oceny oddziaływania na środowisko prowadzonej na etapie pozwolenia, o którym mowa w ust. 1, jest zakres prac przygotowawczych objętych postępowaniem w sprawie ponownej oceny oddziaływania na środowisko; przepisy art. 88–93 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 stosuje się odpowiednio.



5. Decyzję, o której mowa w ust. 3, właściwy organ wydaje w terminie 30 dni od dnia wszczęcia postępowania. Przepis art. 35 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się.

6. Decyzja, o której mowa w ust. 3, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

7. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 3, wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie albo dnia obwieszczenia o wydaniu decyzji.

8. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 3, powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

9. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 3, rozpatruje się w terminie 14 dni. W przypadku prac niestanowiących przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko art. 135 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się.

10. W postępowaniu przed organem wyższego stopnia oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji, o której mowa w ust. 3, w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji dotycząca części inwestycji w zakresie CPK.

11. W postępowaniu administracyjnym w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej, o której mowa w ust. 3, do prac niestanowiących przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko nie stosuje się art. 159 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.

12. Do skargi na decyzję, o której mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, z wyłączeniem art. 61 § 3 tej ustawy dla prac niestanowiących przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, z tym że:

- 1) przekazanie akt i odpowiedzi na skargę następuje w terminie 15 dni od dnia otrzymania skargi;
- 2) skargę rozpatruje się w terminie 30 dni od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

13. Termin rozpatrzenia skargi kasacyjnej na orzeczenie sądu administracyjnego dotyczący decyzji, o której mowa w ust. 3, wynosi 2 miesiące od jej wniesienia.

14. Z zastrzeżeniem przepisów niniejszego artykułu w postępowaniach w przedmiocie pozwolenia na prace przygotowawcze stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 9 niniejszego działu.

Art. 76b. 1. Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych pozwoleniem na prace przygotowawcze, o którym mowa w art. 76a ust. 1, z wyjątkiem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.

2. Drewno pozyskane z wycinki drzew i krzewów z nieruchomości, o których mowa w art. 76a ust. 1, staje się nieodpłatnie własnością odpowiednio organu gospodarującego zasobem nieruchomości, Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Krajowego Zasobu Nieruchomości lub Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

3. Koszty usuwania drzew i krzewów oraz ich uprzętnięcia ponosi podmiot, na rzecz którego wydano pozwolenie, o którym mowa w art. 76a ust. 1.”;

44) po art. 77 dodaje się art. 77a w brzmieniu:

„Art. 77a. 1. Do realizacji Inwestycji stosuje się przepisy ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235) w brzmieniu z dnia 31 grudnia 2021 r.

2. Dla terenów objętych planem generalnym, o którym mowa w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, dotyczącym Inwestycji uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest obowiązkowe.”;

45) art. 78 otrzymuje brzmienie:

„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, może nastąpić 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 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 ciągów drenażowych,

przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- 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 oraz urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego;
- 5) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych – w zakresie urządzeń wodnych;
- 6) ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym – w zakresie rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych wraz z infrastrukturą niezbędną do obsługi.

2. Ilekroć w przepisach:

- 1) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych jest mowa o strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w ust. 1 pkt 3;
- 2) ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest mowa o strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w ust. 1 pkt 6.

3. Zadania, o których mowa w ust. 1, może realizować:

- 1) Spółka Celowa samodzielnie;
- 2) Spółka Celowa w imieniu właściwego inwestora, na koszt własny, na podstawie porozumienia z właściwym zarządcą drogi publicznej, linii kolejowej lub urządzenia wodnego;
- 3) spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1.

4. W przypadku zadań, o których mowa w ust. 1, w zakresie sieci przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej, gazu, ropy naftowej i produktów pochodnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, podmiot, o którym mowa w ust. 3, realizuje te zadania na podstawie porozumienia z właściwym zarządcą sieci.

5. Porozumienie, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 i ust. 4, określa w szczególności warunki przekazania zrealizowanych inwestycji właściwym zarządcom, w tym:

- 1) warunki finansowania zadania przez Spółkę Celową;

- 2) zasady realizacji zadania w imieniu właściwego inwestora;
- 3) zasady współpracy Spółki Celowej z właściwym inwestorem;
- 4) termin przejęcia w zarządzanie zrealizowanej infrastruktury przez właściwego zarządcę;
- 5) termin przekazania przez Spółkę Celową właściwemu zarządcy dokumentacji powykonawczej.

6. W przypadku niezawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 i ust. 4, warunki, o których mowa w ust. 5, określa, w drodze decyzji, wojewoda, na wniosek Spółki Celowej.

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

- 46) w dziale III w rozdziale 10 dodaje się art. 96a w brzmieniu:

„Art. 96a. 1. Celem utworzenia, utrzymania i rozwijania Zasobu jest zapewnienie możliwości realizacji Przedsięwzięć oraz stworzenie optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK.

2. Spółka Celowa rozwija Zasób, nabywając prawa do nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych, nieruchomości budynkowych oraz lokalowych, położonych na terenie kraju, w szczególności na terenach gmin wskazanych w przepisach wydanych na podstawie art. 28 ust. 1 i art. 99 ust. 11.

3. Skarb Państwa powierza Spółce Celowej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących Zasób oraz włączanych do Zasobu, w tym ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych oraz użytkowania wieczystego. W przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste Spółka Celowa wykonuje kompetencje właściwego organu określone w dziale II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisów art. 63–66 tej ustawy nie stosuje się.

4. Spółka Celowa, obejmując we władanie powierzone nieruchomości Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi nieruchomościami obowiązki publicznoprawne.”;

47) art. 97 otrzymuje brzmienie:

„Art. 97. Pełnomocnik oraz Spółka Celowa, działając we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, tworzy warunki do zamiany nieruchomości oraz warunki do utrzymania prowadzenia produkcji rolnej lub leśnej przez właścicieli lub dzierżawców nieruchomości, w tym nieruchomości rolnych, w trybie przepisów o scalaniu i wymianie gruntów.”;

48) w art. 98:

a) w ust. 1:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) gruntowe, które stały się własnością Spółki Celowej wskutek decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK;”;

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) które zostały nabyte przez Spółkę Celową, w tym w szczególności z obszaru objętego przepisami wydanymi na podstawie art. 28 ust. 1;”;

– w pkt 4 wyrazy „ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa” zastępuje się wyrazami „Skarb Państwa reprezentowany przez Pełnomocnika”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą:

- 1) być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 2) być obciążane prawami obligacyjnymi, w szczególności na podstawie umowy najmu lub umowy dzierżawy;
- 3) stanowić zabezpieczenie zobowiązań Spółki Celowej, o ile stanowią własność albo użytkowanie wieczyste Spółki Celowej.”;

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Na nieruchomościach Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu można ustanawiać prawo użytkowania wieczystego.”;

d) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

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

49) w art. 99:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Gminy wskazane w przepisach wydanych na podstawie art. 28 ust. 1, objęte w całości lub w części tymi przepisami, oraz właściwe terytorialnie powiaty i województwa, na których obszarze są położone te gminy, opracowują wykazy nieruchomości, którymi gospodarują.”,

b) w ust. 4 w pkt 4 w lit. e dodaje się tiret dwunaste w brzmieniu:

„– ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,”,

c) w ust. 5 w pkt 3 wyrazy „w katastrze nieruchomości” zastępuje się wyrazami „w ewidencji gruntów i budynków”,

d) w ust. 6 wyrazy „o których mowa w ust. 1” zastępuje się wyrazami „o których mowa w ust. 1 i 2”;

50) art. 100 otrzymuje brzmienie:

„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 Spółce Celowej wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 99 ust. 1, według stanu na koniec każdego półrocza, w terminie miesiąca od końca danego półrocza.”;

51) w art. 102 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeniesiona do Zasobu Spółki Celowej, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa;”;

52) art. 104 otrzymuje brzmienie:

„Art. 104. Pełnomocnik może wnieść jako aport do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa niezbędne do realizacji Przedsięwzięcia.”;

53) w art. 105:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku wydania opinii wskazującej, że wyzbycie się nieruchomości może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych właściwego organu lub jest

niezasadne, przepisy art. 13–14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości stosuje się odpowiednio.”,

b) uchyla się ust. 5 i 6;

54) po art. 112 dodaje się art. 112a i art. 112b w brzmieniu:

„Art. 112a. 1. Nieruchomość Skarbu Państwa wchodząca w skład Zasobu może zostać wyłączona z Zasobu przez Spółkę Celową, w tym również na wniosek właściwego organu lub spółki Skarbu Państwa, jeżeli jest zbędna dla realizacji zadań określonych w Programie albo w odniesieniu do tej nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia.

2. Wyłączenie nieruchomości z Zasobu może nastąpić także na uzasadniony wniosek:

- 1) ministra lub wojewody złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cel publiczny;
- 2) Ministra Obrony Narodowej złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele obronności i bezpieczeństwa państwa lub potrzeby mieszkaniowe żołnierzy;
- 3) ministra właściwego do spraw rozwoju wsi złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele rolnicze;
- 4) ministra właściwego do spraw transportu złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele transportowe;
- 5) ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele mieszkaniowe lub realizacji zadań, o których mowa w art. 60 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. W przypadku sporu dotyczącego zasadności wyłączenia nieruchomości z Zasobu, o których mowa w ust. 1, przepisy art. 13–14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości stosuje się odpowiednio.

Art. 112b. 1. Wyłączenie nieruchomości Skarbu Państwa z Zasobu na podstawie art. 112a i przekazanie do zasobu właściwego organu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzanego przez Spółkę Celową. Protokół podpisują Spółka Celowa oraz właściwy organ. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków. Spółka Celowa składa

wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wyłączonej z Zasobu. Przepis art. 106 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. Spółka Celowa przekazuje protokół zdawczo-odbiorczy wraz z dokumentami określonymi w spisie dokumentów dotyczących nieruchomości, o którym mowa w art. 106 ust. 3 pkt 3.

3. Z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez właściwy organ i Spółkę Celową nieruchomość zostaje przekazana do zasobu właściwego organu.”;

55) po art. 113 dodaje się art. 113a w brzmieniu:

„Art. 113a. 1. Pełnomocnik może włączyć do Zasobu również nieruchomości Skarbu Państwa położone poza obszarem wskazanym w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 11, w celu zaoferowania ich jako nieruchomości zamiennych wobec nieruchomości niezbędnych do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć.

2. Włączenie nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, odbywa się na wniosek Spółki Celowej, za zgodą podmiotu gospodarującego daną nieruchomością.

3. Pełnomocnik, na wniosek Spółki Celowej, w celu włączenia do Zasobu nieruchomości, o których mowa w ust. 1, składa do podmiotu gospodarującego daną nieruchomością wniosek o przygotowanie, dla nieruchomości stanowiących przedmiot wniosku, danych zawartych w wykazie, o którym mowa w art. 99 ust. 1.

4. Podmiot gospodarujący nieruchomością Skarbu Państwa, do którego złożono wniosek, o którym mowa w ust. 3, przedstawia dane dotyczące nieruchomości, o których mowa we wniosku, w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania.

5. Włączenie nieruchomości do Zasobu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Przepisy art. 106 i art. 107 stosuje się.”;

56) w art. 114:

a) w ust. 1 w pkt 5 wyraz „zasobu” zastępuje się wyrazem „Zasobu”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wpływy osiągnane z tytułu sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, wieczystego użytkowania, użytkowania, czynszu dzierżawnego i czynszu najmu oraz innych form gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa stanowią dochód Spółki.”;

57) w art. 116 wyraz „Inwestycję” zastępuje się wyrazem „Przedsięwzięcia”;



58) art. 117 otrzymuje brzmienie:

„Art. 117. Dochód z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej, jest zwolniony od podatku dochodowego.”;

59) po art. 117 dodaje się art. 117a i art. 117b w brzmieniu:

„Art. 117a. 1. Do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, które są przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej, objętych taką decyzją, objętych planem rezerwacji, oraz do inwestycji realizowanych na tych nieruchomościach nie stosuje się przepisów:

- 1) art. 36–37<sup>1</sup> ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) art. 98a, art. 107 i art. 143–148b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, które są przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie dróg publicznych, którego wnioskodawcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, objętych taką decyzją, oraz które są przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, którego wnioskodawcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, objętych taką decyzją, jak również które są przedmiotem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, którego wnioskodawcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, i objętych taką decyzją.

Art. 117b. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym dziale przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące trybu zbywania oraz obciążania nieruchomości Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prawami obligacyjnymi stosuje się odpowiednio do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu.”;

60) dział IV otrzymuje brzmienie:

#### „DZIAŁ IV

#### Przygotowanie i realizacja Inwestycji Towarzyszących

#### Rozdział 1

#### Zasady ogólne

Art. 118. 1. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wykaz realizowanych przez Inwestorów Inwestycji Towarzyszących, biorąc pod uwagę ich znaczenie dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji i jej otoczenia, rozwoju krajowego systemu transportowego i przesyłowego, jak również rozwoju i integracji aglomeracji oraz jednostek samorządu terytorialnego, powiązanych z Inwestycją.

2. Inwestycje Towarzyszące zawarte w wykazie, o którym mowa w ust. 1, mogą obejmować w szczególności zamierzenia inwestycyjne w zakresie:

- 1) linii kolejowych, pozostałej infrastruktury kolejowej oraz obiektów infrastruktury usługowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 2) dróg publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 3) ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) lotnisk użytku publicznego oraz urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
- 5) urządzeń wodnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne;
- 6) rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych wraz z infrastrukturą niezbędną do obsługi w rozumieniu ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym.

3. Do przygotowania Inwestycji Towarzyszących stosuje się przepisy art. 115.

Art. 119. 1. Do przygotowania 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, a także odpowiednio w zakresie pozostałej infrastruktury kolejowej oraz obiektów infrastruktury usługowej w rozumieniu tej ustawy;
- 3) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych – w zakresie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 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 oraz urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego;
- 5) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych – w zakresie urządzeń wodnych;
- 6) ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym – w zakresie rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych wraz z infrastrukturą niezbędną do obsługi.

2. Inwestorem w rozumieniu przepisów, o których mowa w ust. 1, może być:

- 1) Spółka Celowa lub spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1,
- 2) podmiot, o którym mowa w art. 2 pkt 2 lit. e i f,
- 3) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 8, spółka, o której mowa w art. 1 pkt 2 lub art. 14 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, korzystająca, w zakresie wymaganym do realizacji Inwestycji Towarzyszącej, z praw i obowiązków przewidzianych w rozdziale 2b ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym dla PKP PLK SA

– z zastrzeżeniem przepisów niniejszego działu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, przy dokonywaniu wyłączeń do zapłaty odszkodowania obowiązana jest 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.

7. W przypadku realizacji Inwestycji Towarzyszących z zastosowaniem przepisów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wysokość zaliczki na poczet odszkodowania tytułem wywłaszczenia nieruchomości, ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, wynosi 85%;
- 2) na wniosek inwestora organ wyznacza dłuższy termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń dla określonych w decyzji obszarów.

8. Ilekroć w przepisach ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym jest mowa o inwestycjach dotyczących linii kolejowych, należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w ust. 1 pkt 2, o ile stanowią Inwestycje Towarzyszące w rozumieniu niniejszej ustawy. W powyższym przypadku decyzję o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej wydaje się na wniosek spółki, o której mowa w art. 1 pkt 2 lub art. 14 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”.

Art. 119a. 1. Do realizacji Inwestycji Towarzyszących stosuje się odpowiednio przepisy działu III rozdziału 7a.

2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestycji Towarzyszącej Inwestor Inwestycji Towarzyszącej może złożyć wniosek o wydanie pozwolenia na prace przygotowawcze. Przepisy art. 76a i art. 76b stosuje się odpowiednio.

Art. 120. 1. Ustalenie lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej, zgodnie z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli była wymagana dla inwestycji, może nastąpić w planie miejscowym Inwestycji Towarzyszącej Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwanym dalej „planem miejscowym”.

2. W przypadku określonym w ust. 1 decyzja dokonująca wywłaszczenia nieruchomości wydawana na podstawie przepisów, o których mowa w art. 119 ust. 1, jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego, przy czym ustalone w niej linie rozgraniczające teren inwestycji mogą w niezbędnym zakresie wykraczać poza linie rozgraniczające określone w planie miejscowym.

3. Plan miejscowy, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje wojewoda, na wniosek Pełnomocnika, w drodze zarządzenia.

4. Do planu miejscowego przepisy odrębne o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stosuje się odpowiednio, o ile przepisy niniejszego artykułu nie stanowią inaczej.

5. Plan miejscowy można przyjąć niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Spółka Celowa jest obowiązana do poniesienia kosztów zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w celu uzyskania spójności z ustaleniami planu miejscowego.

6. Uzgodnienia i zgody, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b i c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastępuje się opiniami. Do projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie sporządza się, z wyłączeniem prognozy obejmującej szacowanie kosztów, które będzie musiała ponieść gmina w związku z utrzymaniem Inwestycji Towarzyszących i Inwestycji CPK.

7. Od dnia wydania zarządzenia wojewody o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, do obszaru nim objętego przepis art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się odpowiednio.

8. Właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje wyłącznie roszczenie do Spółki Celowej o wykupienie nieruchomości lub jej części objętej planem miejscowym. Przepis art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się odpowiednio. W pozostałym zakresie przepisów art. 36–37<sup>1</sup> ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się. Gmina nie pokrywa kosztów i roszczeń związanych z wejściem w życie tego planu miejscowego.

## Rozdział 2

### Szczególne zasady zmiany sposobu zagospodarowania terenu na obszarach Inwestycji Towarzyszących

Art. 120a. W przypadku złożenia przez Inwestora wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej prowadzone postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które dotyczą chociażby w części nieruchomości objętej którymkolwiek z wariantów zawartych we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zawieszają się do czasu wydania prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzji o umorzeniu postępowania.

Art. 120b. 1. W przypadku wydania, na podstawie wniosku Inwestora, przez organ pierwszej instancji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej:

- 1) nie wszczyna się postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które dotyczą chociażby w części nieruchomości objętej decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) umarza się prowadzone postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które dotyczą chociażby w części nieruchomości objętej decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) tracą moc decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które dotyczą chociażby w części nieruchomości objętej decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

2. Pełnomocnik może udzielić zgody na wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które dotyczą chociażby w części nieruchomości objętej decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodę dołącza się do wniosku o wszczęcie postępowania.

3. Postępowania, o których mowa w ust. 1 pkt 2, są umarzone z upływem 14 dni od dnia wydania decyzji, o której mowa w ust. 1.

4. Decyzje, o których mowa w ust. 1 pkt 3, tracą moc z upływem 14 dni od dnia wydania decyzji, o której mowa w ust. 1.

5. Przepisu ust. 1 pkt 2 i 3 nie stosuje się do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wskazanych przez Pełnomocnika.

6. Pełnomocnik przekazuje właściwym gminom informacje o decyzjach, o których mowa w ust. 5, w terminie 7 dni od dnia wydania decyzji, o której mowa w ust. 1.

7. Przepis ust. 1 pkt 1 stosuje się od dnia wydania przez organ pierwszej instancji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do dnia:

- 1) wejścia w życie planu rezerwacji, o którym mowa w art. 120m ust. 2, lub
- 2) w którym decyzja uchylająca decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach będąca podstawą przyjęcia planu rezerwacji stała się ostateczna, lub
- 3) w którym decyzja stwierdzająca nieważność decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach będąca podstawą przyjęcia planu rezerwacji stała się ostateczna, lub
- 4) w którym upłynęło 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

8. Przepisu ust. 1 pkt 3 nie stosuje się do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie których do dnia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydano ostateczną decyzję – pozwolenie na budowę albo dokonano zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, i upłynął termin do wniesienia przez właściwy organ sprzeciwu.

9. Do stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przepisów art. 162 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się.

10. W ciągu 3 miesięcy od dnia otrzymania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wójt, burmistrz lub prezydent miasta opracowuje wykaz decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 3.

11. Wykaz, o którym mowa w ust. 10, jest przekazywany właściwym miejscowo organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz podlega ogłoszeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej właściwej gminy.

12. Przepisy ust. 1–11 stosuje się do zmiany przez organ pierwszej instancji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej.

13. W sytuacji gdy decyzja uchylająca decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzja stwierdzająca nieważność decyzji o środowiskowych

uwarunkowaniach nie dotyczy wszystkich nieruchomości objętych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach będącej podstawą przyjęcia planu rezerwacji, przepis ust. 7 pkt 1 stosuje się do nieruchomości w zakresie, w jakim decyzja ta nie została uchylona, lub w zakresie, w jakim nie stwierdzono jej nieważności.

14. Inwestor będący wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej doręcza niezwłocznie kopię:

- 1) wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, bez załączników, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, i z wyłączeniem mapy, o której mowa w art. 74 ust. 1 pkt 3a tej ustawy,
- 2) decyzji kończącej postępowanie w przedmiocie środowiskowych uwarunkowań – właściwym wójtom, burmistrzom, prezydentom miast, zarządowi województwa i wojewodzie.

15. Przepis ust. 14 pkt 1 stosuje się odpowiednio przy zmianie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Art. 120c. W przypadku złożenia przez Inwestora wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej, lub wydania takiej decyzji nie uchwała się:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) miejscowego planu rewitalizacji,
- 5) uchwały o utworzeniu parku kulturowego,
- 6) uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 7) uchwały w sprawie utworzenia lub powiększenia parku krajobrazowego,
- 8) uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu oraz uchwały w sprawie wprowadzenia zakazów na obszarze chronionego krajobrazu,



- 9) uchwały w sprawie ustanowienia pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,
  - 10) statutu uzdrowiska,
  - 11) zarządzenia regionalnego dyrektora ochrony środowiska w sprawie rezerwatów przyrody
- których ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku, w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora, lub decyzji.

Art. 120d. 1. Spółka Celowa doręcza kopię:

- 1) wniosku Inwestora o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej, bez załączników, o których mowa w art. 74 ust. 1 tej ustawy, z wyłączeniem mapy, o której mowa w art. 74 ust. 1 pkt 3a tej ustawy,
  - 2) decyzji o umorzeniu takiego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz
  - 3) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
- właściwym wójtom, burmistrzom, prezydentom miast oraz zarządowi województwa.

2. Przepis ust. 1 pkt 1 stosuje się odpowiednio przy zmianie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Art. 120e. Przepisów art. 120a–120c nie stosuje się do terenów objętych aktami wydanymi na podstawie art. 28 ust. 1 lub art. 120.

### Rozdział 3

#### Szczególne zasady realizacji Inwestycji Towarzyszących

Art. 120f. 1. Ilekroć w przepisach:

- 1) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych jest mowa o strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w art. 119 ust. 1 pkt 3,
- 2) ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest mowa o strategicznej inwestycji w sektorze

naftowym, należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w art. 119 ust. 1 pkt 6

– o ile stanowią Inwestycje Towarzyszące w rozumieniu niniejszej ustawy.

2. Rada Ministrów może, w drodze rozporządzenia, ustanowić inwestorami Inwestycji Towarzyszących inne podmioty niż inwestorzy wskazani w ustawach, o których mowa w ust. 1, uwzględniając potencjał i doświadczenie danego podmiotu w realizacji inwestycji tego typu oraz region, na którego obszarze dany podmiot prowadzi przeważającą działalność.

3. Rada Ministrów może, w drodze rozporządzenia, wskazać inwestycje spośród Inwestycji Towarzyszących dotyczące dystrybucji energii elektrycznej, gazu, ropy naftowej i produktów pochodnych, do których mają zastosowanie przepisy ustaw, o których mowa w art. 119 ust. 1 pkt 3 i 6, uwzględniając szczególny charakter oraz cel Inwestycji Towarzyszących.

4. Do podmiotów wskazanych w rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 2, przepisy ustaw, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio.

Art. 120g. 1. W przypadku gdy Inwestycja Towarzysząca wymaga wejścia na teren cudzej nieruchomości w celu wykonania prac polegających na:

- 1) wycince drzew i krzewów, wykonaniu kompensacji przyrodniczej,
- 2) przeprowadzeniu badań archeologicznych, hydrogeologicznych, prac geologicznych lub określeniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu, lub wykonaniu innych czynności niezbędnych do sporządzenia dokumentacji technicznej bezpośrednio związanej z Inwestycją Towarzyszącą,
- 3) przeprowadzeniu pomiarów, badań lub innych prac niezbędnych do sporządzenia karty informacyjnej przedsięwzięcia lub raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko

– Inwestor Inwestycji Towarzyszącej występuje do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o zgodę na wejście na teren nieruchomości lub jej części oraz uzgadnia z nim przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z nieruchomości.

2. W przypadku gdy czynności, o których mowa w ust. 1, wymagają wejścia na teren nieruchomości stanowiących teren zamknięty lub objętych obszarem kolejowym, Inwestor Inwestycji Towarzyszącej występuje odpowiednio do organu, który wydał decyzję o zamknięciu terenu, zarządcy infrastruktury kolejowej lub innego podmiotu

zarządzającego obszarem kolejowym o zgodę na wejście na teren nieruchomości lub jej części oraz uzgadnia przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z nieruchomości.

3. W przypadku niezyskania zgody, o której mowa w ust. 1 albo 2, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wystąpienia o taką zgodę przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości albo organu, który wydał decyzję o zamknięciu terenu, zarządcę infrastruktury kolejowej lub inny podmiot zarządzający obszarem kolejowym, Inwestor Inwestycji Towarzyszącej występuje do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na wejście na teren tej nieruchomości lub jej części.

4. Wniosek o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 3, zawiera:

- 1) ogólną charakterystykę Inwestycji Towarzyszącej;
- 2) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
- 3) oznaczenie nieruchomości lub ich części, na które wejście jest konieczne w celu realizacji zadań określonych w ust. 1, wraz ze wskazaniem zakresu tych zadań;
- 4) decyzję środowiskową, jeżeli została wydana;
- 5) oświadczenie Inwestora Inwestycji Towarzyszącej o braku zgody, o której mowa w ust. 1 albo 2.

5. Wojewoda wydaje decyzję, o której mowa w ust. 3, w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku. Decyzja określa sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości. Decyzja zastępuje zgodę organu, który wydał decyzję o zamknięciu terenu zamkniętego, o której mowa w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

6. W przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, o której mowa w ust. 1, lub braku w ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, danych pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, o której mowa w ust. 3, przepisów ust. 1 dotyczących uzyskania zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości i ust. 4 pkt 5 nie stosuje się, a wojewoda wydaje decyzję o zezwoleniu, o której mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez Inwestora Inwestycji Towarzyszącej.

7. Sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości uzgodnione na podstawie ust. 1 albo 2 albo określone w decyzji, o której mowa w ust. 3, nie mogą powodować:

- 1) zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub kolejowego;
- 2) wstrzymania ruchu kolejowego;
- 3) zamknięcia dróg krajowych lub dróg o znaczeniu obronnym, chyba że istnieje możliwość zorganizowania objazdów;
- 4) wstrzymania ruchu w żegludze śródlądowej lub zagrożenia bezpieczeństwa żeglugi śródlądowej;
- 5) utrudnień prowadzenia działań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

8. Decyzję, o której mowa w ust. 3, wydaje się na czas określony, nie dłuższy niż 3 lata. Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

Art. 120h. 1. Inwestor Inwestycji Towarzyszącej po zakończeniu czynności, o których mowa w art. 120g, jest obowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przysługuje odszkodowanie.

2. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód oraz uwzględniać brak dostępu do nieruchomości lub jej części w czasie wykonywania czynności, o których mowa w art. 120g. Jeżeli wskutek poniesionych szkód zmniejszy się wartość nieruchomości, w odszkodowaniu uwzględnia się kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

3. Decyzję w zakresie odszkodowania wydaje wojewoda. Obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża Inwestora Inwestycji Towarzyszącej, który na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą może pokryć koszty powstałe w związku z ustaleniem wysokości odszkodowań.

Art. 120i. 1. Inwestor Inwestycji Towarzyszącej może podzielić zamierzenie budowlane objęte jednym zezwoleniem na realizację tej inwestycji na odcinki.

2. Dla każdego odcinka ustanawia się odrębnego kierownika budowy oraz opracowuje i prowadzi odrębną dokumentację budowy.

3. Inwestor Inwestycji Towarzyszącej może ustanowić jednego inspektora nadzoru inwestorskiego dla całego zamierzenia budowlanego lub ustanowić kilku inspektorów dla poszczególnych odcinków.

4. Podziału zamierzenia budowlanego na odcinki inwestor dokonuje w zawiadomieniu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, wskazując granice między poszczególnymi odcinkami.

Art. 120j. Do przystąpienia do użytkowania odcinka drogi publicznej lub linii kolejowej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przystąpienia do użytkowania drogi lub linii kolejowej.

Art. 120k. Odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego, w zakresie objętym projektem zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających Inwestycji Towarzyszącej, nie stanowi istotnego odstąpienia, o którym mowa w art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, jeżeli Inwestor Inwestycji Towarzyszącej uzyskał opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, wymagane przepisami szczególnymi. Dokumenty te Inwestor Inwestycji Towarzyszącej załącza do wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Art. 120l. 1. Mienie wchodzące w skład linii kolejowej o państwowym znaczeniu, będącej własnością lub przedmiotem użytkowania wieczystego Spółki Celowej lub spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1, nie podlega sprzedaży.

2. Za zgodą Pełnomocnika mienie, o którym mowa w ust. 1, może być zbyte na rzecz PKP SA lub PLK SA, o których mowa w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”.

3. Do wniosku złożonego przez PKP SA lub PLK SA o wydanie zgody dołącza się opinię Spółki Celowej lub spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1.

4. Opinia, o której mowa w ust. 3, jest wydawana na wniosek PKP SA lub PLK SA, o których mowa w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii. Niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku o wydanie zgody, o której mowa w ust. 2.

5. Do czynności prawnych, o których mowa w ust. 2, nie stosuje się art. 38–41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

6. Czynności prawne dokonane z naruszeniem ust. 2 są nieważne.

7. Zgoda, o której mowa w ust. 2, lub odmowa zgody wyrażana jest w drodze decyzji administracyjnej.

## Rozdział 4

### Plan rezerwacji terenu dla Inwestycji Towarzyszących

Art. 120m. 1. W celu zabezpieczenia prawidłowego przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszącej, na wniosek Inwestora tej inwestycji, dokonuje się rezerwacji obszaru realizacji takiej inwestycji wskazanego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wydanej na podstawie wniosku Inwestora przez organ pierwszej instancji.

2. Rezerwacji obszaru inwestycji dokonuje wojewoda w planie rezerwacji, wydawanym w formie zarządzenia stanowiącego akt prawa miejscowego, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia wpływu wniosku, o którym mowa w ust. 1. Przepis art. 3 § 2 pkt 9 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi stosuje się.

3. Przyjęcie planu rezerwacji nie wymaga zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa.

4. Obszar planu rezerwacji mogą stanowić wyłącznie tereny wskazane w decyzji, o której mowa w ust. 1, jako tereny lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej, oraz:

- 1) obszary oddziaływania akustycznego;
- 2) obszary oddziaływania elektromagnetycznego;
- 3) tereny, na których zgodnie z przepisami art. 73 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269 oraz z 2022 r. poz. 1079 i 1260) nie mogą być lokalizowane zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, wielorodzinne budynki mieszkalne, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym;
- 4) tereny leżące w odległości, o której mowa w art. 11 pkt 5 lit. n i o ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W planie rezerwacji określa się przebieg Inwestycji Towarzyszącej wynikający z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, obszar

oddziaływania tej inwestycji, w szczególności obszary i tereny, o których mowa w ust. 4, szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego.

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

7. Rezerwacji obszaru inwestycji dokonuje się:

- 1) na wniosek Inwestora Inwestycji Towarzyszącej będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, do którego dołącza się projekt planu rezerwacji;
- 2) do końca ważności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, lecz nie dłużej niż na okres 6 lat.

8. Z dniem wejścia w życie planu rezerwacji do dnia zakończenia jego obowiązywania, w tym jego uchylenia:

- 1) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w części obejmującej obszary objęte planem rezerwacji, nie stanowią podstawy do zmiany sposobu zagospodarowania terenu, uzyskania pozwolenia na budowę, dokonania skutecznego zgłoszenia budowlanego, podziału nieruchomości, wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 2) uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, uchwały w sprawie utworzenia lub powiększenia parku krajobrazowego, w części obejmującej obszary objęte planem rezerwacji, nie stanowią podstawy do lokalizowania nowych obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 3) statut uzdrowiska, w części obejmującej obszary objęte planem rezerwacji, nie stanowi podstawy do lokalizacji nowych punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, a także do lokalizacji nowych tablic i urządzeń reklamowych.

9. Wojewoda uchyla plan rezerwacji:

- 1) z urzędu, w przypadku zrealizowania lub zrealizowania i oddania do użytkowania Inwestycji Towarzyszącej;

- 2) na wniosek Inwestora Inwestycji Towarzyszącej będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, w przypadku gdy:
- a) odstąpiono od realizacji Inwestycji Towarzyszącej, której dotyczyła decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, będąca podstawą przyjęcia planu rezerwacji,
  - b) uchylono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, będącą podstawą przyjęcia planu rezerwacji,
  - c) stwierdzono nieważność decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, będącej podstawą przyjęcia planu rezerwacji.

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 2, jeżeli odstąpienie od realizacji Inwestycji Towarzyszącej lub decyzja uchylająca decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, lub decyzja stwierdzająca nieważność decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, nie dotyczą całego odcinka Inwestycji Towarzyszącej będącej inwestycją liniową lub wszystkich nieruchomości objętych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach będącą podstawą przyjęcia planu rezerwacji, wniosek Inwestora Inwestycji Towarzyszącej będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, dotyczy wyłącznie tego odcinka Inwestycji Towarzyszącej lub tej decyzji uchylającej decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, lub tej decyzji stwierdzającej nieważność decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, w zakresie, w którym taka decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie została uchylona lub w stosunku do niej nie stwierdzono nieważności.

11. Plan rezerwacji traci moc z dniem utraty ważności przez decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach lub upływu 6 lat od dnia jego wejścia w życie.

12. Z dniem doręczenia zawiadomienia o wszczęciu postępowania dotyczącego wydania decyzji dotyczącej lokalizacji lub realizacji Inwestycji Towarzyszącej wydawanej w oparciu o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1:

- 1) nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w całości lub w części objęte wnioskiem o wydanie takiej decyzji,



- nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami do dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna;
- 2) w odniesieniu do nieruchomości objętych, w całości lub w części, wnioskiem o wydanie takiej decyzji, do dnia, w którym decyzja ta stała się prawomocna, nie wydaje się decyzji o pozwoleniu na budowę; toczące się postępowania ulegają zawieszeniu z mocy prawa do dnia, w którym decyzja ta stała się prawomocna;
  - 3) w odniesieniu do nieruchomości objętych, w całości lub w części, wnioskiem o wydanie takiej decyzji, do dnia, w którym decyzja ta stała się prawomocna, nie jest możliwe dokonanie skutecznego zgłoszenia budowlanego, dokonanie podziału nieruchomości oraz wydzielenie samodzielnego lokalu mieszkalnego w budynkach;
  - 4) w odniesieniu do nieruchomości objętych w całości lub w części wnioskiem o wydanie takiej decyzji, do dnia, w którym decyzja ta stała się prawomocna, zawieszają się postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. Przepisów ust. 12 pkt 2–4 nie stosuje się do postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji oraz pozwoleń, o których mowa w ust. 12 pkt 3, wszczętych na wniosek Inwestora.

14. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 2, na wniosek strony postępowania, po uzyskaniu zgody Inwestora, organ prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie decyzji podejmuje zawieszony postępowanie.

15. W przypadku gdy po doręczeniu zawiadomienia, o którym mowa w ust. 12, nastąpi:

- 1) zbycie własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej w całości lub w części wnioskiem o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji, lokalizacji i realizacji lub realizacji Inwestycji Towarzyszącej wydawanej w oparciu o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1,

- 2) przeniesienie wskutek innego zdarzenia prawnego własności lub prawa użytkownika wieczystego nieruchomości objętej wnioskiem o wydanie decyzji, o której mowa w pkt 1

– nabywca, a w przypadku, o którym mowa w pkt 1, nabywca i zbywca są obowiązani do zgłoszenia właściwemu wojewodzie danych nowego właściciela lub użytkownika wieczystego.

16. Niedokonanie zgłoszenia zgodnie z ust. 15 i prowadzenie postępowania bez udziału nowego właściciela lub użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy do wznowienia postępowania.

17. Czynność prawna dokonana z naruszeniem ust. 12 pkt 1 jest nieważna.

Art. 120n. 1. Szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego na obszarach, o których mowa w art. 120m ust. 4, obejmują:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości przez Spółkę Celową na swoją rzecz;
- 2) uprawnienie do wyrażania zgody przez Inwestora Inwestycji Towarzyszącej będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych lub na zawarcie umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, w tym również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;
- 3) uprawnienie wnioskodawcy wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszącej, w tym badań archeologicznych, prac geologicznych i przyrodniczych;
- 4) uzgadnianie z Inwestorem Inwestycji Towarzyszącej będącym wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie dotyczącym budowy i późniejszego funkcjonowania drogi, w tym jej potencjalnej rozbudowy lub zwiększenia przepustowości;
- 5) zakaz wydawania pozwoleń na budowę;

- 6) zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości;
- 8) zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 9) zakaz wydawania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych na podstawie:
  - a) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
  - b) 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,
  - c) 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,
  - d) ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
  - e) 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,
  - f) 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,
  - g) 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,
  - h) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
  - i) ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym;

10) zakaz wydawania zgody, o której mowa w art. 46c ust. 3 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi.

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.

Art. 120o. 1. 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.

2. Do nieruchomości objętych prawem pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przepisów art. 17 ust. 3 i art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.

3. W przypadku zbiegu prawa pierwokupu określonego w niniejszej ustawie z prawem pierwokupu określonym w przepisach odrębnych, pierwszym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu jest Inwestor będący wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1.

Art. 120p. 1. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego przed ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych oraz przed 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 budowlany, o których mowa w art. 120n ust. 1 pkt 2, zawiadamiają o tym zamiarze Inwestora będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1.

2. Uprawnienie Inwestora będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, do wyrażania zgody, o której mowa w art. 120n ust. 1 pkt 2, może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o zamiarze ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych lub zawarcia umów dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na takich nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany.

3. Umowy, o których mowa w ust. 2, zawarte bez dokonania zawiadomienia lub przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 2, lub mimo braku zgody Inwestora

będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, są nieważne z mocy prawa.

Art. 120q. 1. W przypadku, o którym mowa w art. 120n ust. 1 pkt 3, wnioskodawca wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, po zakończeniu badań lub pomiarów, o których mowa w art. 120n ust. 1 pkt 3, jest obowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe, właścicielom nieruchomości przysługuje odszkodowanie.

2. Przepis art. 120h stosuje się odpowiednio.

Art. 120r. 1. Uzgadnianie projektów aktów, o których mowa w art. 120n ust. 1 pkt 4, następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Inwestor będący wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, odmawia uzgodnienia, o którym mowa w art. 120n ust. 1 pkt 4, w sytuacji gdy projektowana treść studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje ryzyka w zakresie dotyczącym budowy lub użytkowania Inwestycji Towarzyszącej, w tym jej potencjalnej rozbudowy, zwiększenia przepustowości, w szczególności w zakresie:

- 1) niespójności z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1;
- 2) ryzyka powstawania utrudnień w realizacji Inwestycji Towarzyszącej;
- 3) ryzyka powstawania konieczności przebudowy Inwestycji Towarzyszącej, w szczególności przez budowę ekranów akustycznych;
- 4) ryzyka utrudnień w zakresie przyszłej przebudowy Inwestycji Towarzyszącej;
- 5) ryzyka konieczności budowy zjazdów, przejść, w tym przejść podziemnych, wiaduktów, tuneli, mostów, w miejscach nieprzewidzianych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1;
- 6) ryzyka konieczności budowy ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń akustycznych, które nie były przewidziane w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1;
- 7) ryzyka konieczności uzyskania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, lub zmiany takiej decyzji;

- 8) ryzyka powstania trudności w zwiększeniu przepustowości Inwestycji Towarzyszącej;
- 9) ryzyka powstania trudności w posadawianiu urządzeń służących do poboru opłat za korzystanie z dróg płatnych;
- 10) ryzyka powstania trudności w posadawianiu urządzeń służących do monitorowania ruchu na drogach i liniach kolejowych;
- 11) ryzyka znaczącego zwiększenia kosztów w zakresie nabycia nieruchomości;
- 12) ryzyka wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub kolejowego;
- 13) ryzyka utraty uprawnień z tytułu gwarancji lub rękojmi w zakresie budowy, przebudowy lub remontu Inwestycji Towarzyszącej;
- 14) ryzyka zwiększenia prawdopodobieństwa negatywnych skutków suszy lub powodzi nagłych (nawalnych);
- 15) ryzyka konieczności budowy lub przebudowy urządzeń wodnych oraz urządzeń zmniejszających negatywne skutki suszy oraz rowów melioracyjnych;
- 16) ryzyka wystąpienia naruszenia wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 17) ryzyka braku utrzymania drożności korytarza migracyjnego zwierząt, dla którego w decyzji środowiskowej została wskazana konieczność budowy przejść dla zwierząt.

Art. 120s. 1. Inwestor będący wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, może udzielić zgody na zwolnienie z zakazów określonych w art. 120n ust. 1 pkt 5–9, biorąc łącznie pod uwagę:

- 1) wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz użytkowania planowanej Inwestycji Towarzyszącej oraz jej oddziaływanie, o którym mowa w art. 120m ust. 4;
- 2) wpływ na możliwości zagospodarowania terenu;
- 3) brak niespójności z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1;
- 4) ryzyka, o których mowa w art. 120r ust. 2.

2. W przypadku wydania zgody na zwolnienie z zakazu, o którym mowa w art. 120n ust. 1 pkt 5, pozwolenie na budowę jest wydawane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dniu wejścia

w życie planu rezerwacji lub decyzji o warunkach zabudowy wydanej na podstawie zgody, o której mowa w ust. 1. Przepisu art. 120m ust. 7 pkt 1 nie stosuje się.

Art. 120t. 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej na wniosek Inwestora będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, uchyla wydane pozwolenia na budowę lub wydaje decyzję zakazującą realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia.

2. Inwestor będący wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, składa wniosek, o którym mowa w ust. 1, w przypadku gdy teren inwestycji w całości lub w części znajduje się na obszarze objętym planem rezerwacji, a istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że inwestycje te znalazłyby się na terenie podlegającym wywłaszczeniu, lub jeżeli realizacja tych inwestycji mogłaby utrudnić realizację Inwestycji Towarzyszącej lub zwiększyć koszty takiej realizacji, lub gdy występuje brak spójności takiej inwestycji z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, lub jej realizacja powoduje powstanie ryzyk, o których mowa w art. 120r ust. 2.

3. Organ administracji architektoniczno-budowlanej uchyla wydane pozwolenia na budowę lub wydaje decyzję zakazującą realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia w terminie 15 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 2.

4. W przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie uchyli wydanego pozwolenia na budowę lub nie wyda decyzji zakazującej realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia w terminie, o którym mowa w ust. 3, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

5. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęto realizację robót budowlanych.

Art. 120u. 1. Zgoda, o której mowa w art. 120s, oraz uchylenie pozwolenia na budowę lub zakazanie realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia, o których mowa w art. 120t ust. 1, są wydawane w formie decyzji.

2. Do wniosku o wydanie zgody, o której mowa w art. 120s, dołącza się projekt wniosku o wydanie zgody, której zwolnienie dotyczy, wraz z projektem

zagospodarowania działki lub terenu oraz określeniem sposobu obsługi terenu z drogi publicznej.

3. W przypadku zakazów, o których mowa w art. 120n ust. 1 pkt 5–9, oraz w przypadku uchylenia pozwolenia na budowę lub zakazania realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia, o których mowa w art. 120t ust. 1, od decyzji Inwestora będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, przysługuje odwołanie do Pełnomocnika, a w przypadku gdy wnioskodawcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, przysługuje wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Art. 120v. 1. Właściciel nieruchomości, któremu nie udzielono zgody, o której mowa w art. 120s, w zakresie zakazu, o którym mowa w art. 120n ust. 1 pkt 5, po dniu, w którym decyzja odmawiająca zgody stała się ostateczna, może wystąpić do wojewody o przyznanie odszkodowania:

- 1) w wysokości równej  $1/100$  różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną według jej możliwego stanu zagospodarowania wynikającego z dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych za każde pełne 12 miesięcy trwania ograniczeń wynikających z planu rezerwacji - jeżeli podstawą wniosku o wyrażenie zgody był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, lub
- 2) w wysokości równej  $1/100$  różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną według jej możliwego stanu zagospodarowania wynikającego z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych za każde pełne 12 miesięcy trwania ograniczeń wynikających z planu rezerwacji - jeżeli podstawą wniosku o wyrażenie zgody na uzyskanie pozwolenia na budowę była decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydana na podstawie zgody, o której mowa w art. 120s.



2. W przypadku uchylenia pozwolenia na budowę lub zakazania realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia budowlanego właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości:

- 1) kosztów przygotowania projektu budowlanego oraz uzyskania zgód i dokumentów, które zostały poniesione w związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia budowlanego, oraz
- 2) równej różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną zgodnie z treścią pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowlanego a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych.

3. Obliczając odszkodowanie ustalane na podstawie ust. 1:

- 1) za wartość nieruchomości przyjmuje się jej wartość z dnia złożenia wniosku o odszkodowanie;
- 2) za pierwszy dzień, w którym należne jest odszkodowanie, przyjmuje się dzień następny po dniu, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna;
- 3) w przypadku gdy okres między dniem, o którym mowa w pkt 2, a ostatnim dniem obowiązywania planu rezerwacji jest dłuższy niż 12 miesięcy, ale nie jest wielokrotnością 12 miesięcy, odszkodowanie za miesiące pozostałe do pełnego roku wynosi  $1/12$  odszkodowania, ustalanego na podstawie ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc;
- 4) w przypadku gdy okres między dniem, o którym mowa w pkt 2, a ostatnim dniem obowiązywania planu rezerwacji jest krótszy od 12 miesięcy, odszkodowanie wynosi  $1/12$  odszkodowania, ustalanego na podstawie ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc.

4. Roszczenie o odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, przedawnia się po upływie 6 lat od dnia następującego:

- 1) po upływie ostatniego dnia obowiązywania planu rezerwacji, w przypadku odszkodowania ustalanego na podstawie ust. 1 pkt 1;
- 2) po dniu, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna, w przypadku odszkodowania ustalanego na podstawie ust. 1 pkt 2.

5. Roszczenie o odszkodowanie, o którym mowa w ust. 2, przedawnia się po upływie 6 lat od dnia, w którym decyzja uchylająca pozwolenia na budowę lub decyzja zakazująca realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia budowlanego stała się ostateczna.

Art. 120w. 1. Przez możliwy stan zagospodarowania, o którym mowa w art. 120v ust. 1 pkt 1, rozumie się stan nieruchomości prawnie dopuszczalny, technicznie możliwy i ekonomicznie uzasadniony.

2. Określając wartość nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu, uwzględnia się art. 120za.

3. Przy określaniu wysokości odszkodowania, o którym mowa w art. 120v ust. 2, nie uwzględnia się:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w przypadku gdy podstawą pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowlanego był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w przypadku gdy podstawą pozwolenia na budowę była decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 120x. 1. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje wojewoda.

2. Obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża Inwestora będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, który na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą może pokryć koszty powstałe w związku z ustaleniem wysokości odszkodowań.

Art. 120y. 1. Właściciel nieruchomości może uzyskać odszkodowanie, o którym mowa w art. 120v ust. 1, wyłącznie raz, niezależnie od liczby składanych wniosków i wydanych decyzji odmownych na podstawie art. 120s.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w art. 120v ust. 1, jest wypłacane na podstawie decyzji wojewody w sprawie ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 120v ust. 1.

Art. 120z. Niezależnie od zakazów określonych w planie rezerwacji dopuszcza się wydawanie rozstrzygnięć dotyczących robót budowlanych 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 odnawialne źródło energii w rozumieniu art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji w rozumieniu art. 3 pkt 38 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne,
  - f) zapewnienia telekomunikacji,
- 5) odbudowie,
- 6) budowie mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii

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

Art. 120za. 1. Właścicielowi nieruchomości, która w całości lub w części znajduje się w granicach określonego w planie rezerwacji obszaru lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej, przysługuje roszczenie do wnioskodawcy wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, o wykupienie takiej nieruchomości lub jej części.

2. Właścicielowi nieruchomości, która w całości lub w części znajduje się w obszarze oddziaływania akustycznego określonego w planie rezerwacji, nie przysługuje roszczenie do wnioskodawcy wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, o wykupienie takiej nieruchomości lub jej części.

3. Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w sytuacji gdy plan rezerwacji dotyczy nieruchomości objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który na podstawie art. 120m ust. 8 pkt 1 nie może stanowić podstawy do zmiany sposobu zagospodarowania terenu, uzyskania pozwolenia na budowę, dokonania skutecznego zgłoszenia budowlanego, podziału nieruchomości, wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 2) wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych – w sytuacji gdy dana nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w przeddzień wejścia w życie planu rezerwacji.

4. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile niniejszy przepis nie stanowi inaczej.

Art. 120zb. W przypadku gdy w wyniku wniesienia odwołania od decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, organ wyższego stopnia wyda decyzję, w której uchyli zaskarżoną decyzję w całości albo w części i w tym zakresie orzeknie co do istoty sprawy, przepisy art. 120n–120za dotyczące decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, stosuje się do decyzji wydanej przez organ wyższego stopnia.

Art. 120zc. 1. W przypadku realizacji inwestycji innej niż Inwestycja Towarzysząca, która w całości lub w części znajduje się w obszarze oddziaływania akustycznego określonego w planie rezerwacji, zapewnienie ochrony przed hałasem związanym z użytkowaniem inwestycji, której dotyczy plan rezerwacji, należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w sytuacji, gdy zapewnienie ochrony przed hałasem wymaga budowy ekranów akustycznych lub realizacji innych robót budowlanych w obrębie pasa drogowego lub linii kolejowej.

3. Szczegółowe warunki prowadzenia robót budowlanych, o których mowa w ust. 2, określa umowa między Inwestorem Inwestycji Towarzyszącej a inwestorem inwestycji niebędącej Inwestycją Towarzyszącą.

Art. 120zd. Przepisy art. 120n–120zb dotyczące właściciela nieruchomości stosuje się także do użytkownika wieczystego nieruchomości.”;

61) po dziale IV dodaje się działy IVa–IVc w brzmieniu:

#### „DZIAŁ IVA

##### Planowanie przestrzenne obszaru lokalizacji Inwestycji

Art. 120ze. 1. W przypadku gdy z planu generalnego lotniska wynika etapowy charakter budowy Inwestycji, w odniesieniu do zakresu Inwestycji, który nie został objęty wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji CPK, wojewoda, na wniosek Pełnomocnika, przyjmuje w drodze zarządzenia plan miejscowy Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwany dalej „planem miejscowym CPK”.

2. Do planu miejscowego CPK przepisy odrębne o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stosuje się odpowiednio, o ile przepisy niniejszego działu nie stanowią inaczej.

3. Ilekroć w przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo planie zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć także plan miejscowy CPK, o którym mowa w ust. 1.

4. Plan miejscowy CPK przyjmuje się zgodnie z ustaleniami planu generalnego lotniska oraz można przyjąć niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Spółka Celowa obowiązana jest do poniesienia kosztów zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w celu uzyskania spójności z ustaleniami planu miejscowego CPK.

5. Uzgodnienia i zgody, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b i c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastępuje się opiniami.

6. Od dnia wydania zarządzenia wojewody o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego CPK do obszaru nim objętego przepis art. 62 ust. 2 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się odpowiednio.

7. Plan miejscowy CPK może określać sposób i okres tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji inwestycji lotniskowej, zawierając w tym zakresie ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu.

8. Właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje wyłącznie roszczenie do Spółki Celowej o wykupienie nieruchomości lub jej części objętej planem miejscowym CPK. Przepis art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się odpowiednio. W pozostałym zakresie przepisów art. 36–37<sup>1</sup> ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się. Gmina nie pokrywa kosztów i roszczeń związanych z wejściem w życie tego planu miejscowego CPK.

9. W okresie objęcia nieruchomości ustaleniami planu miejscowego CPK art. 137 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się. Roszczenie, o którym mowa w art. 136 ust. 3 tej ustawy, powstaje z dniem utraty mocy obowiązującej planu miejscowego CPK w odniesieniu do nieruchomości.

10. Wojewoda co 5 lat dokonuje analizy aktualności planu miejscowego CPK, w szczególności z ustaleniami planu generalnego lotniska, stwierdzając, w drodze zarządzenia, aktualność albo wszczynając postępowanie w przedmiocie zmiany bądź uchylecia planu miejscowego CPK.

#### DZIAŁ IVB

Zarządzanie rozwojem obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego

Art. 120zf. 1. Przepisy niniejszego działu stosuje się do zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK.

2. Obszar otoczenia CPK stanowi obszar funkcjonalny oraz obszar strategicznej interwencji w rozumieniu art. 5 pkt 6a i 6b ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

3. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego, na wniosek Pełnomocnika, wyznacza, w drodze rozporządzenia, obszar otoczenia CPK, uwzględniając:

- 1) potrzebę zapewnienia sprawnej realizacji Przedsięwzięć w otoczeniu CPK i zapewnienia ich sprawnego funkcjonowania;

2) konieczność wyznaczenia obszaru w sposób zwarty i ograniczony do obszaru występowania obecnych lub prognozowanych powiązań funkcjonalnych Przedsięwzięcia.

4. Przed wydaniem rozporządzenia minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego występuje do organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego znajdujących się w przewidywanych granicach obszaru otoczenia CPK o wydanie opinii w zakresie projektu rozporządzenia.

5. Opinię, o której mowa w ust. 4, organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego wydają w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii. Niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do projektu rozporządzenia.

Art. 120zg. Rozwój obszaru otoczenia CPK kształtuje się w sposób zapewniający:

- 1) zrównoważony rozwój i ład przestrzenny;
- 2) optymalne funkcjonowanie Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących;
- 3) powstawanie i rozwój zwartych struktur przestrzennych ograniczających transportochłonność i energochłonność, w tym przez przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy i optymalizację stanu wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną;
- 4) zapewnienie warunków do powstawania wysokiej jakości struktur przestrzennych, w tym osadniczych, w szczególności nowych miast albo części miast;
- 5) spójność przestrzenną, w tym przez ograniczanie negatywnych skutków izolacji przestrzennej obszarów, powstałej w wyniku realizacji inwestycji liniowych;
- 6) ochronę środowiska, w tym form ochrony przyrody, wód oraz krajobrazu, poprawę lub co najmniej nie pogorszenie parametrów środowiska, w tym różnorodności biologicznej, korytarzy ekologicznych, ciągów przewietrzających, wartości krajobrazowych oraz błękitno-zielonej infrastruktury;
- 7) mitygację i adaptację do zmian klimatu, w tym negatywnych zjawisk klimatycznych, w szczególności suszy oraz powodzi;
- 8) ochronę krajobrazów kulturowych, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 9) ograniczenie niekorzystnych oddziaływań Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszarów prowadzenia intensywnej działalności gospodarczej;
- 10) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 11) poszanowanie uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości, wynikających z przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub z ostatecznego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej zezwalającego na wykonywanie robót budowlanych.

Art. 120zh. 1. Organy administracji rządowej i samorządowej, państwowe i samorządowe osoby prawne oraz Pełnomocnik współpracują w celu zapewnienia optymalnych warunków trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz spójności społeczno-gospodarczej, regionalnej i przestrzennej obszaru otoczenia CPK.

2. Na potrzeby współpracy, o której mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego, Pełnomocnik oraz jednostki samorządu terytorialnego z obszaru otoczenia CPK zawierają porozumienie terytorialne, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Porozumienie terytorialne określa przedsięwzięcia priorytetowe dla rozwoju obszaru zgodne z celami wynikającymi z krajowej strategii rozwoju regionalnego, w tym przewidywane źródła ich finansowania.

3. Do porozumienia, o którym mowa w ust. 2, mogą przystąpić również związki, porozumienia oraz stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 120zi. 1. Dla obszaru otoczenia CPK, w celu realizacji zasad określonych w art. 120a, przyjmuje się strategię rozwoju, zwaną dalej „strategią” .

2. Strategia określa w szczególności:

- 1) cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym;
- 2) kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych;
- 3) oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym, oraz wskaźniki ich osiągnięcia;
- 4) ustalenia w wymiarze przestrzennym, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej oraz obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji ustaleń strategii;
- 5) charakterystykę i lokalizację przedsięwzięć priorytetowych;
- 6) system realizacji strategii, w tym wytyczne do sporządzania dokumentów wykonawczych;



- 7) ramy finansowe i źródła finansowania, wraz ze wskazaniem perspektywy czasowej, której dotyczą, nie krótszej niż 10 lat, oraz kosztami realizacji i utrzymania inwestycji o charakterze budowlanym, nasadzeń i zalesień;
- 8) zakres ustaleń podlegających uwzględnieniu w dokumentach strategicznych i planistycznych jednostek samorządu terytorialnego.

3. Ustalenia w wymiarze przestrzennym sporządza się w formie opracowania planistycznego, stanowiącego integralną część strategii, składającego się z części tekstowej i graficznej. Część graficzną sporządza się w szczególności w formie kartograficznej, w skali zapewniającej czytelność przyjętych rozwiązań, a dla obszarów o istotnym znaczeniu dla realizacji ustaleń strategii – w skali nie mniejszej niż 1:25000.

Art. 120zj. Strategia jest spójna ze średniookresową strategią rozwoju oraz krajową strategią rozwoju regionalnego.

Art. 120zk. 1. Strategię przyjmuje Rada Ministrów w drodze uchwały.

2. Projekt strategii opracowuje Pełnomocnik we współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego. Jednostki samorządu terytorialnego przedstawiają opinię wobec projektu strategii skierowanego do rozpatrzenia przez Radę Ministrów, w terminie 60 dni od dnia przekazania projektu przez Pełnomocnika.

3. Projekt strategii podlega konsultacjom, w szczególności z sąsiednimi gminami i ich związkami, partnerami społecznymi i gospodarczymi, Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

4. Pełnomocnik ogłasza na stronie internetowej ministra właściwego do spraw transportu, stronie internetowej Spółki Celowej oraz może ogłaszać w prasie odpowiednio o zasięgu regionalnym lub lokalnym informację o konsultacjach, terminie i sposobie przekazywania uwag do projektu oraz terminie i miejscu spotkań konsultacyjnych. Ogłoszenie w prasie zawiera dodatkowo informację o adresie strony internetowej, na której zamieszczono projekt.

5. Opinię o projekcie przekazuje się Pełnomocnikowi w sposób określony w ogłoszeniu, w terminie określonym przez ten podmiot, nie krótszym niż 35 dni od dnia ogłoszenia na stronie internetowej informacji, o której mowa w ust. 4. Nieprzekazanie opinii w terminie oznacza rezygnację z jej przedstawienia.

6. Pełnomocnik przygotowuje sprawozdanie z przebiegu i wyników konsultacji, zawierające w szczególności ustosunkowanie się do zgłoszonych uwag wraz z uzasadnieniem, i zamieszcza je na swojej stronie internetowej.

7. Do projektu strategii stosuje się przepisy działu IV 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. Uchwalenie strategii może być poprzedzone przyjęciem przez Radę Ministrów jej założeń.

9. Strategia podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Art. 120zl. 1. Z dniem uchwalenia strategii:

- 1) strategia rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie, w celu zachowania spójności ze strategią, podlegają obowiązkowi aktualizacji zgodnie z ustaleniami strategii, w terminie 24 miesięcy od dnia jej uchwalenia;
- 2) strategię rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałę w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, uchwała się zgodnie z ustaleniami strategii;
- 3) zgodnie z ustaleniami strategii wydaje się decyzje zezwalające na lokalizację lub realizację inwestycji na podstawie:
  - a) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
  - b) 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,

- c) 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,
  - d) 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,
  - e) ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych 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 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 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 i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
  - i) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
  - j) ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym;
- 4) w odniesieniu do obszarów o istotnym znaczeniu dla realizacji ustaleń strategii określenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje po uzgodnieniu ze Spółką Celową, na zasadach określonych w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod względem zgodności zamierzenia inwestycyjnego ze strategią; Spółka Celowa, uzgadniając projekt decyzji, uwzględnia wpływ zmiany sposobu zagospodarowania terenu objętego projektem decyzji na realizację zasad rozwoju obszaru otoczenia CPK, wskazanych w art. 120zg i określonych w strategii obszaru otoczenia CPK.

2. Przepis ust. 1 pkt 4 stosuje się odpowiednio do uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz decyzji w sprawie pozwolenia na budowę. W takim przypadku termin uzgodnienia projektu uchwały albo decyzji wynosi 30 dni od dnia jej przedłożenia przez właściwy organ.

Art. 120zm. Pełnomocnik koordynuje monitoring oraz ewaluację realizacji strategii.

Art. 120zn. 1. W zakresie nieuregulowanym niniejszym działem do zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK stosuje się przepisy ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

2. Do zmiany strategii stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego działu.

#### DZIAŁ IVC

##### Zorganizowana relokacja

Art. 120zo. 1. Przepisy niniejszego działu stosuje się do realizacji projektów zorganizowanej relokacji miejscowości albo ich części w związku z nabywaniem nieruchomości na cele realizacji zadań określonych w ustawie, zwanych dalej „projektami relokacji”.

2. Ilekroć w niniejszym dziale jest mowa o planie miejscowym projektu relokacji, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla projektu relokacji.

3. Do planu miejscowego projektu relokacji, w zakresie nieuregulowanym w niniejszym dziale, stosuje się przepisy dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Art. 120zp. 1. Spółka Celowa jest obowiązana do prowadzenia dialogu z właścicielami nieruchomości oraz jednostkami samorządu terytorialnego w celu identyfikacji zasadności oraz warunków realizacji projektów relokacji.

2. Projekt relokacji obejmuje w szczególności działania w zakresie:

- 1) identyfikacji potrzeb właścicieli nieruchomości oraz innych osób, dla których nabycie nieruchomości skutkuje koniecznością zmiany miejsca zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej, w tym gospodarstwa rolnego;
- 2) identyfikacji potrzeb jednostek samorządu terytorialnego związanych z koniecznością odtworzenia składników majątkowych służących realizacji zadań publicznych;

- 3) sporządzenia i konsultacji dokumentów planistycznych, w szczególności koncepcji urbanistycznych oraz projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 4) nabywania i zamiany nieruchomości;
- 5) tworzenia korzystnej struktury gruntowej terenu, w szczególności przez podział nieruchomości, scalenie i podział nieruchomości lub scalenie i wymianę gruntów;
- 6) w razie potrzeby – budowy lub przebudowy obiektów budowlanych;
- 7) utrzymania prowadzenia produkcji rolnej lub leśnej przez właścicieli i dzierżawców nieruchomości rolnych, w szczególności przez programowanie prac urządzeniowo-rolnych, celem ich realizacji w trybie przepisów o scalaniu i wymianie gruntów.

Art. 120zq. 1. Spółka Celowa może zawierać z jednostkami samorządu terytorialnego porozumienia określające warunki i tryb prowadzenia projektów relokacji.

2. Porozumienie może obejmować w szczególności:

- 1) zasady i tryb odtworzenia składników majątkowych służących realizacji zadań publicznych, w tym dofinansowania realizacji zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego;
- 2) zasady udziału Spółki Celowej w postępowaniu w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego projektu relokacji, w tym sporządzenia projektu tego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko lub innymi opracowaniami oraz wykonywania czynności w postępowaniu, w szczególności prowadzenia konsultacji społecznych;
- 3) zasady pokrywania kosztów postępowania w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego projektu relokacji lub uchwalenia albo zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie.

3. Organy wymienione w art. 120zv ust. 1 są obowiązane do współpracy z gminą oraz Spółką Celową w prowadzeniu procesu relokacji. Współpraca obejmuje w szczególności przedstawianie opinii oraz przekazywanie informacji niezbędnych do określenia warunków relokacji, w tym sporządzenia projektu planu miejscowego projektu relokacji.

Art. 120zr. W przypadku gdy w ramach projektu relokacji utworzone zostają lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, porozumienie, o którym mowa w

art. 120zq ust. 1, może określać zasady wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu. Przepisów uchwały wydanej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 i 975) w zakresie kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, nie stosuje się.

Art. 120zs. 1. Plan miejscowy projektu relokacji może obejmować również obszary niezbędne do zapewnienia infrastruktury technicznej i społecznej, rozumianej jako obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, oraz do zapewnienia inwestycji towarzyszącej, o której mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także obszarów przestrzeni publicznej i cmentarzy, związanych z projektem relokacji.

2. Plan miejscowy projektu relokacji uchwała się na wniosek Spółki Celowej zawierający projekt planu miejscowego projektu relokacji oraz wskazanie niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie, zgodnie z ustaleniami strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK, jeżeli została przyjęta, oraz można uchwalić niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. We wniosku należy określić obszar niezbędny do objęcia planem, charakterystykę, w tym funkcje planowanej zabudowy, zakres ewentualnej niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Dopuszcza się jednoczesne sporządzanie planu miejscowego projektu relokacji albo jego zmiany i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. W takim przypadku:

- 1) projekt planu miejscowego projektu relokacji może zawierać ustalenia niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie;
- 2) projekt planu miejscowego projektu relokacji sporządza się zgodnie z projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie;

3) zmiana studium następuje w trybie określonym w niniejszym dziale, etapy postępowania przeprowadza się łącznie dla projektu planu miejscowego projektu relokacji oraz projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie.

4. Uchwalenie planu miejscowego projektu relokacji może nastąpić najwcześniej po upływie terminu na wniesienie rozstrzygnięcia nadzorczego wobec studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie.

5. Do zmiany studium, o której mowa w ust. 3, w zakresie obszarów objętych planem miejscowym projektu relokacji, przepisów art. 10 ust. 5–7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.

Art. 120zt. 1. Postępowanie w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego projektu relokacji obejmuje konsultacje społeczne, opiniowanie oraz przedstawienie projektu radzie gminy celem uchwalenia.

2. Konsultacje społeczne oraz opiniowanie projektu planu miejscowego projektu relokacji odbywają się równolegle.

3. Konsultacje przeprowadza się co najmniej w formie wnoszenia uwag do projektu planu miejscowego projektu relokacji. Każdy ma prawo wniesienia uwag, a także udziału w innych formach konsultacji, jeżeli są prowadzone.

4. Termin na wnoszenie uwag wynosi co najmniej 21 dni od dnia upływu okresu, o którym mowa w art. 120zu ust. 2, przy czym dopuszcza się składanie uwag również w czasie biegu tego okresu.

5. Uwagi i wnioski mogą być wnoszone w formie pisemnej, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym.

6. Z konsultacji społecznych sporządza się raport, obejmujący wykaz złożonych uwag oraz uzasadnione stanowisko do każdej z uwag. Raport podlega publikacji w sposób określony w art. 120zu ust. 1 pkt 2 oraz jest przedstawiany radzie gminy wraz z projektem planu miejscowego projektu relokacji. Na podstawie raportu rada gminy może dokonać korekty projektu planu miejscowego projektu relokacji.

7. Przepis art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w taki sposób, że rada gminy w uchwale o przyjęciu planu miejscowego projektu relokacji:

1) stwierdza, czy plan narusza ustalenia studium oraz w jakim zakresie;

2) nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Art. 120zu. 1. Wójt, w drodze obwieszczenia, zawiadamia o przeprowadzaniu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego projektu relokacji. W obwieszczeniu informuje się o:

- 1) sposobie i terminie wnoszenia uwag do projektu planu miejscowego projektu relokacji;
- 2) sposobie zapoznania się z treścią projektu planu miejscowego projektu relokacji, w tym miejscach jego udostępnienia w siedzibach urzędów gminy, urzędzie wojewódzkim oraz adresie strony internetowej, na której jest zamieszczony projekt planu miejscowego projektu relokacji.

2. Obwieszczenia dokonuje się na okres 14 dni na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu gminy oraz w siedzibie:

- 1) urzędu wojewódzkiego;
- 2) urzędu marszałkowskiego;
- 3) starostwa powiatowego;
- 4) urzędu gminy.

Art. 120zv. 1. Wójt występuje o wydanie opinii przez organy i podmioty, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przez:

- 1) ministra właściwego do spraw rolnictwa – w zakresie gruntów rolnych przeznaczanych na cele nierolnicze;
- 2) ministra właściwego do spraw środowiska – w zakresie gruntów leśnych przeznaczanych na cele nieleśne.

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, o których mowa w ust. 1, załącza się projekt planu miejscowego projektu relokacji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

4. Opinie wydawane w postępowaniu w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego projektu relokacji zastępują wymagane przepisami prawa rozstrzygnięcia, w szczególności uzgodnienia i decyzje administracyjne.

Art. 120zw. Do uchwalania planu miejscowego projektu relokacji oraz do gruntów rolnych i leśnych objętych tym planem nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego



1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.”;

62) po art. 128 dodaje się art. 128a w brzmieniu:

„Art. 128a. 1. Minister właściwy do spraw finansów publicznych, na wniosek Pełnomocnika, może przekazać Spółce Celowej skarbowe papiery wartościowe, w terminach i kwotach określonych w Programie, z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Celowej.

2. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Celowej obejmuje Skarb Państwa.

3. Spółka Celowa w okresach kwartalnych, najpóźniej do piątego dnia poprzedzającego rozpoczęcie każdego kwartału, uzgadnia z ministrem właściwym do spraw finansów publicznychienne plany rozporządzania skarbowymi papierami wartościowymi w danym kwartale. Każdorazowe przekroczenie planu rozporządzania w kwocie powyżej 50 mln zł wymaga osobnej zgody ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

4. Środki uzyskane przez Spółkę Celową z tytułu sprzedaży wniesionych skarbowych papierów wartościowych mogą być przeznaczone na finansowanie realizacji zadań Spółki, o których mowa w art. 17 ust. 1, realizacji Programu oraz bieżącej działalności Spółki, w tym działań mających na celu zarządzanie ryzykiem i ochronę wartości kapitałów Spółki.

5. Minister właściwy do spraw budżetu określi w liście emisyjnym warunki emisji skarbowych papierów wartościowych oraz sposób realizacji świadczeń z nich wynikających.

6. List emisyjny zawiera w szczególności:

- 1) datę emisji;
- 2) powołanie podstawy prawnej emisji;
- 3) jednostkową wartość nominalną w złotych;
- 4) cenę i sposób jej ustalenia;
- 5) stopę procentową lub sposób jej obliczania;
- 6) określenie sposobu i terminów wypłaty należności głównej oraz należności ubocznych;
- 7) termin wykupu oraz zastrzeżenia w przedmiocie możliwości wcześniejszego wykupu.

7. Emisja skarbowych papierów wartościowych następuje z dniem zarejestrowania skarbowych papierów wartościowych w depozycie papierów wartościowych oraz w kwocie równej wartości nominalnej wyemitowanych papierów wartościowych.

8. Do emisji skarbowych papierów wartościowych nie stosuje się przepisów art. 98 i art. 102 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz przepisów wydanych na podstawie art. 97 tej ustawy.”.

**Art. 35.** W ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg (Dz. U. z 2022 r. poz. 505 i 655) w art. 24 po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. W odniesieniu do inwestycji zlokalizowanych na:

- 1) obszarze objętym szczególnymi zasadami gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji, określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...),
- 2) obszarze objętym strategią rozwoju, o której mowa w dziale IVB ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym – komisja może umieścić na liście, o której mowa w ust. 5, zadania powiatowe lub zadanie gminne do dofinansowania ze środków Funduszu wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, wydawanej w terminie 14 dni od dnia doręczenia wniosku Pełnomocnikowi.”.

**Art. 36.** W ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1902 oraz z 2022 r. poz. 483) w art. 1 w ust. 2 w pkt 2 w lit. d średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. e w brzmieniu:

„e) Spółka Celowa, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079 i ...), lub spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1 tej ustawy, na zasadach określonych w tej ustawie;”.

### Rozdział 3

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

**Art. 37.** 1. Do dnia przekształcenia, o którym mowa w art. 8 ust. 2 niniejszej ustawy, art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 13 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do dnia przekształcenia, o którym mowa w art. 8 ust. 2, do roszczeń majątkowych, o których mowa w art. 14 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 30, stosuje się art. 14 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 30 w brzmieniu dotychczasowym.

3. W przypadku roszczeń majątkowych osób trzecich w stosunku do nieruchomości przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze” albo Polskich Portów Lotniczych Spółki Akcyjnej, ujawnionych przed dniem 1 kwietnia 2007 r., Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna i Polska Agencja Żeglugi Powietrznej odpowiadają za te zobowiązania solidarnie.

**Art. 38.** 1. Do spraw obsługi wniosków o umożliwienie korzystania z usług teleinformatycznego systemu ASG-EUPOS, o którym mowa w art. 40b ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 16, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Za dzień zakończenia spraw związanych z usługami udostępniania materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego uznaje się termin wskazany w licencji określający upływ prawa do korzystania z tych usług.

**Art. 39.** Do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 19 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 19 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 40.** 1. Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna w terminie 9 miesięcy od dnia przekształcenia, o którym mowa w art. 8 ust. 2, dokonają aktualizacji dokumentów wymaganych zgodnie z ustawą zmienianą w art. 23 do prowadzenia lotniczej działalności gospodarczej.

2. Dokumenty wymagane zgodnie z ustawą zmienianą w art. 23 do prowadzenia lotniczej działalności gospodarczej będące w posiadaniu przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”, o którym mowa w ustawie z dnia 15 września 2017 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze” (Dz. U. poz. 1902), pozostają w mocy do czasu ich aktualizacji, dokonanej przez Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna w terminie, o którym mowa w ust. 1.

**Art. 41.** 1. Do projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także ich zmian, w stosunku do których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy:

- 1) podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu studium lub planu do publicznego wglądu

– stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do projektów planów zagospodarowania przestrzennego województw, a także ich zmian, w stosunku do których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy skierowano projekt planu do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Plany zagospodarowania przestrzennego województw uchwalone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 24, w brzmieniu dotychczasowym, zachowują ważność.

4. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 24, w brzmieniu dotychczasowym, zachowują ważność.

5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 24, w brzmieniu dotychczasowym, obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, zachowują moc.

6. Do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanych na podstawie art. 50 i art. 59 ustawy zmienianej w art. 24, wobec których postępowania zostały wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 42.** Do postępowań wszczętych na podstawie ustawy zmienianej w art. 26, a niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 43.** Do postępowań o udzielenie zamówień prowadzonych przez Spółkę Celową lub spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 34, wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie niniejszej ustawy, stosuje się art. 12 ust. 4 ustawy

zmienianej w art. 34 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z tym że czynności dokonane przed wejściem ustawy w życie pozostają w mocy.

**Art. 44.** Do postępowań w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej i decyzji o pozwoleniu na budowę linii kolejowej, o których mowa w rozdziale 2b ustawy zmienianej w art. 25, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 25 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 45.** 1. Do spraw wszczętych na podstawie ustawy zmienianej w art. 34 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 31 w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw wszczętych na podstawie ustawy zmienianej w art. 31 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy dotyczących Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszących, o których mowa w ustawie zmienianej w art. 34, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 31 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 46.** 1. Do postępowań w sprawie decyzji o zezwoleniu na udostępnienie nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 34, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Decyzje o zezwoleniu na udostępnienie nieruchomości, wydane na podstawie art. 30 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 34, pozostają w mocy.

3. Do przeprowadzania badań lub pomiarów, o których mowa w art. 30 ustawy zmienianej w art. 34, dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy została wydana decyzja o zezwoleniu na udostępnienie nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 34, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 47.** Skutki Strategicznego Studium Lokalizacyjnego odnosi się do dokumentu „Strategiczne Studium Lokalizacyjne CPK” zatwierdzonego w dniu 22 kwietnia 2021 r. przez Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego.

**Art. 48.** Nieruchomości, które przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zostały przekazane do Zasobu, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy zmienianej w art. 34, na podstawie art. 102 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 34 w brzmieniu dotychczasowym, mogą być wykorzystywane na cele inne niż wskazane w art. 102 ust. 1 pkt 1 ustawy

zmienianej w art. 34 w brzmieniu dotychczasowym w związku z realizacją zadań Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy zmienianej w art. 34.

**Art. 49.** Pierwsze sprawozdanie, o którym mowa w art. 22 ustawy zmienianej w art. 34, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w roku 2022, Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego przekaze Radzie Ministrów w terminie dwóch miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 50.** Do naborów na dofinansowanie zadań powiatowych oraz zadań gminnych, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 35, ogłoszonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 51.** 1. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 34 zachowują moc przez okres, na jaki zostały wydane, i mogą być zmieniane na podstawie tych przepisów.

2. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 118 ustawy zmienianej w art. 34 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 118 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 34, jednak nie dłużej niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, i mogą być zmieniane na podstawie tych przepisów.

**Art. 52.** 1. Traci moc ustawa z dnia 15 września 2017 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze” (Dz. U. poz. 1902).

2. Do dnia przekształcenia, o którym mowa w art. 8 ust. 2, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w ust. 1, z tym że kompetencje ministra właściwego do spraw transportu wykonuje Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego.

**Art. 53.** Ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Projekt wprowadza szereg zmian w obszarze projektu Centralnego Portu Komunikacyjnego, których celem jest usprawnienie procesu inwestycyjnego prowadzące do wsparcia i przyspieszenia realizacji inwestycji oraz poszerzenia zakresu realizacji projektu CPK o działania ukierunkowane na pobudzenie gospodarki związane z lokalizacją w centralnej Polsce globalnego węzła przepływu ludzi i dóbr, który stanowić będzie krytyczny czynnik decyzyjny dla lokalizacji nowych inwestycji w wysokorozwiniętych sektorach gospodarki.

Proponowane rozwiązanie ma jednocześnie stanowić jeden ze sposobów wpływających na pobudzenie gospodarki w okresie wychodzenia z recesji spowodowanej skutkami COVID-19. Projekt opiera się na założeniu, że zintegrowane działania zmierzające do budowy nowego systemu transportu dla Rzeczypospolitej Polskiej, opartego na zlokalizowanym w centralnej Polsce globalnym węźle lotniczo-kolejowo-drogowym, stanowić będą jeden z głównych sposobów wychodzenia z recesji.

Z powyższych względów w jednej horyzontalnej ustawie proponuje się:

- 1) rozwiązania organizacyjne – przekształcenie przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”, zwanego dalej „Portami Lotniczymi”, w spółkę prawa handlowego, a następnie wniesienie jej akcji na podwyższenie kapitału spółki Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oraz
- 2) rozwiązania legislacyjne – wprowadzenie zmian w szeregu ustaw realizujących ww. cele.

### **I. Przekształcenie przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”**

Obecnie Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” (dalej jako „PPL”) działa na mocy przepisów ustawy z dnia 15 września 2017 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze” (Dz. U. poz. 1902), prowadząc działalność w zakresie rozwoju i eksploatacji portów lotniczych w Polsce, służących do obsługi krajowego i międzynarodowego ruchu lotniczego.

Należy również zauważyć, że prowadzenie działalności gospodarczej w formule przedsiębiorstwa państwowego jest rozwiązaniem archaicznym i schyłkowym. Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na koniec 2021 r. jedynie 10 przedsiębiorstw państwowych prowadziło aktywną działalność (nie było postawionych w stan upadłości czy likwidacji), z czego 4 to przywiązane zakłady

pracy. Warto też zwrócić uwagę, że skala prowadzonej działalności oraz fundusze, jakimi dysponują pozostałe przedsiębiorstwa państwowe, są nieporównywalnie mniejsze od rozmiarów działania PPL. W związku z tym należy uznać, że forma przedsiębiorstwa państwowego nie przystaje zarówno do zakresu i charakteru prowadzonej działalności, jak i wielkości tego podmiotu. Należy również zwrócić uwagę, że obecnie obowiązujące przepisy kształtują formę prawną PPL w znacznym stopniu pozbawioną cech przedsiębiorstwa państwowego. Przede wszystkim już ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1317) wyłącza jej stosowanie, z wyjątkiem przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym, do tego przedsiębiorstwa. Po wtóre ustawa z dnia 15 września 2017 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze” (Dz. U. poz. 1902) pogłębia to rozróżnienie. Przede wszystkim w PPL nie występują organy charakterystyczne dla przedsiębiorstwa państwowego, tj. ogólne zebranie pracowników (delegatów), rada pracownicza i dyrektor przedsiębiorstwa. W ich miejsce ustawa ustanawia Prezesa PPL i Radę Nadzorczą – upodabniając tym samym PPL do spółki prawa handlowego. Powołanie tych organów następuje również na zupełnie innych zasadach. Uprawnienia w tym zakresie przyznane zostają ministrowi właściwemu do spraw transportu – jak w przypadku jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, gdzie minister, działając w ramach Walnego Zgromadzenia, kształtuje skład organów spółki. Na mocy ww. ustawy kryteria, jakie muszą spełnić Prezes PPL i członkowie Rady Nadzorczej, odpowiadają kryteriom stawianym członkom organu zarządzającego i organu nadzorczego spółki, określonym w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1933, z późn. zm.). Ustawa ta wyłącza również stosowanie do PPL ustawy z dnia 25 września 1981 r. o samorządzie załogi przedsiębiorstwa państwowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1543), czym podkreśla odmienną formułę tego podmiotu od innych przedsiębiorstw państwowych, w których cechą charakterystyczną jest właśnie uczestnictwo załogi w zarządzaniu przedsiębiorstwem państwowym (np. powołuje dyrektora przedsiębiorstwa), a samorządowi załogi przyznaje się szereg uprawnień.

Nie bez znaczenia dla analizy sytuacji PPL jest również pozycja rynkowa i biznesowa tego podmiotu. Pamiętać bowiem należy, że przedsiębiorstwo państwowe jest co do zasady inaczej postrzegane zarówno przez kontrahentów, mających zawierać kontrakty z przedsiębiorstwem, jak i przez instytucje finansowe, które są stroną finansującą działalność gospodarczą. Archaiczna i niedostosowana do obecnych realiów rynkowych konstrukcja funkcjonowania – odbierana niejednokrotnie jako mniej stabilna ze względu m.in. na wpływy polityczne – może być czynnikiem zniechęcającym dla potencjalnych kontrahentów, w tym



zagranicznych. Może ona również utrudniać wszelkie formy pozyskiwania kapitału dla celów rozszerzania i unowocześniania działalności PPL.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione aspekty – schyłkowość konstrukcji przedsiębiorstwa państwowego, jako formuły wykonywania działalności gospodarczej oraz nieprzystawanie jej do rozmiarów samego przedsiębiorstwa PPL, jak i rozmiarów działalności, jaką prowadzi, faktyczną fasadowość nomenklatury przedsiębiorstwa państwowego w stosunku do obowiązujących zasad funkcjonowania tego podmiotu, która odpowiada w zasadzie spółkom kapitałowym uregulowanym w Kodeksie spółek handlowych, i wreszcie swego rodzaju szkodliwość utrzymywania takiej formuły dla samego podmiotu, a co za tym idzie dla interesu Skarbu Państwa, za konieczne należy uznać przekształcenie PPL w spółkę prawa handlowego.

Ze względu na fakt, że Porty Lotnicze zostały utworzone na podstawie odrębnej ustawy, do ich przekształcenia w spółkę prawa handlowego nie znajdują wprost zastosowania przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2022 r. poz. 318, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o komercjalizacji”. Konieczne jest więc stworzenie odrębnej podstawy prawnej do dokonania przekształcenia tego przedsiębiorstwa. Skutkiem tego stanu prawnego jest zatem opracowanie przedmiotowych rozwiązań, z wykorzystaniem jednak obowiązujących przepisów o komercjalizacji, jako sprawdzonego oraz powszechnie stosowanego modelu procesu przekształcania przedsiębiorstw państwowych. W zakresie nieobjętym regulacjami projektowanej ustawy do przekształcenia Portów Lotniczych zastosowanie będą miały odpowiednio wskazane w przepisach projektu regulacje ustawy o komercjalizacji.

W wyniku przekształcenia Portów Lotniczych nie nastąpi zatem utworzenie nowego podmiotu prawnego. Dojdzie jedynie do zmiany formy prawnej przedsiębiorstwa – przy zachowaniu ciągłości działalności gospodarczej. Nie ma miejsca zbycie przedsiębiorstwa na rzecz innego podmiotu lub jego likwidacja.

Przed dokonaniem przekształcenia konieczne jest podjęcie działań mających na celu odpowiednie wyposażenie Portów Lotniczych w majątek, którym następnie będzie dysponowała spółka powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego. Należy bowiem zauważyć, że formy prawne dysponowania nieruchomościami przez przedsiębiorstwo państwowe nie odpowiadają tym, na jakich powinna oprzeć działania spółka prawa handlowego. W związku z tym Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwany dalej „Pełnomocnikiem”, działając w imieniu Skarbu Państwa, wyposaży Porty Lotnicze w nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa,

znajdujące się w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy we władaniu Portów Lotniczych, które są:

- 1) oddane Portom Lotniczym w użytkowanie wieczyste;
- 2) przekazane Portom Lotniczym w zarząd na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. poz. 127, z późn. zm.);
- 3) przekazane Portom Lotniczym w trwały zarząd na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079);
- 4) posiadane przez Porty Lotnicze bez tytułu prawnego, z wyłączeniem nieruchomości Skarbu Państwa, na których ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich.

Ponadto, w celu zagwarantowania Pełnomocnikowi narzędzi do realizacji działań związanych z wyposażeniem Portów Lotniczych w ww. nieruchomości, Pełnomocnikowi przyznaje się uprawnienia analogiczne do tych, którymi dysponują organy, do których kompetencji należy m.in. gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Należy przy tym zauważyć, że przewidziana w projektowanej ustawie instytucja wyposażenia ma charakter szczególny w stosunku do regulacji przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z tym nie należy utożsamiać tego pojęcia z wyposażeniem uregulowanym w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wyposażenie Portów Lotniczych nastąpi na podstawie umów przeniesienia własności nieruchomości zawartych między Skarbem Państwa a Portami Lotniczymi. W przedmiotowym przypadku mamy do czynienia ze specyficznym przeniesieniem własności, które pod pewnymi względami można uznać za odpowiednik podwyższenia kapitału zakładowego. Potwierdza to również ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, która zwalnia dochód przedsiębiorstwa związany z doposażeniem na tej samej zasadzie co podwyższenie kapitału zakładowego (vide art. 12 ust. 4 pkt 4 ustawy o CIT, zgodnie z którym do przychodów nie zalicza się m.in. powiększenia kapitału zakładowego i funduszu założycielskiego). Jedynie ze względu na szczególny statut prawny przedsiębiorstwa państwowego nie jest wprost przewidziane objęcie udziałów przez Skarb Państwa w doposażonym funduszu założycielskim. Skutki prawne doposażenia przedsiębiorstwa państwowego zrównują się ze skutkami podwyższenia kapitałowego w sposób wyraźny w momencie przekształcenia przedsiębiorstwa, gdy Skarb Państwa obejmuje udziały odpowiadające swojej wartością również kwocie doposażenia. W przypadku samej

czynności doposażenia trudno wszakże precyzyjnie określić, na czym polegałaby odpłatność (skoro Skarb Państwa nie obejmuje jeszcze udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym). Przesądzenie, że mamy do czynienia z czynnością odpłatną (aczkolwiek prawidłowe z ekonomicznego punktu widzenia *vide* powyżej), powodowałoby trudności w praktyce sporządzania aktów notarialnych.

Uwzględnic ponadto należy przepisy ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o gospodarce finansowej przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1998, z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 tej ustawy fundusz założycielski przedsiębiorstwa zwiększają przekazane z budżetu państwa dotacje na finansowanie rozwoju przedsiębiorstwa, a także inne środki przekazane przez organ założycielski lub przez Skarb Państwa temu przedsiębiorstwu. Natomiast art. 3 ust. 4 stanowi, że wielkość funduszu założycielskiego przedsiębiorstwa podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego. I choć w tym przypadku nie dochodzi oczywiście do objęcia akcji/udziałów w zamian za aport w postaci nieruchomości, to jednak nie można powiedzieć, że jest to *stricto* czynność nieodpłatna. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie z art. 3 ust. 2 ww. ustawy fundusz założycielski przedsiębiorstwa odzwierciedla wartość wydzielonej przedsiębiorstwu części mienia ogólnonarodowego. Zatem należy uznać, że Skarb Państwa, wyposażając przedsiębiorstwo państwowe w nieruchomości, osiąga skutek w postaci wyodrębnienia części swojego majątku, przyznanego temu przedsiębiorstwu.

Reasumując, choć w wyniku wyposażenia Portów Lotniczych we wskazane w projekcie nieruchomości nie dojdzie do otrzymania przez Skarb Państwa jakiegokolwiek świadczenia wzajemnego (jakiegokolwiek korzyści po stronie Skarbu Państwa), to zwiększy się część mienia państwowego, którym dysponuje należące do Skarbu Państwa przedsiębiorstwo państwowe. Z tego względu nie jest zasadne rozstrzygnięcie w projektowanych przepisach o odpłatności albo nieodpłatności przedmiotowej umowy przeniesienia własności.

Ww. umowy stanowiąc będą podstawą do wpisu do ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków oraz rejestrów własności określonych w umowie nieruchomości na rzecz Portów Lotniczych. Wartość nieruchomości zwiększy fundusz założycielski Portów Lotniczych. Może jednak dojść do sytuacji, w której z różnych względów przed terminem przekształcenia (wyznaczonym ustawą dla Pełnomocnika) nie dojdzie do zawarcia umów dotyczących niektórych nieruchomości wymienionych w powyższym katalogu. W takiej sytuacji projekt przewiduje w odniesieniu do tych nieruchomości wniesienie ich już po przekształceniu Portów Lotniczych w spółkę akcyjną jako wkład niepieniężny do tej spółki

lub na podstawie innej czynności prawnej. W zakresie tych działań prawnych Skarb Państwa reprezentowany będzie przez Pełnomocnika.

Następnie Pełnomocnik w imieniu Skarbu Państwa, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, dokona przekształcenia Portów Lotniczych – przedsiębiorstwa państwowego w spółkę prawa handlowego (dalej jako „Spółka”), działającą pod firmą „Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna”. Warto w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354, z późn. zm.), zwanej dalej „uCPK”, Pełnomocnik wykonuje zadania ministra właściwego do spraw transportu w odniesieniu do Portów Lotniczych, w związku z tym przysługują mu kompetencje jak organowi założycielskiemu. Z tego względu w projekcie proponuje się powierzenie Pełnomocnikowi dokonania przekształcenia Portów Lotniczych.

Analogicznie do przepisów ustawy o komercjalizacji zarząd Spółki albo osoba upoważniona zgłosi do sądu rejestrowego właściwego dla siedziby Spółki wniosek o wpisanie jej do rejestru przedsiębiorców. Wykreślenie Portów Lotniczych z rejestru przedsiębiorców nastąpi z urzędu z dniem wpisu Spółki do rejestru przedsiębiorców. Wpis Spółki do rejestru przedsiębiorców oraz związane z tym wykreślenie Portów Lotniczych z rejestru przedsiębiorców stanie się skuteczny w dniu przekształcenia, który dla zapewnienia jednoznaczności ustalono na pierwszy dzień miesiąca przypadającego po wpisaniu Spółki do rejestru przedsiębiorców.

Projekt przewiduje również utrzymanie ciągłości działania dotychczasowych organów Spółki. Zasadą bowiem będzie powołanie do pełnienia funkcji w organach tych osób, które w dniu wejścia w życie ustawy będą pełniły odpowiednie funkcje w organach Przedsiębiorstwa.

Z dniem przekształcenia Spółka wstąpi we wszystkie stosunki prawne, których stroną były Porty Lotnicze, bez względu na charakter prawny tych stosunków. Dzięki zastosowaniu powyższej zasady sukcesji generalnej zachowana zostanie ciągłość stosunków prawnych, w których występowały przekształcone Porty Lotnicze. Spółka będzie następcą prawnym:

- obowiązków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej szczególnego typu, z uwzględnieniem zasad dotyczących bezpieczeństwa,
- wszelkich stosunków cywilnoprawnych, w tym umów handlowych, umów o współpracy (zarówno krajowych, jak i międzynarodowych),
- stroną stosunków z zakresu prawa pracy nawiązanych przez Porty Lotnicze, w tym stroną tzw. zbiorowego układu pracy oraz stroną wszystkich aktów

- wewnątrzzakładowych, np. Zakładowego układu zbiorowego pracy, Regulaminu pracy, Regulaminu świadczeń socjalnych itp.,
- wszelkich stosunków administracyjno-prawnych, tj. praw i obowiązków wynikających z koncesji, certyfikatów, zezwoleń etc., które zostały wydane/udzielone przez Porty Lotnicze,
  - wszelkich zadań i obowiązków ustawowych, w tym działań na rzecz obronności państwa realizowanych dotychczas przez Przedsiębiorstwo.

Równoległe projekt przewiduje regulacje przejściowe, które zobowiążą Spółkę w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia do dokonania aktualizacji dokumentów wymaganych Prawem lotniczym do prowadzenia lotniczej działalności gospodarczej. Do tego czasu dokumenty te pozostaną w mocy.

W projektowanej ustawie zdefiniowano zakres przedmiotowy działalności gospodarczej Spółki, dostosowując go do nomenklatury współczesnego rynku usług transportu lotniczego. Tak redefiniowany – względem stanowionego przepisami obowiązującej ustawy – zakres działalności umożliwi Spółce swobodne konkurowanie na współczesnym rynku transportu lotniczego z innymi podmiotami będącymi właścicielami lub zarządzającymi portami lotniczymi. Da on także podstawy swobodnego rozwoju w oparciu o posiadane potencjał ekonomiczny i doświadczenie (know-how), tak w kraju, jak i zagranicą. Należy przy tym dostrzec, że zakres działalności dotyczy zarówno działalności lotniczej, jak i pozalotniczej. Zarządzający lotniskiem zarządza infrastrukturą lotniczą, co należy do działalności podstawowej, tj. udostępniania infrastruktury lotniska dla użytkowników statków powietrznych oraz pasażerów w zamian za opłaty lotniskowe, pasażerskie i inne, jak również pozalotniczą, która może znajdować się na terenie lotniska (np. powierzchnie handlowe) lub poza nim (np. parkingi, hotele), a które w rozumieniu lotniczych przepisów krajowych i międzynarodowych są wyrazem działalności komercyjnej zarządzającego portem lotniczym. Przez infrastrukturę okołolotniskową należy rozumieć wszelką infrastrukturę, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a która wspomaga jego funkcjonowanie lub stanowi integralną jego część, tj. punktu transportowego, np. stacja kolejowa, drogi dojazdowe do lotniska, system parkingów, ciągów pieszych itp. Ponadto Spółka będzie uprawniona (za zgodą odpowiednich organów spółki) do uczestniczenia – zarówno pośrednio, jak i bezpośrednio we wszelkich przedsięwzięciach dotyczących jej celów statutowych m.in. przez tworzenie nowych spółek lub przedsiębiorstw, zapisy na akcje lub kupno akcji, jak też przez wnoszenie akcji aportem do innych spółek. Cele statutowe mogą być również realizowane

przez uczestniczenie w łączeniu spółek, zrzeszaniu się oraz przez czerpanie korzyści z przedsięwzięć związanych z działalnością statutową Spółki. Jednocześnie w przepisach projektowanej ustawy wskazano, że szczegółowy zakres działalności gospodarczej Spółki określi jej statut.

W przepisach projektowanej ustawy przewidziano, że dla zachowania ciągłości rachunkowej przekształconego co do formy organizacyjno-prawnej podmiotu gospodarczego, jakim jest przedsiębiorstwo państwowe, niezbędne jest, aby bilans zamknięcia Portów Lotniczych był jednocześnie bilansem otwarcia Spółki. Regulacja ta jest odpowiednikiem przepisu art. 7 ustawy o komercjalizacji, zgodnie z którym fundusze własne przedsiębiorstwa państwowego przekształcą się z mocy prawa w kapitał akcyjny i zapasowy spółki. Przekształcenie Portów Lotniczych w spółkę Skarbu Państwa nie powoduje zmiany wyceny środków trwałych, a wartość brutto tych środków w spółce jest równa wartości brutto tych środków w przedsiębiorstwie. Skuteczne wykonanie przepisów projektowanej ustawy gwarantuje również zawarte w art. 11 ust. 3 rozwiązanie analogiczne do zastosowanego w art. 8 ustawy o komercjalizacji rozwiązania kwestii rozliczenia zysku/straty za okresy poprzednie.

Zastrzeżono jednocześnie, że w związku z kontynuacją przez Spółkę działalności prowadzonej dotychczas przez przedsiębiorstwo państwowe oraz z objęciem przez Spółkę własności nieruchomości, Skarb Państwa nie będzie odpowiadał za zobowiązania zarówno przekształcanego przedsiębiorstwa państwowego, jak i Spółki.

Następnie projekt przewiduje, że po dokonaniu przekształcenia nastąpi wniesienie akcji Spółki do Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 uCPK. Zasadniczym celem tego wniesienia jest skupienie w jednym podmiocie kompetencji i zadań w zakresie strategicznego planowania i zarządzania krajową infrastrukturą lotniskową.

Należy jednak podkreślić, że w związku z powyższymi działaniami nie przewiduje się zmian zatrudnienia w PPL w związku z integracją z CPK. Celem połączenia PPL i CPK jest bowiem z jednej strony m.in. zapewnienie długofalowej rentowności inwestycji PPL – niemożliwej do osiągnięcia bez wpisania jej w Program CPK, a z drugiej – wykorzystanie potencjału PPL dla realizacji Programu CPK, w tym m.in. unikatowego w skali kraju doświadczenia i umiejętności pracowników PPL.

Ponadto powyższe działania nie wpłyną na uprawnienia pracowników Portów Lotniczych w zakresie prawa do tzw. akcji pracowniczych. Jak wcześniej wskazano, w zakresie nieuregulowanym w projektowanej ustawie do przekształcenia Portów Lotniczych odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy ustawy o komercjalizacji. Zatem w kwestiach

praw do akcji pracowniczych do pracowników Spółki będą miały zastosowanie przepisy art. 2 pkt 3a i 5, art. 4b, art. 36–38, art. 38c–56 oraz art. 69b ustawy o komercjalizacji.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 tej ustawy uprawnionym pracownikom przysługuje prawo do nieodpłatnego nabycia do 15% akcji objętych przez Skarb Państwa w dniu wpisania spółki do rejestru. Uprawnieni pracownicy mogą skorzystać z tego prawa, o ile w ciągu sześciu miesięcy od dnia wpisania spółki do rejestru złożą pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia akcji. Niezłożenie oświadczenia w powyższym terminie powoduje utratę prawa do nieodpłatnego nabycia akcji (art. 38 ust. 1 ustawy o komercjalizacji).

Prawo do nieodpłatnego nabycia akcji powstaje natomiast po upływie 3 miesięcy od dnia zbycia przez Skarb Państwa pierwszych akcji na zasadach ogólnych i wygasa z upływem 24 miesięcy od dnia powstania tego prawa (art. 38 ust. 2 ustawy o komercjalizacji).

Zasadnicze znaczenie ma przepis art. 4b ustawy o komercjalizacji, który stanowi w ust. 1 pkt 2, że nie jest zbyciem akcji na zasadach ogólnych zbycie akcji na rzecz spółki, której akcjonariuszami są wyłącznie Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne (co ma miejsce w przypadku Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 uCPK). Natomiast przepis ust. 2 tego artykułu jednoznacznie przesądza, że uprawnieni pracownicy w spółce powstałej w wyniku przekształcenia, której akcje zostały zbyte na rzecz spółki, której akcjonariuszami są wyłącznie Skarb Państwa (lub inne państwowe osoby prawne), zachowują uprawnienia do nieodpłatnego nabycia akcji.

Uwzględniając powyższe, należy podkreślić, że przekształcenie przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”, a następnie wniesienie akcji tak powstałej spółki na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 uCPK, w żaden sposób nie wpłynie na zakres uprawnień pracowników przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze” do nieodpłatnego nabycia akcji. Wniesienie akcji do Spółki Celowej, nie będzie zbyciem akcji na zasadach ogólnych, zatem zastosowanie będzie miał do nich ww. art. 4b ust. 2 ustawy o komercjalizacji – pracownicy zachowają pełne uprawnienia do nieodpłatnego nabycia akcji. Prawo to jednak nie powstanie do dnia zbycia przez Skarb Państwa pierwszych akcji na zasadach ogólnych.

W projekcie ustawy przewidziano, że to Pełnomocnik, w terminie 6 miesięcy od dnia przekształcenia, wniesie akcje spółki Polskie Porty Lotnicze S.A. na podwyższenie kapitału zakładowego spółki Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. Należy jednak zauważyć, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, generalna kompetencja do wykonywania praw z akcji/udziałów należących do Skarbu Państwa przysługuje ministrowi właściwemu do spraw aktywów państwowych.

Wprawdzie art. 8 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym przewiduje, że Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw aktywów państwowych, może, w drodze rozporządzenia, przekazać pełnomocnikowi Rządu wykonywanie praw z akcji, jednakże w przypadku, w którym do takiego przekazania by nie doszło, podmiotem wykonującym prawa z akcji Spółki będzie minister właściwy do spraw aktywów państwowych, a jednocześnie podmiotem uprawnionym do wniesienia akcji Spółki aportem do Spółki Celowej będzie Pełnomocnik. Taki rozdział kompetencji nie znajduje uzasadnienia, a dodatkowo może stać się źródłem sporów kompetencyjnych między Pełnomocnikiem a ministrem właściwym do spraw aktywów państwowych. W związku z powyższym zaproponowano, aby Pełnomocnik od dnia przekształcenia do dnia wniesienia akcji Spółki na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 uCPK, wykonywał prawa z akcji Spółki należących do Skarbu Państwa, łącznie z wynikającymi z nich prawami osobistymi albo indywidualnymi, oraz składał w imieniu Skarbu Państwa oświadczenia woli o nabyciu lub objęciu akcji. Ponadto podkreślenia wymaga, że objęcie przez Skarb Państwa akcji w podwyższonym kapitale PPL i CPK będzie realizowane w celu realizacji polityki gospodarczej państwa, w tym finansowania nowych inwestycji – zgodnie z art. 9b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

W projekcie zastrzeżono jednocześnie, że akcje Spółki mogą zostać zbyte wyłącznie przez wyżej opisane wniesienie ich na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 uCPK.

Wraz z przekształceniem Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” w spółkę prawa handlowego konieczne jest uchylenie ustawy, która regulowała funkcjonowanie tego przedsiębiorstwa. Z tego względu wprowadzono przepis przejściowy, który stanowi o uchyleniu tej ustawy, przewidując jednocześnie – w celu zachowania ciągłości funkcjonowania Portów Lotniczych, że do dnia przekształcenia stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 września 2017 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze”, z tym jednak zastrzeżeniem, że wskazane w tej ustawie kompetencje ministra właściwego do spraw transportu będzie wykonywał Pełnomocnik. Zastrzeżenie to pozwoli na uproszczenie i usprawnienie procesu przekształcenia Portów Lotniczych, do przeprowadzenia którego ustawowo upoważniony jest właśnie Pełnomocnik.

Ponadto wprowadzono w projekcie przepis przejściowy stanowiący o solidarnej odpowiedzialności Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej i Portów Lotniczych wyłącznie w



zakresie roszczeń ujawnionych przed dniem wyjścia w życie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej – tzn. przed dniem 1 kwietnia 2007 r.

Zastrzeżono również, że w celu czasowego zachowania obecnie obowiązujących zasad, do dnia wykreślenia Portów Lotniczych z rejestru przedsiębiorców do przedsiębiorstwa tego stosowane będą dotychczas odnoszące się do niego przepisy zawarte w ustawie z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (wyłączenie spod działania tej ustawy).

## **II. Zmiany w innych przepisach**

### **Ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych**

#### **Art. 4 ust. 1**

Zmiana w ustawie z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych, polegająca na wykreśleniu Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” z przepisu określającego zasady stosowania ustawy do tego podmiotu, wynika z przekształcenia Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” w spółkę akcyjną ze 100% udziałem Skarbu Państwa. W związku z tym, że wszystkie podmioty wskazane w art. 4 ust. 1 zostały z niego wykreślone, uchyla się ust. 1.

### **Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece**

#### **Art. 36<sup>1</sup> ust. 5**

Zmiana polega na wprowadzeniu Spółki Celowej, PKP Polskich Linii Kolejowych Spółki Akcyjnej oraz Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad do katalogu podmiotów, na żądanie których, w zakresie realizowanych zadań (Spółka Celowa oraz GDDKiA) oraz wykonywania zadań związanych z realizacją Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących, o których mowa w uCPK (PKP PLK SA), wydaje się odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych. Zważywszy na olbrzymi zakres zadań ww. podmiotów w ramach realizacji przedsięwzięć, niezbędne będzie nabywanie wielu nieruchomości. W związku z tym przygotowywanie transakcji nabycia nieruchomości zostanie znacznie uproszczone dzięki możliwości uzyskiwania odpisów dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych.

### **Art. 36<sup>4</sup> ust. 8 pkt 27–29**

Zmiana polega na wprowadzeniu ww. spółek oraz GDDKiA do katalogu podmiotów, które z uwagi na niezbędność do realizacji zadań ustawowych (Spółka Celowa oraz GDDKiA) oraz wykonywania zadań związanych z realizacją Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących, o których mowa w uCPK (PKP PLK SA), mogą wystąpić o zgodę do Ministra Sprawiedliwości na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Zważywszy na olbrzymi zakres zadań w zakresie realizacji przedsięwzięć, niezbędne będzie nabywanie wielu nieruchomości – przygotowywanie transakcji nabycia nieruchomości zostanie znacznie uproszczone dzięki opisanej możliwości.

### **Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn**

W celu wyeliminowania potencjalnych wątpliwości interpretacyjnych co do tego, jakie przepisy podatkowe będą miały zastosowanie do renty ustanawianej przez Spółkę Celową, zasadne jest wprowadzenie zmiany w ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn polegającej na wyłączeniu z opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn przychodów z nieodpłatnej renty, o której mowa w art. 29c uCPK. Skutkiem tej regulacji będzie, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, objęcie jej zakresem przychodów otrzymanych z tytułu renty ustanawianej w trybie omawianej ustawy.

### **Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne**

Proponuje się nowelizację art. 40b, art. 40e oraz załącznika do ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne w sposób zapewniający powszechny i nieodpłatny dostęp do systemu ASG-EUPOS. Jednocześnie, co należy podkreślić, dostęp do ewidencji gruntów i budynków będzie zapewniony za pomocą środków komunikacji elektronicznej i bez konieczności składania wniosku, dzięki czemu brak jest konieczności modyfikacji przepisu upoważniającego do wydania rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 40g ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, określającego m.in. wzory wniosków o udostępnienie materiałów zasobu, jak również wprowadzania zmian do samego rozporządzenia.

Należy podkreślić, że projektowana zmiana polegająca na umożliwieniu powszechnego i nieodpłatnego dostępu do systemu ASG-EUPOS przełoży się na usprawnienie wszelkich działań, w których system ASG-EUPOS jest lub może być wykorzystywany.

## **Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych**

Program dobrowolnych nabyć nieruchomości w obszarze lokalizacji CPK i jego otoczenia został również uwzględniony w przepisach podatkowych. W dodawanym pkt 29aa ustanawiającym zwolnienie podatkowe uwzględnia się przypadek przychodów uzyskanych z tytułu odszkodowania, z tytułu sprzedaży nieruchomości w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 29b ust. 1 pkt 1 uCPK, lub sprzedaży nieruchomości na szczególnych zasadach, określonych w art. 29b ust. 1 pkt 2 tej ustawy. Zwolnienie nie będzie dotyczyło sytuacji, gdy zbywający nabył własność nieruchomości w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie lub w związku z realizacją prawa pierwokupu. Przepis ma na celu uzyskanie w tym zakresie analogicznego zwolnienia podatkowego, jakie przysługuje przy opodatkowaniu w stosunku do nabycia nieruchomości na inne cele publiczne.

Zwolnienie podatkowe zgodnie z dodawanym pkt 29ab obejmie również przychody z tytułu renty, o której mowa w art. 29c uCPK. Analogicznie zwolnienie nie będzie dotyczyć przypadków, gdy właściciel nieruchomości, o której mowa w tym przepisie, nabył jej własność w okresie 2 lat przed zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości ceny zbycia nieruchomości.

## **Ustawa dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**

Celem wprowadzanej zmiany jest dążenie do ułatwienia osobom, które zbyły nieruchomość rolną Spółce Celowej lub spółce, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK (przede wszystkim celem realizacji Inwestycji CPK lub Inwestycji Towarzyszących, ale też budowania Zasobu), kontynuowania prowadzenia działalności rolniczej w nowej lokalizacji. Aby osoby te miały ułatwione nabycie nieruchomości rolnych, proponuje się wprowadzenie przepisów umożliwiających Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa organizowanie przetargów na zbycie nieruchomości rolnych dedykowanych rolnikom indywidualnym (ew. byłym rolnikom indywidualnym), którzy byli właścicielami nieruchomości i sprzedali ją Spółce Celowej (lub spółce, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK) lub zostali wywłaszczeni na cele określone w uCPK.

Natomiast dodanie w art. 29 nowego ust. 3be formułuje uprawnienie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa do ograniczenia dostępu do wyżej opisanych przetargów dedykowanych, w celu nienadużywania korzystania z ograniczonych przetargów. Co jednak należy podkreślić, przepis ten nie wyklucza uczestniczenia osób, o których mowa w dodawanym art. 29 ust. 3 pkt 8, w innych przetargach organizowanych przez KOWR.

## **Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane**

### **Art. 3 pkt 3a**

Na gruncie przepisów ustawy o transporcie kolejowym występują dwa pojęcia odnoszące się do torów kolejowych, to jest linia kolejowa i bocznicą kolejowa. Wspólnym określeniem dla tych dwóch rodzajów obiektów do prowadzenia ruchu kolejowego jest droga kolejowa. Różnica między linią a bocznicą występuje na gruncie regulacji dotyczących stricte bezpieczeństwa prowadzenia ruchu oraz rodzaju ruchu. W związku z tym nie jest celowe na gruncie przepisów budowlanych różnicowanie ww. rodzajów dróg kolejowych, również w kontekście proponowanej zmiany art. 82 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W związku z tym, w celu usunięcia wątpliwości co do charakteru bocznic kolejowej jako obiektu liniowego oraz objęcia również tych dróg kolejowych właściwością wojewody, zasadne jest wprowadzenie proponowanej zmiany w zakresie art. 3 pkt 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

### **Art. 29**

Celem nowelizacji ust. 3 pkt 1 lit. d jest dopracowywanie treści i zakresu przedmiotowego przepisu w zakresie rodzajów obiektów, których przebudowa podlega obowiązkowi zgłoszenia. Użycie pojęć ustawowych i ujętych w innych aktach prawnych pozwala na jasne określenie zakresu znaczeniowego przepisu i zakresu jego obowiązywania. Ponadto celem proponowanej zmiany jest usunięcie wątpliwości interpretacyjnych odnośnie do zakresu przedmiotowego przepisu, to jest, czy obejmuje on każdy rodzaj torów czy tylko tory kolejowe i urządzenia kolejowe. Przez projektowany przepis powstanie jasna i klarowna norma określająca zasady wykonywania robót niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **Art. 82**

Celem zmiany w pkt 3aa jest objęcie właściwością wojewody wszystkich dróg kolejowych – tj. bocznic i linii kolejowych. Brzmienie wdrożone ustawą nowelizującą z dnia 13 lutego 2020 r. prowadzi do powstania dualizmu kompetencyjnego, gdyż w zakresie starostów będą bocznice, zaś wojewodów – linie kolejowe. Z uwagi na specyfikę działań na tego rodzaju infrastrukturze i dotychczasową właściwość wojewodów dla obszarów kolejowych wskazane jest ujednoczenie zakresu właściwości dla dróg kolejowych.

## **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**

Propozycja uzupełnienia przepisu **art. 109 ust. 3 pkt 8** dotyczy jednoznacznego wskazania, że prawo pierwokupu gminy określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przysługuje, jeżeli 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 uCPK, albo na szczególnych zasadach, określonych w art. 29b ust. 1 uCPK. Propozycja regulacji stanowi uzupełnienie dotychczasowych regulacji uCPK dotyczących zbiegu prawa pierwokupu określonego w tej ustawie z prawem pierwokupu określonym w przepisach odrębnych, zgodnie z którym pierwszym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu jest Spółka Celowa. Doprecyzowanie to pozwoli na usunięcie wszelkich wątpliwości w stosowaniu przepisu art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez władze gmin, także w sytuacji, gdy gminy te nie są objęte przepisami uCPK, a więc brak jest zainteresowania i wiedzy o regulacjach tej ustawy, a tym samym ułatwi stosowanie przepisów obydwu ustaw.

## **Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne**

W nowelizowanej ustawie wskazano wprost, że zwolnienie w podatku dochodowym od osób fizycznych, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 29aa ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ma zastosowanie również do podatników rozliczających się ryczałtowo. Chodzi o zrównanie sytuacji podatników znajdujących się w takiej samej sytuacji faktycznej, ale rozliczających się na różnych zasadach.

## **Ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”**

### **Art. 18 ust. 2a i 7**

Zmiany zawarte w art. 18 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” dotyczą możliwości dokonywania transakcji mieniem kolejowym między spółkami Skarbu Państwa realizującymi inwestycje w tym sektorze, w tym przekazywania mienia Spółce Celowej, o której mowa w uCPK. Ma to na celu usprawnienie procesów inwestycyjnych realizowanych przez te podmioty. Przewidują one możliwość dokonywania czynności obrotu mieniem kolejowym wchodzącym w skład linii kolejowych znaczenia państwowego za zgodą ministra właściwego do spraw transportu. Zgoda ta wyrażana jest w drodze decyzji administracyjnej, po uprzednim uzyskaniu opinii PKP PLK S.A. Oznacza to, że w przypadku zbywania mienia, o którym mowa powyżej, na rzecz Spółki Celowej niezbędne jest stanowisko narodowego zarządcy infrastruktury kolejowej, zaś wiążącą decyzję w sprawie wniosku podejmuje minister właściwy do spraw transportu. Tym samym ten organ zachowuje pełną kontrolę nad tym, który podmiot będzie władał mieniem kolejowym. Zmiany w ust. 2a i 7 mają charakter porządkowy w stosunku do projektowanych przepisów

### **Art. 18 ust. 2b pkt 4**

Proponowany przepis ma na celu rozszerzenie zakresu czynności prawnych dokonywanych przez PKP S.A. albo PKP PLK S.A. bez zgody ministra właściwego do spraw transportu, o której mowa w art. 18 ust. 2 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”. Niniejszy projekt ustawy wskazuje jako te czynności dokonanie między PLK SA lub PKP SA a Spółką Celową albo spółką, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK, czynności prawnych dotyczących aktywów trwałych zaliczanych do wartości niematerialnych i prawnych.

Tak sformułowany przepis ograniczy obciążenia regulacyjne w zakresie transferu praw do nieruchomości między PKP S.A. i PKP PLK S.A. a Spółką Celową i spółką, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK, co pozwoli na przyspieszenie budowy m.in. zasobu nieruchomości oraz niezbędnych do realizacji inwestycji kolejowych wchodzących w skład Projektu CPK. Wskazać należy, że czynności te będą dokonywane między państwowymi osobami prawnymi, które dodatkowo podlegają regulacjom przepisów ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

#### **Art. 18 ust. 3a–3c**

Proponowany przepis art. 18 ust. 3a–3c ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” ma na celu umożliwić, za zgodą ministra właściwego do spraw transportu, dokonywanie transferu mienia zajętego przez linie kolejowe znaczenia państwowego będącego przedmiotem praw Skarbu Państwa, PKP S.A. lub PKP PLK S.A. na rzecz Spółki Celowej lub spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK.

#### **Art. 18 ust. 4**

Proponowany przepis art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” precyzuje, w jakiej formie wyrażana jest zgoda na zbycie mienia na rzecz Spółki Celowej lub spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK, lub odmowa wydania takiej zgody.

### **Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze**

#### **Art. 57 ust. 1b**

Projektowana zmiana ma na celu uproszczenie procesu uzyskiwania promesy zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego przez wyłączenie z planu generalnego przedstawianego do celów uzyskania promesy informacji określonych w art. 55 ust. 6 pkt 6 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, czyli informacji ekonomiczno-finansowych dotyczących w szczególności obecnej i planowanej struktury własnościowej, przewidywanych źródeł finansowania inwestycji, obecnej i przewidywanej rentowności i płynności podmiotu, planowanej wysokości opłat lotniskowych i przychodów z ich tytułu, z odniesieniem do całości planowanych przychodów podmiotu. Przedstawienie takich informacji na tak wstępnym etapie, jakim jest wystąpienie o promesę zezwolenia na założenie lotniska, jest trudne i niecelowe. W związku z tym, że obecnie nie toczą się postępowania w celu uzyskania promesy zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego, projekt nie przewiduje przepisu przejściowego dotyczącego postępowań w toku.

#### **Art. 87 ust. 1**

Propozycja ma na celu zabezpieczenie powierzchni ograniczających przeszkody przez uzupełnienie katalogu dokumentów, w których powierzchnie ograniczające przeszkody mogą być wyznaczone. Jest to uzasadnione zapewnieniem bezpiecznej eksploatacji lotniska.

Zmiana ta powoduje, że od momentu wpisania powierzchni ograniczających przeszkody do któregokolwiek z przedmiotowych dokumentów obowiązują ograniczenia dotyczące obiektów naturalnych i sztucznych określone w art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze.

#### **Art. 87<sup>7</sup>**

Nadanie nowego brzmienia art. 87<sup>7</sup> ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze wynika z potrzeby doprecyzowania przepisu w szczególności w zakresie właściwości podmiotów zobowiązanych na podstawie tego przepisu do uzgadniania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planów zagospodarowania przestrzennego województwa, o których mowa w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze. Tym samym proponowane brzmienie przepisu zapewni większą czytelność regulacji, z którymi będą uzgadniane projekty ww. aktów.

#### **Art. 87<sup>8</sup>**

Projektowana zmiana art. 87<sup>8</sup> ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze jest konsekwencją projektowanej zmiany w art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze i polega na dodaniu zatwierdzonego planu generalnego i zmian planu generalnego do katalogu dokumentów, które zobowiązują zarządzających lotniskiem do przekazania odpowiednich map do organów samorządu terytorialnego i właściwych starostów do zatwierdzenia planu generalnego lotniska oraz zatwierdzenia jego zmiany. Dodatkowo wobec faktu, że na etapie zatwierdzania planu generalnego lotniska zakładanego obowiązki wskazane w przepisie może wykonać zakładający lotnisko, uzupełniono przepis o nałożenie analogicznego obowiązku na zakładającego lotnisko.

### **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **Art. 11 pkt 5**

Obowiązujący katalog podmiotów, z którymi należy uzgodnić projekt studium, uzupełniono o Spółkę Celową w zakresie w dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz w zakresie obszaru otoczenia CPK.



## **Art. 15**

W ramach art. 15 proponuje się nowelizację ust. 3 pkt 4b w zakresie rodzajów inwestycji realizowanych w trybie tzw. specustaw, które powinny być ujęte w planie miejscowym – przepis ten bowiem wraz z prowadzeniem nowych aktów extraordinaryjnych nie podlegał nowelizacji.

## **Art. 17 pkt 6 lit. b**

Nowelizacja przepisu polega na rozszerzeniu katalogu podmiotów opiniujących projekt planu miejscowego. Zgodnie z zakresem nowelizacji wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obowiązany będzie wystąpić o opinię do Spółki Celowej w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz w zakresie obszaru otoczenia CPK.

## **Art. 39 ust. 5**

Celem nowelizacji ust. 5 w art. 39 jest wprowadzenie obowiązku ujęcia w planach zagospodarowania województw dokumentów wydawanych przez pełnomocników rządu ustanowionych w drodze ustawy, które ustalają inwestycje celu publicznego – w kontekście projektu CPK celem jest ujmowanie ustaleń SSL w ww. aktach planistycznych.

## **Art. 53 ust. 4**

Celem nowelizacji art. 53 ust. 4 jest wprowadzenie obowiązku wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu ze Spółką Celową. Zmiana ta ma na celu zapewnienie uspołnienienia przepisów regulujących ustalanie lokalizacji innych inwestycji na obszarze otoczenia CPK i zapewnienie realizacji polityki rozwoju obszaru oraz wysokiej jakości przestrzeni.

## **Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym**

### **Art. 9o**

Propozycja ma na celu nadanie Spółce Celowej oraz spółce, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK, uprawnień do realizacji inwestycji w zakresie budowy nowych linii kolejowych na zasadach analogicznych do tych, jakie przysługują spółce PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oraz jednostkom samorządu terytorialnego.

Do tej pory realizacja inwestycji w zakresie budowy, przebudowy i modernizacji linii kolejowych była powierzona PLK oraz JST. Zgodnie z uCPK Spółce powierzono wybudowanie zarówno nowego portu lotniczego, jak i określonych linii kolejowych. Przedmiotowe linie kolejowe, które mają zostać wybudowane przez Spółkę Celową, zostały ujęte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym. Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 2a ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym przez linię kolejową o znaczeniu państwowym należy rozumieć istniejącą lub projektowaną linię kolejową, której budowa, utrzymanie i eksploatacja uzasadniona jest ważnymi względami gospodarczymi, społecznymi, ekologicznymi lub obronnymi.

Biorąc pod uwagę, że inwestycje realizowane w ramach CPK nie są odmienne od tych prowadzonych przez PLK w zakresie budowy linii kolejowych, zasadne wydaje się nadanie tych samych uprawnień Spółce Celowej. Spółka Celowa będzie budowała linie kolejowe, stąd też jest to kolejny argument przemawiający za umożliwieniem CPK realizacji inwestycji w trybie przewidzianym przez rozdział 2b. Jediną różnicą proceduralną między PLK a Spółką Celową jest brak stosowania do Spółki Celowej przepisów dotyczących nieruchomości PKP S.A. W związku z tym w ramach nowelizacji ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym wprowadzono związane z tym zmiany wynikowe.

#### **Art. 9s**

Przedmiotowa propozycja regulacji usprawni proces przygotowywania wniosków o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę zarówno dla CPK, jak i PKP PLK S.A. oraz JST. Aktualnie, z uwagi na art. 9s ust. 6 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, w celu przedłożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla terenów kolejowych, niezbędne jest pozyskanie tego prawa od PKP S.A., a to wiąże się z dodatkowym czasem oraz kosztami, a niejednokrotnie spełnieniem warunków określonych przez PKP S.A. Analogiczna sytuacja ma miejsce w przypadku nieruchomości stanowiących tereny wód płynących lub dróg publicznych. Z przedstawionych względów zmiana art. 9s ust. 8 w brzmieniu zaproponowanym powyżej, nadająca inwestorom uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane do nieruchomości objętych terenem inwestycji określonym decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowych jest istotna dla usprawnienia inwestycji dotyczących linii kolejowych, realizowanych w trybie rozdziału 2b ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

## **Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych**

### **Art. 18b**

W zakresie dodawanego art. 18b regulującego kwestie dostępności operatu szacunkowego aktualnie organy administracji publicznej prowadzące postępowania odszkodowawcze udostępniają operaty szacunkowe, główny dokument w postępowaniu, z reguły w siedzibie organu. W wyjątkowych przypadkach – na wniosek strony po wcześniejszym wezwaniu organu do wykazania przez nią interesu prawnego – istnieje możliwość wysłania do niej potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii ww. dokumentu. Podlega to jednak każdorazowo ocenie danego organu. Wprowadzenie powyższych regulacji przyczyni się do sprawniejszego zapewnienia stronom postępowań odszkodowawczych dostępu do treści operatów szacunkowych. Usprawni to również obieg dokumentów między biegłym i organem administracji, przed którym toczy się postępowanie odszkodowawcze. Dodatkowo, w celu usprawnienia automatyzacji właściwej agregacji danych z dokumentów trafiających do zarządcy drogi, w ust. 3 proponuje się wprowadzenie przekazania wyciągu z operatu w postaci elektronicznej do zarządcy drogi.

### **Art. 20**

Projekt przewiduje uchylenie ust. 4 i 5 w art. 20. Należy zauważyć, że art. 20 specustawy drogowej zawiera obowiązek wydania odrębnej decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu w sytuacjach określonych w ust. 1 i 2, natomiast w przypadku, o którym mowa w ust. 3, ustanowienie trwałego zarządu następuje na podstawie decyzji ZRID. Uchylenie ust. 4 spowoduje, że ustanowienie trwałego zarządu w sytuacjach opisanych w ust. 1, 2 i 3 będzie następowało tylko na podstawie decyzji ZRID bez konieczności wydawania w tym zakresie odrębnej decyzji administracyjnej. Usunięcie obowiązku uzyskania przez GDDKiA tego rodzaju rozstrzygnięcia ułatwi i w znacznym stopniu przyspieszy ujawnianie ww. prawa w konkretnych księgach wieczystych. Ponadto należy zwrócić uwagę na to, że konieczność wydawania decyzji, która wynika z art. 20, dodatkowo obciąża organy wojewódzkie, których pracownicy są przeciążeni prowadzeniem dużej liczby innych postępowań administracyjnych należących do ich właściwości. Przykładem może być postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte na potrzeby inwestycji realizowanych przez GDDKiA. Natomiast uchylenie ust. 5 stanowi konsekwencję uchylenia ust. 4.

## **Art. 20a**

Zgodnie z art. 20a inwestor może bezpłatnie zająć teren linii kolejowej na czas realizacji inwestycji. Skutkiem realizacji inwestycji często jest jednak pozostawienie na gruncie infrastruktury drogowej, np. przyczółków, podpór, co powoduje pytania o ewentualne obciążenie zarządcy drogowego opłatami za korzystanie z gruntu. Mając na uwadze, że w takiej sytuacji mamy do czynienia z jednej strony z drogami publicznymi, a z drugiej z gruntami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, takie żądania należy uznać za oczywiście bezpodstawne i nieznajdujące uzasadnienia. Aby zdecydowanie przeciąć wszelkie dywagacje w tym zakresie, w przepisie proponuje się wskazanie wprost, iż zajęcie gruntu nie tylko na czas realizacji inwestycji drogowej, ale w przypadku terenów linii kolejowej również na czas użytkowania takiej inwestycji, ma charakter nieodpłatny.

## **Art. 21a i art. 21b**

Proponuje się nadanie nowego brzmienia art. 21a i dodanie art. 21b w specustawie drogowej, regulujących kwestie w zakresie wejścia na nieruchomość stanowiącą własność osoby trzeciej bez jej zgody.

Obecnie brak jest co do zasady prawnej możliwości wejścia na nieruchomość stanowiącą własność osoby trzeciej bez jej zgody, co niejednokrotnie powoduje konieczność ustalania warunków i przeprowadzania wizyt i rozmów z ich właścicielami celem umożliwienia wykonania np. odwiertów pod przyszłe obiekty inżynierskie. Brak informacji lub niepełna informacja o podłożu powoduje z kolei przygotowanie dokumentacji obciążonej ryzykiem przyszłych roszczeń wykonawcy robót z uwagi na odmienne warunki geologiczne na etapie ZRID, z datą której Wykonawca ma pełne prawo wejścia na wywłaszczone grunty i weryfikację badań sporządzonych na zlecenie na wcześniejszym etapie przez GDDKiA.

Wprowadzenie do specustawy drogowej kompleksowego mechanizmu, na podstawie którego GDDKiA uzyska prawo szybkiego wstępu na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich w celu wykonania czynności, o których mowa w art. 21a ust. 1, przyczyni się to do znacznego usprawnienia prowadzenia procesu inwestycyjnego związanego z realizowaną inwestycją drogową przez niezakłócone wykonywanie zadań GDDKiA w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji drogowych oraz dotrzymanie terminów realizacji inwestycji wskazanych w PBDK. Z kolei wprowadzenie przepisów dotyczących

odszkodowania za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem przedmiotowych czynności zabezpieczy interesy osób trzecich.

#### **Art. 45**

W związku z długookresowym charakterem projektu CPK i zastosowaniem do niego m.in. przepisów tzw. specustawy drogowej, z uwagi na wysoką efektywność tej regulacji proponuje się wydłużenie jej obowiązywania z 2023 r. do końca 2030 r.

#### **Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego**

Zmiana w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. f polega na doprecyzowaniu warunków transakcji nabycia nieruchomości rolnej przez osoby, które zbyły nieruchomości rolne w celu realizacji inwestycji lub inwestycji towarzyszących, a także na skutek wyłączenia.

Dotychczasowy limit czasowy dotyczący możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez osobę, która w chwili nabycia co prawda nie jest rolnikiem, ale zbyła nieruchomość rolną na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu uCPK, lub została z takiej nieruchomości wyłączona, uzupełnia się przez dookreślenie limitu wielkościowego tego nabycia nieruchomości rolnej. Limit ten zostaje określony przez pryzmat wielkości nieruchomości zbywanej (lub wyłączonej). Regulacja z jednej strony umożliwi nabycie nieruchomości o większej powierzchni, lecz niekoniecznie większej wartości (np. w przypadku zakupu nieruchomości o znacznie niższej klasie gleby lub położonej w znacznej odległości od Warszawy), jak i nieruchomości o tożsamej wielkości, lecz znacznie lepszych parametrach użyteczności rolniczej i tym samym wyższej cenie. Jednocześnie regulacja uniemożliwi dokonywanie spekulacji gruntami rolnymi i nabywanie znacznej ilości gruntów rolnych przez osoby, które zostały wyłączone z nieruchomości rolnych o niewielkiej powierzchni (lub zbyły nieruchomości o niewielkiej powierzchni na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu uCPK).

Zmiana w art. 2b ust. 4 pkt 1 polega na dodaniu lit. i, która wyłączy konieczność uzyskiwania zgody KOWR na zbycie nieruchomości rolnej na rzecz Spółki Celowej przez osoby, które nabyły je w okresie ostatnich 5 lat.

#### **Ustawa z dnia 16 grudnia 2005 r. o Funduszu Kolejowym**

#### **Art. 13 ust. 3k**

Projektowana zmiana polegająca na dodaniu nowego ust. 3k wynika z faktu, że Spółce Celowej lub spółce, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK, powierzono przygotowanie oraz realizację budowy i przebudowy linii kolejowych. Konieczne jest zapewnienie jej dostępu do środków Funduszu Kolejowego, który m.in. gromadzi środki finansowe na przygotowanie oraz realizację budowy i przebudowy linii kolejowych, remonty i utrzymanie linii kolejowych oraz finansuje realizację tych zadań. Należy jednak zastrzec, że Program inwestycyjny Centralnego Portu Komunikacyjnego przewiduje nakłady inwestycyjne zarówno w komponent kolejowy, jak i lotniskowy, które będą finansowane m.in. dokapitalizowaniem przewidzianym uchwałą Rady Ministrów z dnia 28 października 2020 r. w sprawie ustanowienia programu wieloletniego – „Program inwestycyjny Centralny Port Komunikacyjny. Etap I. 2020–2023”, (M. P. poz. 1050). Przewiduje się ponadto, iż planowane nakłady inwestycyjne w komponent kolejowy, które według obecnych planów kilkukrotnie przewyższają skalę finansowania komponentu lotniskowego, będą finansowane głównie długoterminowym kapitałem dłużnym, pozyskiwanym z różnych, innych niż Fundusz Kolejowy, źródeł finansowania. Jednakże dla zapewnienia optymalnego kosztu tego finansowania będzie potrzebna pewna pula finansowania kapitałowego bezzwrotnego (typu equity) dostępna w ramach Funduszu Kolejowego, która posłuży m.in. na sfinansowanie działań skierowanych na przygotowanie oraz realizację budowy i przebudowy linii kolejowych, remonty i utrzymanie linii kolejowych przez Spółkę Celową lub spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK. W związku z powyższym zachodzi potrzeba dodania przepisu, z którego wynika, że Spółka Celowa lub spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1, może wykorzystywać środki Funduszu Kolejowego na przygotowanie oraz realizację budowy i przebudowy linii kolejowych.

Jednocześnie należy podkreślić, że potrzeby kapitałowe Spółki finansowane w tym zakresie z Funduszu Kolejowego koordynowane będą z PKP PLK S.A., tak aby nie naruszyć potrzeb PKP PLK S.A. jako zarządcy infrastruktury kolejowej i bieżących wydatków związanych z rozbudową, utrzymaniem i remontami linii kolejowych zarządzanych przez PKP PLK S.A.

Uwzględniając powyższe, należy uznać, że proponowana regulacja przewiduje jedynie zrównanie sytuacji prawnej inwestorów kolejowych – PLK S.A. i innych zarządców infrastruktury kolejowej, nie przesądzając jednocześnie o przyszłym wydatkowaniu środków z Funduszu.

## **Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju**

Zmiana polegająca na dodaniu do art. 1 nowego ust. 3 ma na celu doprecyzowanie regulacji ustawowych przez wskazanie, że szczególne zasady prowadzenia polityki rozwoju wobec obszaru otoczenia CPK określone są w uCPK.

## **Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej**

Zmiana art. 14 ust. 3 ma na celu dostosowanie brzmienia przepisu do zmian wprowadzonych przedmiotowym projektem ustawy związanych z przekształceniem przedsiębiorstwa państwowego Porty Lotnicze.

## **Ustawa 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**

Część wprowadzonych zmian ma charakter porządkowy i zapewniający spójność przepisów ustawy ze zmianami dokonanymi przedmiotowym projektem.

### **Art. 64, art. 74, art. 77 i art. 80**

W związku z tym, że Inwestycje Towarzyszące mogą być lokalizowane na podstawie tzw. specustawy, jak i w oparciu o plan miejscowy wydawany na podstawie projektowanych przepisów działu IVa uCPK, za celowe należy uznać wprowadzenie zmian w przepisach ustawy ocenowej dotyczących wyłączenia sprawdzania zgodności z m.p.z.p. wniosków o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku z tym w art. 64, art. 74, art. 77 i art. 80 proponuje się rozszerzenie katalogu wyłączeń o Inwestycje Towarzyszące. Ponadto z uwagi na zmianę definicji Inwestycji w uCPK wskazane jest wprowadzenie wprost wyłączenia tego zamierzenia z oceny zgodności z m.p.z.p.

### **Art. 78**

Zmiana w art. 78 dotyczy wprowadzenia w zakres kompetencji państwowych wojewódzkich inspektorów sanitarnych wszystkich przedsięwzięć w zakresie linii kolejowych, jak i Inwestycji w rozumieniu art. 2 pkt 3 uCPK. Zmiana ta jest powiązana z wprowadzoną we wrześniu 2019 r. nowelizacją przepisów kompetencyjnych odnoszących się do RDOŚ. Założeniem zmian jest jasne określenie, iż organy administracji publicznej na poziomie wojewódzkim są właściwe dla przedsięwzięć w zakresie linii kolejowych i

Inwestycji niezależnie od kwalifikacji przedsięwzięcia na gruncie przepisów wykonawczych z art. 60 ustawy ocenowej – obecnie bowiem tylko linie kolejowe w sieci TEN-T leżą w kompetencji PWIS. Taka sytuacja powoduje, iż w przypadku innych linii, np. znaczenia państwowego, położonych poza siecią TEN-T konieczne może być zbieranie kilku opinii organów inspekcji sanitarnej na poziomie powiatowym. W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu ekonomiki postępowania administracyjnego oraz ograniczenia ryzyk proceduralnych proponuje się dokonanie opisywanej powyżej zmiany. Ponadto, z uwagi na skomplikowany charakter techniczny przedsięwzięć w zakresie linii kolejowych, wskazane jest objęcie tego typu zamierzeń kognicją organów wyspecjalizowanych na poziomie wojewódzkim.

### **Ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego**

#### **Art. 4a**

W związku z długookresowym charakterem projektu CPK i zastosowaniem do niego m.in. przepisów tzw. specustawy lotniskowej, z uwagi na wysoką efektywność tego typu regulacji proponuje się wydłużenie możliwości jej stosowania do końca 2030 r.

### **Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych**

#### **Art. 1**

Z uwagi na konieczność zapewnienia dostaw energii elektrycznej na potrzeby lotniska i nowych linii kolejowych proponuje się objęcie pojęciem inwestora również Spółki Celowej i spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK. Rozwiązanie takie pozwoli na zapewnienie sprawnej realizacji szeregu niezbędnych zamierzeń infrastrukturalnych koniecznych do zapewnienia funkcjonowania lotniska i krajowej sieci kolejowej realizowanych przez Spółkę Celową i spółki, o których mowa w art. 15 ust. 1 uCPK.

### **Zmiana ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym**

Ze względu na kompleksowość poszczególne zmiany pogrupowane zostały zgodnie z tematycznym obszarem zagadnień, których dotyczą.



## **1. Zmiany w zakresie terminologii ustawy**

### **Art. 1**

Zmiana brzmienia art. 1 związana jest z doprecyzowaniem elementów składowych projektu Centralnego Projektu Komunikacyjnego. Zgodnie z proponowanym brzmieniem obejmie on przygotowanie i realizację inwestycji infrastrukturalnych (lotnisko, linie kolejowe, drogi publiczne), jak i działania o charakterze społeczno-gospodarczym. Taka modyfikacja wynika po pierwsze ze zmian w definicjach legalnych z art. 2, których celem jest jasne określenie zakresu przedmiotowego poszczególnych rodzajów zamierzeń budowlanych. Po drugie, w wyniku m.in. przeprowadzonych konsultacji oraz analiz strategicznych i społecznych, istotnym zagadnieniem stało się wzmocnienie kwestii osłony społecznej dla osób i podmiotów, które będą dotknięte skutkami wyłączenia oraz wprowadzenie odpowiednich narzędzi do sterowania i zarządzania kierunkami rozwoju gospodarczego, który będzie miał miejsce synergicznie do powstania lotniska wraz z węzłem komunikacyjnym oraz strefą biznesową.

Zgodnie z proponowanym brzmieniem wszystkie działania w ramach projektu CPK, zarówno o charakterze inwestycyjnym, jak i nieinwestycyjnym będą objęte pojęciem Przedsięwzięcia.

### **Art. 2:**

#### **Pkt 2**

Zmiana definicji Inwestora

W ramach nowelizacji proponuje się rozszerzenie katalogu podmiotów pełniących funkcję Inwestora (realizatora) Przedsięwzięć o osoby prawne, nad którymi wskazane wcześniej w tym przepisie państwowe jednostki organizacyjne posiadają kontrolę. Zmiana ta wynika z międzysektorowego charakteru projektu CPK, który może wiązać się z koniecznością szerokiego zaangażowania podmiotów związanych z procesami inwestycyjnymi.

#### **Pkt 3**

Zmiana definicji Inwestycji

Zmiana definicji Inwestycji związana jest z koniecznością ujęcia wprost, iż to wielkoskalowe zamierzenie inwestycyjne obejmuje lotnisko użytku publicznego oraz szereg

innych rodzajów obiektów budowlanych, które są przestrzennie i funkcjonalnie powiązane z portem lotniczym. Obecnie brzmienie przepisu nie wskazuje wprost, iż przedmiotem inwestycji jest budowa wydzielonego obszaru na lądzie przeznaczonego do wykonywania startów, lądowań i naziemnego ruchu statków powietrznych, wraz ze znajdującymi się w jego granicach obiektami i urządzeniami budowlanymi o charakterze trwałym, wpisanego do odpowiedniego rejestru. W projektowanym przepisie zawarto katalog otwarty wskazujący szczególne rodzaje obiektów, które są niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania lotniska oraz całego związanego z nim krajowego węzła komunikacyjnego. Celem tego rozszerzenia jest wprowadzenie ułatwień mających na celu efektywne pozyskanie nieruchomości niezbędnych do wyrównania potencjalnych strat w środowisku.

#### **Pkt 8**

Propozycja wykreślenia tego punktu wynika ze zmian redakcyjnych w art. 1 pkt 1 i ma charakter wyłącznie redakcyjny.

#### **Pkt 9**

Zmiany definicji sieci polega na dodaniu sieci dystrybucyjnych ropy naftowej, produktów naftowych, w celu zapewnienia stosowania przepisów ustawy również do tych sieci.

#### **Pkt 10a**

Wprowadzenie definicji legalnej Strategicznego Studium Lokalizacyjnego

W związku ze zmianą definicji legalnej Programu (art. 2 pkt 7) i usunięciem z tego dokumentu rządowego zagadnień związanych z lokalizacją i rozmieszczeniem poszczególnych Przedsięwzięć powstała konieczność ustanowienia nowego rodzaju dokumentu, którego przedmiotem jest określenie w skali kraju położenia poszczególnych elementów i części składowych projektu CPK. Takie rozwiązanie pozwala na rozdzielenie zagadnień stricte finansowych ujętych w Programie od kwestii dotyczących określenia położenia poszczególnych elementów projektu CPK. Pozwoli to na bieżące i elastyczne zarządzanie budżetem projektu i możliwością jego modyfikacji. Dodatkowo dokument Strategicznego Studium Lokalizacyjnego przez powiązanie z systemem planowania i zagospodarowania przestrzennego pozwoli na ujęcie jego zapisów w aktach planistycznych na poziomie regionalnym.

### **Pkt 13**

#### Zmiany definicji Zasobu

Doprecyzowano, że w skład Zasobu wchodzi nieruchomości, wobec których Spółka Celowa jest uprawniona z tytułu użytkowania wieczystego – bez względu na sposób nabycia prawa użytkowania wieczystego. Tym samym Zasób będą stanowić nieruchomości będące własnością Spółki Celowej oraz te nieruchomości Skarbu Państwa, wobec których Spółka Celowa jest uprawniona z tytułu użytkowania wieczystego, oraz te, którymi gospodaruje Spółka Celowa.

#### **Art. 3 ust. 1**

Istota zmiany wprowadzonej w przedmiotowym przepisie sprowadza się do wskazania, że nie tylko Inwestycja (tj. Centralny Port Komunikacyjny), lecz również Inwestycje Towarzyszące stanowią inwestycje realizujące cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazać należy, że zgodnie z pkt 10 tego artykułu cele publiczne są również określane w odrębnych ustawach. Zagadnienia Inwestycji Towarzyszących natomiast reguluje w pozostałym zakresie dział IV ustawy.

#### **Art. 3 ust. 3**

Projektowana zmiana przewiduje, że realizacja inwestycji przeciwdziałających skutkom suszy na terenie Inwestycji i Inwestycji Towarzyszącej będzie mogła być realizowana wyłącznie przez inwestora tych inwestycji.

## **2. Zmiany dotyczące funkcji Pełnomocnika**

#### **Art. 5 pkt 2a**

W związku z poszerzeniem zakresu przedmiotowego ustawy o zagadnienia koordynacji rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru otoczenia CPK, konieczne stało się przypisanie odpowiedniej kompetencji w tym zakresie Pełnomocnikowi. Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera dodawany dział IVB ustawy.

### **Pkt 7**

Przepis ustanawia kompetencję Pełnomocnika w zakresie występowania, w sytuacji zajścia 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. Zmiana wprowadzona w ww. przepisie rozszerza kompetencję Pełnomocnika, pozwalając na występowanie z takim wnioskiem również w przypadku osób sprzedających nieruchomości (lub wywłaszczanych) w celu realizacji Inwestycji Towarzyszącej. Celem tej zmiany jest nadanie takich samych uprawnień jak w przypadku Inwestycji i niewprowadzanie różnicowania w zakresie możliwych do nadania uprawnień między podmiotami, które będą objęte koniecznością utraty praw do nieruchomości niezbędnych na cele projektu CPK.

#### **Art. 9**

Usunięcie przedmiotowego przepisu, stanowiącego podstawę do powołania Rady do spraw budowy CPK, jest konsekwencją przesunięcia materii związanej z zarządzaniem Programem CPK do dokumentu „Zasady Zarządzania”, wydawanego na podstawie art. 20 ust. 1 uCPK. Ponadto należy odnotować, że faktyczna działalność Rady nie ma już realnego znaczenia, bowiem działalność Spółki Celowej i innych Inwestorów przeszła z etapu koncepcyjnego na etap planistyczny i realizacyjny.

#### **Art. 22**

Proponuje się prowadzenie rozwiązań w zakresie aktualizacji Programu zbliżonych do rozwiązań zawartych w zakresie Krajowego Programu Kolejowego w art. 38c ust. 7 i 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Projektowane zmiany mają na celu uelastycznienie procesu aktualizacji Programu. Pełnomocnik przedstawia Radzie Ministrów sprawozdanie ze swojej działalności za rok poprzedni w terminie do dnia 31 maja każdego roku. Sprawozdanie w zakresie zaktualizowanego zestawienia wszystkich źródeł finansowania Programu w podziale na lata realizacji Programu podlega uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych oraz w zakresie projektów realizowanych z udziałem środków europejskich z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego. Proponuje się, aby przyjęcie przez Radę Ministrów sprawozdania z działalności Pełnomocnika, które zawiera informację o wykonaniu Programu, stanowiło jednocześnie zgodę na jego aktualizację w zakresie wskazanym w sprawozdaniu, z zastrzeżeniem, że aktualizacja ta nie może zwiększyć łącznego limitu zaangażowania środków Skarbu Państwa na realizację Programu. Ponadto wskazano elementy, które obligatoryjnie musi zawierać informacja o wykonaniu Programu.

## **Art. 105**

W miejsce dotychczasowej regulacji wskazującej, że w przypadku wydania opinii wskazującej, że wyzbycie się nieruchomości może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych właściwego organu lub jest niezasadne, o przekazaniu nieruchomości do Zasobu lub pozostawieniu jej u dotychczas gospodarującego nią podmiotu spór rozstrzyga Rada Ministrów, proponuje się zastosowanie występujących już w systemie rozwiązań zawartych w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości dotyczące rozstrzygania tego rodzaju sporów przed Komisją Rozjemczą przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP. Ma to służyć ograniczeniu tworzenia nowych procedur.

## **Art. 113a**

Ponadto, zgodnie z projektowanym art. 113a, do kompetencji Pełnomocnika (a nie Spółki – jest to wyjątek od ogólnych zasad, że wszelkie zadania dotyczące Zasobu pozostają zadaniami Spółki) będzie należało również włączanie do Zasobu nieruchomości Skarbu Państwa niewidniejących w wykazach nieruchomości, tj. nieruchomości nieobjętych rozporządzeniem wydawanym na podstawie art. 99 ust. 11 ustawy. Pełnomocnik będzie, działając na wniosek Spółki, składał do podmiotu gospodarującego daną nieruchomością wnioski o przygotowanie, dla nieruchomości stanowiących przedmiot wniosku, danych zawartych w wykazie. W przypadku włączenia nieruchomości do Zasobu Spółka będzie sporządzała i podpisywała protokół zdawczo-odbiorczy. Podkreślić należy, że włączenie do Zasobu będzie wymagało zgody podmiotu gospodarującego daną nieruchomością, tym samym nie będzie konieczne rozstrzygnięcie kwestii spornych przez Komisję Rozjemczą przy Prokuraturii Generalnej RP i przydawanie Pełnomocnikowi kompetencji w zakresie związanym z jej rozstrzygnięciem i udziałem w postępowaniu. Proponuje się wprowadzenie art. 113a z uwagi na fakt, że rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydawane na podstawie art. 99 ust. 11 obejmuje tereny położone w gminach znajdujących się w promieniu ok. 80 km od planowanego położenia lotniska, a więc obejmuje gminy zachodnie i południowe województwa mazowieckiego oraz północne i wschodnie województwa łódzkiego, a celowe jest umożliwienie właścicielom nieruchomości dokonania zamiany na nieruchomości położone poza tym obszarem. Dzięki przedmiotowemu rozwiązaniu w krótkim czasie będzie możliwe pozyskanie do Zasobu nieruchomości, co do których (lub obszarów, w których są położone) jest notowane zainteresowanie dokonaniem zamiany nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że pozyskanie nieruchomości odbywa się wyłącznie w celu ich zaferowania jako nieruchomości zamiennych, zatem nie ma obaw w zakresie po pierwsze nieuzasadnionego pozyskiwania nieruchomości, a po wtóre w zakresie poszerzania obszaru oddziaływania inwestycji jako takiej. Ponadto nie ma obaw również w zakresie niekontrolowanego pozyskiwania nieruchomości przez Spółkę Celową. Po pierwsze, choć o włączeniu danej nieruchomości do Zasobu wnioskuje Spółka, to zasadnicze czynności w zakresie samego przejęcia podejmuje Pełnomocnik. Po wtóre takie włączenie nie może się odbyć bez zgody organu gospodarującego. Zatem kontrola jest niejako z obu stron.

Ponadto podkreślić należy, że dokonanie zamiany nieruchomości może odbyć się przed decyzją lokalizacyjną, jak i w procesie wywłaszczenia, przy czym dokonanie zamiany przed wydaniem decyzji lokalizacyjnej (np. po zatwierdzeniu planu generalnego lotniska) oznacza możliwość zawarcia w umowie takich rozwiązań, które pozwolą właścicielowi nieruchomości na jednoczesne dzierżenie nieruchomości dotychczasowej i nieruchomości zamiennej, to zaś pozwoli na przeprowadzkę i przygotowanie nowego miejsca do zamieszkania (np. zbudowania domu), prowadzenia produkcji rolnej lub działalności gospodarczej.

### **3. Status i zadania Spółki**

#### **Art. 12 ust. 3 i 4 oraz art. 12a**

W art. 12 ust. 3 przewidziano zmianę o charakterze redakcyjnym, polegającą na zastąpieniu sformułowania „Do dokonywania zamówień i zakupów przez Spółkę Celową” sformułowaniem „Do udzielania zamówień lub organizowania konkursów przez Spółkę Celową”, w celu zapewnienia spójności z nomenklaturą ustawy – Prawo zamówień publicznych.

W ust. 4 przewidziano regulację, zgodnie z którą ustawę z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych stosuje się do udzielania zamówień lub organizowania konkursów o wartości równej lub przekraczającej progi unijne, o których mowa w art. 3 tej ustawy, udzielanych przez Spółkę Celową i spółkę, o której mowa w art. 15 ust. 1. W związku z wprowadzeniem przedmiotowej regulacji do uCPK zostanie dodany także art. 12a, który określa procedurę udzielania zamówień poniżej progów unijnych dla Spółki Celowej i spółek córek, działających jako zamawiający klasyczny w rozumieniu ustawy – Prawo zamówień publicznych.

Podobne regulacje znajdują się np. w ustawie dnia 2 grudnia 2021 r. o wsparciu przygotowania III Igrzysk Europejskich w 2023 roku. Ustawa ta dotyczy m.in. samorządów oraz spółki celowej powołanej do organizacji Igrzysk. Tym samym nie ma obowiązku, aby ustawa – Prawo zamówień publicznych była stosowana przez każdego zamawiającego klasycznego przy wydatkach powyżej 130 000 zł. Wyłączenia podmiotowo – przedmiotowe są także w ustawie o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Wyłączenia w zakresie stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych znajdują się również w innych aktach prawnych, np. w ustawie z dnia 26 maja 1982 r. – Prawo o adwokaturze, ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych, w ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu czy w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

Należy podkreślić, że przyjęcie proponowanego rozwiązania nie oznacza pozbawienia kontroli oraz nadzoru nad udzielaniem przez Spółkę Celową zamówień poniżej progów unijnych ani nie będzie skutkowało wystąpieniem nadużyć czy nieprawidłowości. Spółka Celowa nie może udzielać zamówień poniżej progów unijnych w sposób nieuregulowany i swobodny czy też dowolny. Na dzień dzisiejszy Spółka Celowa, działając jako zamawiający sektorowy, stosuje ustawę – Prawo zamówień publicznych powyżej tzw. progów unijnych. Zamówienia publiczne poniżej progów UE stosowane są zgodnie z regulacjami wewnętrznymi, które wdrażają nizej wskazany Komunikat Komisji Europejskiej z 2006 r. W przypadku utworzenia grupy kapitałowej, w skład której wejdą spółki córki Spółki Celowej, którym zostanie przekazane prowadzenie działalności sektorowej, oznacza w praktyce transfer uprawnień sektorowych i Spółka Celowa, Spółka „matka” sama może zostać pozbawiona przymiotu zamawiającego sektorowego, który stosuje ustawę – Prawo zamówień publicznych od progów UE. Jeżeli taka sytuacja będzie miała miejsce, będzie skutkowało piętnastokrotnym obniżeniem progów UE (tj. z kwoty ponad 1,9 mln zł do 130 000 zł), od których konieczne będzie stosowanie ustawy – Prawo zamówień publicznych przez Spółkę Celową. Taka sytuacja zdecydowanie utrudni realizację podstawowych zadań Spółki Celowej wyrażonych m.in. w art. 17 uCPK, gdyż będzie oznaczała istotną zmianę reżimu prawnego, w jakim działa Spółka Celowa, oraz może uniemożliwić przekazanie spółkom córkom spodziewanych efektów działalności spółki matki. Gdyby Spółka Celowa nie została w takiej sytuacji zwolniona od stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych od progu krajowego do progów unijnych, jej działalność mogłaby zostać

praktycznie zahamowana. Stąd konieczność zagwarantowania Spółce Celowej uprawnienia stosowania ustawy – Prawo zamówień publicznych dopiero od progów unijnych. Celem projektowanych regulacji jest zapewnienie Spółce Celowej możliwości stosowania ustawy – Prawo zamówień publicznych od progów unijnych określonych w dyrektywie klasycznej oraz dyrektywie sektorowej, zależnie od tego, czy będzie udzielała zamówienia klasycznego czy zamówienia sektorowego.

Mimo że zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych przepisów tej ustawy nie stosuje się do zamówień sektorowych, których wartość jest niższa niż tzw. progi unijne, ani ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych nie określa zasad udzielania zamówień o charakterze sektorowym, których wartość jest nie wyższa niż stosowny próg dyrektywy unijnej, to wszystkie zakupy obecnie realizowane przez Spółkę Celową, niezależnie od tego, czy są realizowane na podstawie ustawy – Prawo zamówień publicznych czy poniżej progów unijnych, są w pełni transparentne, co potwierdzają kontrole (np. NIK, CUPT), które miały miejsce w Spółce Celowej.

Spółka Celowa stosuje Komunikat Komisji Europejskiej z 2006 r. dotyczący zamówień, które nie są lub są jedynie częściowo objęte dyrektywami w sprawie zamówień publicznych (Dz. Urz. UE C 179 z 01.08.2006, str. 2). Stosowanie zasad traktatowych oznacza, że do udzielania zamówień o wartości mniejszej niż progi unijne znajdują w praktyce działalności Spółki Celowej zastosowanie następujące reguły:

- 1) obowiązek uprzedniej publikacji ogłoszenia o zamówieniu (przy zachowaniu wyjątków);
- 2) uczciwa i bezstronna procedura udzielenia zamówienia, niedyskryminujący opis przedmiotu zamówienia;
- 3) obowiązek zapewnienia równego dostępu wykonawcom z innych państw członkowskich, wzajemne uznawanie, odpowiednie terminy, przejrzyste i obiektywne podejście, ograniczanie liczby wykonawców jedynie w oparciu o obiektywne kryteria, prowadzenie negocjacji w sposób równy i niedyskryminujący.

Wszystkie powyższe zasady są wdrożone w Spółce Celowej. Każde zamówienie poniżej progów unijnych jest udzielane przez Spółkę Celową na podstawie wewnętrznego Regulaminu Zakupów, który określa zasady udzielania zamówień przez Spółkę, m.in. publiczne ogłoszenie o zamówieniu lub zaproszenie wykonawców do postępowania, procedury zamówieniowe, sposób procedowania komisji przetargowej, zasady równego traktowania wykonawców, niedyskryminacji, przejrzystości. Zakupy dokonywane przez Spółkę Celową (również zakupy poniżej progów unijnych) prowadzone są za pośrednictwem



internetowej platformy zakupowej SmartPZP. Spółka Celowa stosuje więc najlepsze praktyki dotyczące zamówień poniżej progów UE, które wynikają z przytoczonego Komunikatu Komisji Europejskiej, w tym m.in. nawet w postępowaniach prowadzonych poniżej progów UE jest możliwość złożenia „skargi” na decyzje podjęte w trakcie procesu zakupowego (z czego korzystają wykonawcy biorący udział w postępowaniach zakupowych organizowanych przez Spółkę Celową). Każde postępowanie zakupowe prowadzone przez Spółkę Celową jest ściśle dokumentowane. Należy zauważyć, że ustawa – Prawo zamówień publicznych w kontekście procedur zakupowych poniżej progów unijnych, w przypadkach gdy ustawa – Prawo zamówień publicznych nie jest stosowana, nie określa instrumentów, które pozwoliłyby zminimalizować wystąpienie ryzyka nadużyć, ale nie oznacza to dowolności i swobody.

Ponadto zgodnie z art. 12 ust. 4 zdanie drugie Spółka Celowa i spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1, wzywają wykonawcę zgodnie z art. 107 ust. 2 lub art. 128 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych nie więcej niż trzykrotnie.

Proponowane rozwiązanie jest już stosowane w polskim systemie prawnym. Ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484) w art. 42 ust. 2 przewiduje trzykrotne wezwanie do uzupełnienia dokumentów. Celem proponowanej regulacji jest wprowadzenie możliwości trzykrotnego wezwania wykonawcy do uzupełnienia danego braku. Propozycja nie może budzić wątpliwości co do zgodności z zasadą równego traktowania wykonawców, gdyż każdy wykonawca uczestniczący w postępowaniu będzie traktowany tak samo, tj. zostanie wezwany trzykrotnie do uzupełnienia danego braku. Co więcej reguła trzykrotnego wzywania, jako powszechnie obowiązująca norma, będzie znana wykonawcom „z góry”, co jest gwarancją równego traktowania. Proponowaną regulację można ocenić przez analogię do obecnego stanu prawnego. W obecnym stanie prawnym nie budzi wątpliwości, że zasada równego traktowania nie stoi na przeszkodzie wzywaniu wykonawców do uzupełnień. W obecnym stanie prawnym nie budzi również wątpliwości, że jednokrotne wezwanie dotyczy danego braku, natomiast w odniesieniu do innego braku konieczne jest odrębne wezwanie (również jednokrotne). Analogicznie należy rozumieć proponowany przepis, tj. że trzykrotne wezwanie dotyczy danego braku. Na marginesie warto zauważyć, że przed rokiem 2007 zakaz uzupełniania ofert był uzasadniany właśnie zasadą równego traktowania, natomiast obecnie uzupełnianie nie budzi takich kontrowersji. Nie powinno też budzić kontrowersji trzykrotne wzywianie do uzupełniania, o ile zasada taka

wynikać będzie z przepisu prawa. Przepis nie jest sprzeczny z dyrektywami UE dot. zamówień publicznych.

Celem proponowanej zmiany jest przeprowadzanie postępowań o zamówienie publiczne w jak najbardziej efektywny sposób i wybór oferty, która faktycznie jest ofertą najkorzystniejszą.

W chwili obecnej jako zamawiający sektorowy prowadzący wiele postępowań o zamówienie publiczne o wartości powyżej progów unijnych (w tym wiele postępowań, których wartość przekracza setki milionów złotych), w których biorą udział wykonawcy zagraniczni, Spółka Celowa identyfikuje trudności, jakie mają ci wykonawcy z prawidłowym złożeniem oferty pod kątem formalno-prawnym. Jako zamawiający, któremu zależy na otwarciu się na rynek i jak najszerzej konkurencji w postępowaniach, Spółka Celowa od samego początku podejmowała i nadal podejmuje działania, które mają na celu umożliwienie międzynarodowym podmiotom startowanie w polskich przetargach, np. dokumentacja postępowania jest dostępna w języku angielskim, prowadzone są szkolenia z obsługi platformy zakupowej, przygotowano instrukcje dotyczące zakupu i korzystania z podpisów kwalifikowanych (wymóg korzystania z takich podpisów wynika z dyrektyw UE), stosowane są minimalne wymogi z ustawy – Prawo zamówień publicznych dotyczące kwestii formalnych (np. bez fakultatywnych przesłanek wykluczenia, rezygnacja z żądania wadium). Spółka Celowa stosuje również procedury negocjacyjne, które w Polsce stosowane są niezmiernie rzadko (mniej niż 1% przetargów). Niestety mimo niezwykle prowykonawczego podejścia przez Spółkę Celową, wielu wykonawców popełnia błędy, które skutkują odrzuceniem ich oferty, a nawet unieważnieniem postępowania (np. w pierwszym postępowaniu na Master Planera żaden z 5 wykonawców nie złożył poprawnej formalnie oferty, co potwierdził nawet wyrok Sądu Okręgowego). W takim przypadku dochodzi do odrzucenia oferty wykonawcy, który prezentuje wysoką wartość merytoryczną i daje rękojmię należytego wykonania zamówienia, w związku z niedopełnieniem przez tego wykonawcę wymogów formalno-prawnych, z którymi nigdy wcześniej nie miał do czynienia.

Dodatkowo wykonawcy uczestniczący w postępowaniach organizowanych przez Spółkę Celową kwestionują wzajemnie najmniejsze uchybienia, co niezwykle wydłuża proces wyboru najkorzystniejszej oferty.

W tych okolicznościach i mając na uwadze wagę prowadzonej przez Spółkę Celową inwestycji wprowadzenie możliwości trzykrotnego wzywania do uzupełnienia dokumentów jest racjonalne i konieczne.

Wprowadzony w przedmiotowym zakresie przepis przejściowy ma na celu jak najszybsze umożliwienie stosowania trzykrotnego wezwania do uzupełnienia dokumentów. Dlatego przewiduje się, że nowy art. 12 ust. 4 ma zastosowanie do postępowań o zamówienie, które zostały wszczęte przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów. Przy czym przewiduje się, że czynności dokonane przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów (np. czynności wyboru oferty najkorzystniejszej, odrzucenia oferty, zaproszenia do składania ofert w przetargu nieograniczonym, zaproszenia do składania ofert wstępnych w negocjacjach z ogłoszeniem, zaproszenia do udziału w dialogu konkurencyjnym) pozostają ważne, także jeżeli podstawą tych czynności były art. 107 ust. 2 lub art. 128 ust. 1 ustawy – Prawo zamówień publicznych przewidujące jednokrotne wezwanie do uzupełnienia dokumentów. Oznacza to, że decyzje podjęte przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. (np. odrzucenie oferty) przed wejściem w życie nowelizacji nie mogą być kwestionowane, jeżeli ich podstawą było nieuzupełnienie dokumentów po pierwszym wezwaniu.

#### **Art. 15**

W celu zagwarantowania sprawnego przygotowania zamierzenia inwestycyjnego w postaci Centralnego Portu Komunikacyjnego przewidziano rozwiązanie, zgodnie z którym Spółka Celowa może tworzyć samodzielnie lub z innymi podmiotami spółki kapitałowe, a także może obejmować, nabywać i zbywać akcje lub udziały innych spółek. Projektowane rozwiązanie zapewni Spółce Celowej możliwości pośredniego, jak i bezpośredniego uczestniczenia we wszelkich przedsięwzięciach zmierzających do realizacji celu, jakim jest powstanie Centralnego Portu Komunikacyjnego. W ramach realizacji swojego uprawnienia Spółka Celowa będzie mogła korzystać z wiedzy, doświadczenia oraz know-how partnerów biznesowych posiadających niezbędne zasoby do realizacji inwestycji w postaci CPK. Ponadto Spółka Celowa będzie mogła powierzyć wykonywanie swoich zadań związanych z gospodarowaniem Zasobem za wynagrodzeniem, w drodze porozumienia (np. z KOWR) albo umowy (z firmami zarządzającymi), podmiotom, do zadań których należy gospodarowanie lub zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Porozumienia i umowy będą określały zakres zadań oraz wynagrodzenie i zawierane będą po uzyskaniu zgody Pełnomocnika.

#### **Art. 17**

#### **Ust. 1 pkt 15–18**

W zakresie dodawanych w art. 17 ust. 1 zadań Spółki Celowej przewiduje się m.in. dodanie pkt 15, zgodnie z którym Spółka Celowa zarządza zrealizowanymi Przedsięwzięciami, jeżeli jest to konieczne dla realizacji celów Programu. Uzupełnienie katalogu zadań Spółki Celowej o czynności zarządzania zrealizowanymi Przedsięwzięciami, jeżeli jest to konieczne dla realizacji celów Programu, jest przede wszystkim konsekwencją faktu, że realizacja Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących będzie etapowana, tj. w czasie, gdy niektóre z elementów założeń inwestycyjnych powstaną i będą funkcjonowały, inne będą dopiero w czasie realizacji lub projektowania, a także dopiero na etapie planowania inwestycji. Tym samym konieczne jest, aby wśród zadań Spółki znalazły się nie tylko czynności dotyczące realizacji Przedsięwzięć, ale także zarządzania Przedsięwzięciami – zarządzanie to będzie bowiem realizacją czynności niezbędnych do realizacji dalszych etapów oraz pozostałych elementów Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących – niezwykle byłaby bowiem trudna organizacyjnie sytuacja, wymuszona wyłącznie przez przepisy krajowe, w której odrębne od siebie podmioty jednocześnie zarządzają i prowadzą działania na tym samym terenie – jeden podmiot podejmuje działania związane z funkcjonowaniem danej inwestycji, np. lotniska, inny zaś prowadzi proces inwestycyjny, w szczególności wiążący się z koniecznością zamknięcia ruchu lotniczego lub kolejowego w określonych godzinach na określonych pasach lub liniach czy z zamknięciem części terminala lub dworca. Jednocześnie regulacja ta nie powoduje rozszerzenia zadań Spółki Celowej – zgodnie z projektowanym przepisem Spółka Celowa zarządza zrealizowanymi Przedsięwzięciami, jeżeli jest to konieczne dla realizacji celów Programu, tym samym przepis zawiera w sobie ograniczenie działań Spółki Celowej w zakresie zarządzania do realizacji celów Programu, więc to zarządzanie musi de facto z Programu wynikać – być pochodną tego, co Spółka ma osiągnąć, a co jest wskazane w Programie.

W dodawanym pkt 16 przewiduje się, że Spółka Celowa prowadzi działalność związaną z eksploatacją obszaru geograficznego w celu udostępniania przewoźnikom lotniczym portów lotniczych lub działalność mającą na celu zapewnianie lub obsługę sieci świadczących usługi dla odbiorców publicznych w obszarze transportu kolejną lub systemami automatycznymi. Dodanie tego punktu niejako potwierdza przejście działalności Spółki Celowej z etapu koncepcyjnego na etap projektowy i realizacyjny, nie stanowiąc jednocześnie wprowadzenia nowego zadania Spółki, a raczej doprecyzowuje dotychczasowy zakres działań. Zbliżone do powyższych są przesłanki dodania pkt 18, przewidującego jako zadanie Spółki Celowej prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania i dystrybucji energii elektrycznej, a także wytwarzania, dystrybucji oraz transportu ciepła – na

zasadach i warunkach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne. Przepis ten umocuje Spółkę Celową do podejmowania działań (samodzielnie lub we współpracy z innymi, branżowymi podmiotami) w zakresie produkcji i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła. Należy mieć na uwadze, że Centralny Port Komunikacyjny to kompleksowy projekt infrastrukturalny, wymagający po oddaniu do użytku zasilania o odpowiednich parametrach we wszystkie najważniejsze media energetyczne – energię elektryczną, ciepło oraz chłód. Niezbędne jest zapewnienie dostaw energii o odpowiedniej wielkości mocy (elektrycznej i cieplnej), jak również zapewnienie infrastruktury towarzyszącej, związanej z dystrybucją energii elektrycznej, ciepła oraz chłodu (opcjonalnie również infrastruktury związanej z magazynowaniem energii). Co ważne, oprócz podstawowego źródła wytwarzania energii powstać musi plan rezerwowego zasilania CPK w media, przede wszystkim w energię elektryczną (w postaci rezerwowego źródła zasilania gwarantującego pełne dopasowanie do określonego zapotrzebowania krytycznego na energię). Dzięki powyższemu rozwiązaniu zostanie sformułowana podstawa współpracy z podmiotami prowadzącym już obecnie działalność w zakresie wytwarzania oraz transportu energii elektrycznej i ciepła w celu zabezpieczenia potrzeb generowanych zarówno przez hub przesiadkowy, jak i Koleje Dużych Prędkości. Powyższa propozycja służy również podkreśleniu wypełniania przez Spółkę Celową warunków działalności sektorowej w rozumieniu dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/25/UE z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie udzielania zamówień przez podmioty działające w sektorach gospodarki wodnej, energetyki, transportu i usług pocztowych, uchylającej dyrektywę 2004/17/WE, jak również w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych. Oznacza to, że Spółka jest zamawiającym sektorowym, a zadania przez nią realizowane są zadaniami z zakresu zamówień sektorowych.

### **Ust. 1a i 1b**

Projektowany przepis przewiduje, że po zrealizowaniu Inwestycji Towarzyszącej polegającej na budowie linii kolejowej Spółka Celowa przekazuje wybudowaną linię kolejową wraz z powiązaną infrastrukturą kolejową PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – w przypadku linii kolejowych o znaczeniu państwowym albo właściwemu zarządcy infrastruktury, za zgodą ministra właściwego do spraw transportu – w przypadku innych linii kolejowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z zasad współfinansowania inwestycji ze środków Unii Europejskiej. Jednocześnie należy zauważyć, że w ocenie projektodawcy na obecnym etapie nie ma konieczności przesądzać, szczególnie w przepisie rangi ustawowej,

na jakich zasadach nastąpi przekazanie wybudowanych linii kolejowych. Wydaje się, że najbardziej prawdopodobną formułą będzie wyłączenie przez właściciela Spółki Celowej (Skarb Państwa) zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci wybudowanej linii kolejowej (i obniżenie kapitału zakładowego Spółki Celowej) i włączenie jej do PLK S.A. (albo właściwego zarządcy infrastruktury), w zamian z objęcie akcji w podwyższonym kapitale PLK S.A. Jednocześnie takie przekazanie będzie musiało uwzględniać przepisy obowiązujące w momencie przekazania (szczególnie dotyczące działania spółek handlowych, przepisy podatkowe itp.).

Jednocześnie zgodnie z ust. 1b, jeżeli zasady współfinansowania inwestycji ze środków Unii Europejskiej ograniczają możliwość przekazania linii kolejowej, o której mowa w ust. 1a, wykonywanie zadań zarządcy infrastruktury przekazuje się podmiotom, o których mowa w ust. 1a. Projektowany przepis ma związek z wynikającą z przepisów unijnych zasadą trwałości. W sytuacji gdy beneficjent nie dokona przeniesienia własności wytworzonej infrastruktury przez określony czas, wpisanie podstawy prawnej pozwala na przekazanie wykonywania zadań zarządcy infrastruktury w przypadku braku możliwości przekazania linii kolejowej.

### **Ust. 1 pkt 17 oraz ust. 1c**

Jednym z zasadniczych celów nowelizacji jest uzupełnienie katalogu ustawowych zadań Spółki Celowej o nowe elementy, pozwalające na zapewnienie kompleksowej interwencji publicznej w sferze gospodarki, planowania przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Realizacja inwestycji stanowiących przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy będzie się wiązać z intensywnymi przemianami otoczenia tych inwestycji (urbanizacją terenów, zmianą szlaków komunikacyjnych), jak również wpłynie korzystnie na szeroko rozumiane życie społeczno-gospodarcze (ożywienie gospodarcze obszaru otoczenia lotniska, zmiany na rynku pracy wynikające z rosnącego zapotrzebowania na wyspecjalizowaną kadrę oraz inne usługi). Zapewnienie harmonijnych warunków wieloaspektowego rozwoju oraz koordynacja tego rozwoju w ramach projektu CPK jest niezbędna dla skorzystania przez polską gospodarkę z dodatnich efektów ekonomicznych inwestycji. Zasadniczym organem dysponującym uprawnieniami w sferze rozwoju regionalnego otoczenia CPK pozostaje Pełnomocnik (zgodnie z dodawanym art. 5 pkt 2a), który może powierzyć realizację tych zadań Spółce Celowej.

Jednym z zadań Spółki w tym obszarze będzie tworzenie, rozwijanie i utrzymanie Zasobu nieruchomości – zmiana stanowi jeden z elementów regulacji dotyczących tworzenia

tw. banku ziemi, tj. zmian w zakresie celu funkcjonowania Zasobu i sposobów jego zasilania w nowe nieruchomości. Kolejnym – jednym z ważniejszych z nowych zadań Spółki związanych z nieruchomościami – jest przygotowanie nieruchomości do zagospodarowania, w tym w zakresie planowania przestrzennego, scalania i podziałów nieruchomości oraz uzbrajania nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej, zaś jego realizacja spowoduje znaczącą poprawę potencjału inwestycyjnego i rozwojowego obszaru położonego w sąsiedztwie Portu. Dzięki projektowanemu rozwiązaniu realnie stanie się przygotowanie terenu do przyjęcia inwestycji, przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń przestrzennych związanych z funkcjonowaniem lotniska i węzła kolejowego, co przyczyni się nie tylko do zapobieżenia wystąpienia zjawiska chaotycznej zabudowy i nieskoordynowanych procesów inwestycyjnych, ale także zapobiegnie ryzyku, które obecnie – z uwagi na tzw. łanową strukturę własności nieruchomości i powszechność wąskich i długich działek, jest powszechnie występujące, tj. ryzyku braku dostępności nieruchomości o dużej zwartej powierzchni. Ponadto realizacja przedmiotowych zadań przez Spółkę Celową umożliwi wyposażenie nieruchomości w niezbędne media (infrastrukturę techniczną), zapewnienie dróg dojazdowych, a także uniknięcie konfliktów przestrzennych związanych z takim zagospodarowaniem nieruchomości sąsiednich, które wzajemnie na siebie negatywnie oddziałuje, lub taką zabudową nieruchomości, której późniejsze funkcjonowanie negatywnie wzajemnie na siebie oddziałuje. Umożliwi to harmonijne współistnienie zróżnicowanych układów funkcjonalnych zabudowy, w tym kontynuowanie działalności rolnej w zakresie określonym za pomocą instrumentów planowania przestrzennego.

### **Ust. 1d i 3**

Ponadto, zgodnie z ust. 1d, Spółka może pozyskiwać dane osobowe w zakresie niezbędnym do realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 i 1c, bezpośrednio od osób, których dane dotyczą. W ust. 3 natomiast wprowadzono drobną korektę, zgodnie z którą wniosek o udostępnienie danych składa Spółka Celowa, a nie Prezes Spółki Celowej. Zmiana ma na celu przypisanie kompetencji i szczególnych uprawnień do konkretnego podmiotu, jak ma to miejsce w przypadku innych regulacji nadających ustawowo możliwość podejmowania wskazanych czynności przez spółki prawa handlowego.

Podkreślić należy, że celem wyposażenia Spółki Celowej jest zapewnienie możliwości rzetelnego wykonywania zadań, które często służą przygotowywaniu materiałów służących realizacji zadań przez administrację publiczną. Należy także zauważyć, że udostępnienie ww. danych mieści się w celu wskazanym w art. 23 ust. 1 lit. e rozporządzenia

Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Przy realizacji powyższych działań Spółka będzie przestrzegać przepisów o pomocy publicznej i zasad wynikających z ww. rozporządzenia.

#### **Ust. 4**

W celu zwiększenia efektywności działań podejmowanych przez Spółkę, co częstokroć wymaga szybkiego uzyskiwania informacji o nieruchomościach zawartych w ewidencji gruntów i budynków, przy jednoczesnym ograniczeniu pracochłonności i biurokracji związanej z takim udostępnianiem (składanie wniosków przez Spółkę, rozpatrywanie ich, udzielanie dostępu do danych przez pracowników starostwa), mając na względzie postępującą cyfryzację dochodów, zaproponowano rozwiązanie umożliwiające nieodpłatny, stały i bezwnioskowy dostęp Spółki do ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z projektowanymi przepisami Spółka – w zakresie niezbędnym do realizacji Inwestycji – będzie uprawniona do dostępu i wykorzystywania danych z ewidencji gruntów i budynków oraz rejestru cen nieruchomości.

#### **Art. 17a**

Wprowadzany przepis ma na celu upoważnienie Spółki Celowej do wprowadzania – w wewnętrznym trybie korporacyjnym – działań (programów) przewidujących dla osób zbywających nieruchomości w sposób dobrowolny szerszego zakresu świadczeń niż przewidziany jest przepisami ustawy. Należy w tym miejscu podkreślić, że regulacje ustawowe dotyczące zbywania nieruchomości przewidują na tyle szeroki katalog uprawnień właściciela, związanych przede wszystkim ze sposobem określenia ceny nieruchomości, że przesądzają one o wypełnieniu konstytucyjnego standardu postępowania w tym zakresie. Omawiane upoważnienie pozwala na uzupełnienie tego podstawowego pakietu o dodatkowe świadczenia.

Pojęcie „społecznej odpowiedzialności biznesu” ma umocowanie prawne, w odniesieniu do spółek Skarbu Państwa – pojawia się m.in. w przepisie art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Przedmiotowy przepis, w zakresie dotyczącym danin publicznoprawnych, zapewnia legalność czynności zwrotu kosztów poniesionych danin. Zgodnie z przepisem art. 62b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, przewidziano zamknięty katalog



osób uprawnionych do zapłaty podatku za podatnika. Ograniczenia przewidziane w tym przepisie nie mają zastosowania do omawianego przepisu, ponieważ wprowadza on jedynie instytucję zwrotu zapłaconego przez podatnika świadczenia.

W projektowanych przepisach przewidziano ponadto odpowiednie stosowanie upoważnienia ustawowego do przetwarzania danych osobowych.

Spółka, określając program świadczeń, przyjmuje dla niego określone zasady i tryb funkcjonowania. Ustawa ustanawia w tym zakresie jedynie dwa ograniczenia, nakazując równe traktowanie podmiotów znajdujących się w porównywalnej sytuacji prawnej oraz wskazując na konieczność utrzymywania systemu rozpatrywania wniosków i skarg.

Zarówno rozstrzygnięcia programu, jak i ich zastosowanie, nie podlegają zaskarżeniu w trybach administracyjnoprawnych, w szczególności nie przysługuje od nich skarga do sądu administracyjnego, nie stanowią bowiem aktów administracyjnych.

#### **Art. 19**

Projekt przewiduje uchylenie art. 19, ponieważ zastosowanie znajdą zasady przewidziane w art. 17 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

#### **Art. 112a**

Dodatkowo wprowadzono nowe kompetencje Spółki związane z Zasobem – są to zadania związane z wyłączeniem nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu. W przypadku sporów co do wyłączenia nieruchomości z Zasobu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości dotyczące rozstrzygania tego rodzaju sporów przed Komisją Rozjemczą przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP.

Należy bowiem zauważyć, że z uwagi na zmianę charakteru Zasobu, który będzie obejmował więcej typów nieruchomości, nie zaś wyłącznie nieruchomości wytypowane jako nieruchomości zamienne (choćby przez Program Dobrowolnych Nabyć) lub nieruchomości przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego, a także możliwość zmiany zdania właściciela nieruchomości co do dokonania zamiany czy też zmiany przebiegu inwestycji liniowych, na wzór przepisów znowelizowanej ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, proponuje się wprowadzenie rozwiązań umożliwiających dokonanie wyłączenia nieruchomości z Zasobu.

Analogicznie jak ma to miejsce przy włączeniu nieruchomości do Zasobu – proponuje się, aby w przypadku sporu co do wyłączenia nieruchomości z Zasobu, podobnie jak ma to miejsce w przypadku włączania nieruchomości do Zasobu, zastosowanie miały przepisy dotyczące włączania i wyłączenia nieruchomości do Krajowego Zasobu Nieruchomości. Ponadto, we wszystkich przepisach dotyczących Zasobu, w zakresie kompetencji Pełnomocnika i Spółki, proponuje się przeniesienie ciężaru realizacji zadań technicznych, analitycznych i organizacyjnych dotyczących włączania i wyłączenia nieruchomości z Zasobu oraz prowadzenia sporów przed Komisją Rozjemczą przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP dotyczących Zasobu i włączania i wyłączenia nieruchomości, z Pełnomocnika na Spółkę Celową. Ponadto to Spółka Celowa, w przypadku włączenia do Zasobu nieruchomości na podstawie projektowanego art. 113a pozwalającego na zasilenie Zasobu nieruchomościami znajdującymi się poza obszarem wskazanym w rozporządzeniu wydawanym na podstawie art. 99 ust. 11, będzie sporządzała i podpisywała protokół zdawczo-odbiorczy.

#### **Art. 128a**

W celu realizacji zarówno dotychczasowych, jak i dodawanych zadań Spółki projekt przewiduje, że minister właściwy do spraw finansów publicznych, na wniosek Pełnomocnika, może przekazać Spółce Celowej skarbowe papiery wartościowe z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Celowej. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Celowej obejmuje Skarb Państwa. Zgodnie z projektowanym ust. 3 Spółka Celowa uzgadnia w okresach kwartalnych, najpóźniej do piątego dnia poprzedzającego rozpoczęcie każdego kwartału, dzienne plany rozporządzania skarbowymi papierami wartościowymi w danym kwartale z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych. Każdorazowe przekroczenie planu rozporządzania w kwocie powyżej 50 mln zł wymaga osobnej zgody ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Środki uzyskane przez Spółkę Celową z tytułu sprzedaży wniesionych skarbowych papierów wartościowych mogą być przeznaczone na finansowanie realizacji zadań Spółki, o których mowa w art. 17 ust. 1, realizacji Programu oraz bieżącej działalności Spółki, w tym działań mających na celu zarządzanie ryzykiem i ochronę wartości kapitałów Spółki. Minister właściwy do spraw budżetu określi w liście emisyjnym warunki emisji skarbowych papierów wartościowych oraz sposób realizacji świadczeń z nich wynikających. List emisyjny zawiera w szczególności: datę emisji, powołanie podstawy prawnej emisji, jednostkową wartość nominalną w złotych, cenę i sposób jej ustalenia, stopę procentową lub sposób jej obliczania,

określenie sposobu i terminów wypłaty należności głównej oraz należności ubocznych, termin wykupu oraz zastrzeżenia w przedmiocie możliwości wcześniejszego wykupu. Emisja skarbowych papierów wartościowych następuje z dniem zarejestrowania skarbowych papierów wartościowych w depozycie papierów wartościowych oraz w kwocie równej wartości nominalnej wyemitowanych papierów wartościowych. Do emisji skarbowych papierów wartościowych nie stosuje się przepisów art. 98 i art. 102 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz przepisów wydanych na podstawie art. 97 tej ustawy.

#### **4. Zmiany dotyczące rozporządzenia dot. przygotowania obszaru Inwestycji wraz z otoczeniem**

##### **Przygotowanie i realizacja inwestycji**

W dziale III uCPK – Przygotowanie i realizacja inwestycji wprowadzono szereg zmian mających na celu uproszczenie i przyspieszenie procesu wstępnej lokalizacji Inwestycji oraz umożliwienie nabywania nieruchomości położonych na tych obszarach. Projektowane regulacje można tym samym podzielić na dwie grupy – przepisy dotyczące lokalizacji Inwestycji oraz przepisy dotyczące sprzedaży nieruchomości, przy czym, z uwagi na swoiste „chronologiczne” ułożenie przepisów ustawy i taką ich systematykę, regulacje te przeplatają się.

Podstawowymi zmianami w zakresie lokalizacji inwestycji jest rezygnacja z wprowadzania planu rezerwacji, tj. uchylenie przepisów art. 32–37. Jednocześnie proponuje się przejście szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, które dotychczas mogły zostać ustanowione w planie rezerwacji obszaru inwestycji (uchylane art. 32 ust. 6 i art. 33), do potencjalnych regulacji rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie gminy lub ich części, na terenie których stosowane będą szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego i zasady nabywania nieruchomości. Z uwagi na swoiste wchłonięcie regulacji dedykowanych ww. planowi rezerwacji przez regulacje dedykowane ww. rozporządzenia Rady Ministrów dokonano modyfikacji dotychczasowych przepisów dotyczących maksymalnego czasu obowiązywania ww. szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego – w miejsce dwóch dwuletnich okresów obowiązywania aktów normatywnych (dwa lata wynikające z rozporządzenia wydawanego

na podstawie art. 28 i dwa lata dla planu rezerwacji obszaru inwestycji wydanego na podstawie art. 32) wprowadzono okres 4-letni dotyczący nie czasu obowiązywania aktu, lecz czasu obowiązywania ww. szczegółowych zasad.

## **Art. 28**

Przepis **ust. 1** stanowi upoważnienie dla Rady Ministrów do wydania rozporządzenia określającego gminy (lub części gmin), na terenie których będą obowiązywały szczególne zasady w zakresie nieruchomości, tak dotyczące ich zagospodarowania, jak i sprzedaży, jak również określenia szczegółowego sposobu stosowania trybów nabywania nieruchomości. Rozporządzenie to jest rozporządzeniem fakultatywnym, tj. Rada Ministrów nie ma obowiązku go wydać, ale ma taką możliwość. W przypadku braku wydania rozporządzenia lokalizacja Inwestycji będzie określona od razu w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK (art. 38 uCPK).

Przepis **ust. 2** pozwala na określenie, na obszarze objętym rozporządzeniem, różnych zasad dotyczących nieruchomości, co oznacza, że na poszczególnych działkach znajdujących się na tym obszarze mogą obowiązywać różne zasady dotyczące zagospodarowania oraz różne zasady dotyczące nabywania, np. na jednej nieruchomości zakaz wydawania pozwoleń na budowę i zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości oraz pierwokup i szczególne świadczenia w przypadku nabycia nieruchomości, zaś na innej zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przepis **ust. 3** stanowi element upoważnienia do wydania rozporządzenia, o którym mowa w ust. 1, określającego gminy (lub części gmin), na terenie których będą obowiązywały szczególne zasady w zakresie nieruchomości, tak dotyczące ich zagospodarowania, jak i sprzedaży. Przepis ten pozwala na określenie w rozporządzeniu czasu obowiązywania każdej z zasad dotyczącej nieruchomości (zagospodarowania i nabywania). Zasadniczo każda z zasad, dla danej nieruchomości, może obowiązywać nie dłużej niż 4 lata. Czas ten, jak już wcześniej wskazano, stanowi sumę maksymalnego dotychczasowego czasu obowiązywania rozporządzenia oraz planu rezerwacji. Podkreślić należy, że okres obowiązywania nie dotyczy czasu obowiązywania rozporządzenia jako takiego, lecz zasad w nim zawartych. Tym samym czas obowiązywania zasad dla określonej nieruchomości zostanie jednoznacznie określony w treści normatywnej rozporządzenia, a wskazanie daty początkowej i końcowej obowiązywania dla każdej z zasad ułatwi właścicielom nieruchomości posługiwanie się nim. Jednocześnie, w przypadku konieczności nowelizacji rozporządzenia, określenie, czy obowiązują poszczególne zasady oraz w jakim

czasie one obowiązywały, jak również ewentualne przekroczenie 4-letniego okresu obowiązywania zasad dla danej nieruchomości, będzie oczywiste i łatwe do wykazania.

Jednocześnie zgodnie z **ust. 4** rozstrzyga się, że rozporządzenie Rady Ministrów określające gminy (lub części gmin), na terenie których będą obowiązywały szczególne zasady w zakresie nieruchomości, tak dotyczące ich zagospodarowania, jak i nabywania, będzie musiało obejmować całe działki ewidencyjne. Tym samym rozporządzenie nie będzie, w przeciwieństwie do wielu decyzji lokalizacyjnych o charakterze wyłączeniowym – np. dotyczących inwestycji liniowych, dzieliło poszczególnych działek (także w sytuacji, gdy będą to działki ewidencyjne charakterystyczne dla łańcuchowej struktury własności, tj. wąskie i długie), a zasady dotyczące zagospodarowania czy nabywania nieruchomości będą jednolite dla całej działki.

Zmiana w ramach przepisu **ust. 5** jest związana z koniecznością wzmocnienia powiązania treści rozporządzenia z treścią strategii rządowych i stanowi swoistą konsekwencję legislacyjną zmian wprowadzanych do ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz zmian wprowadzanych niniejszą ustawą dotyczących zadań Spółki w zakresie koordynacji rozwoju społeczno-gospodarczego w otoczeniu Inwestycji. Podkreślić należy, że uwzględnianie w treści rozporządzenia uwarunkowań przestrzennych i inwestycyjnych wynikających ze strategii rządowych pozwoli na koordynację działań wykonawczych dotyczących realizacji polityk rządowych, w szczególności odnoszących się do przestrzeni i jej zagospodarowania, tak obejmujących realizację inwestycji, jak i rozwój rolnictwa, ochronę przyrody czy dóbr kultury.

Jednocześnie należy zauważyć, że w projektowanym przepisie zawarto rozwiązania często spotykane w polskim systemie prawnym, gdzie regulacje ustawowe określają katalog ograniczeń, nakazów lub zakazów, które mogą być ustanowione na określonym terenie, zaś akt niższego rzędu, np. rozporządzenie lub akt prawa miejscowego, konkretyzuje te ograniczenia, nakazy lub zakazy oraz wskazuje teren, na którym będą obowiązywały. Mechanizm ten jest wykorzystany chociażby w przepisach ustawy o ochronie przyrody, która zawiera katalogi potencjalnych ograniczeń oraz zakazów, które można ustanowić na obszarach parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych oraz obszarów chronionego krajobrazu. W tym miejscu podkreślić więc należy, że mechanizm zastosowany w projektowanych przepisach nie stanowi upoważnienia blankietowego, jak również nie wprowadza norm, na podstawie których prawa i wolności chronione przepisami Konstytucji są ograniczane przepisami rozporządzenia, bowiem to nie rozporządzenie określa te ograniczenia – wynikają one z przepisów ustawowych, zaś rozporządzenie określa obszar,

na którym one obowiązują. Tym samym zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami rozporządzenie, jako akt służący wykonaniu ustawy, będzie konkretyzował jedynie obszar, na którym te ograniczenia będą stosowane, oraz będzie wskazywał, które z ograniczeń ustawowych będą miały zastosowanie.

## **Art. 29**

### **Ust. 1**

Proponuje się przeniesienie regulacji dotychczasowego pkt 1 i 2 (dotyczących prawa pierwokupu oraz możliwości nabywania lub zamiany nieruchomości) do projektowanego przepisu art. 29b regulującego kwestie szczególnych zasad nabywania nieruchomości. Proponowana zmiana jest konsekwencją dokonania podziału regulacji przepisów rozporządzenia Rady Ministrów dotyczących nieruchomości położonych na wyznaczonym przez nie obszarze na regulacje dotyczące gospodarowania nieruchomościami (art. 29 i art. 28 ust. 1 pkt 1) oraz regulacje dotyczące nabywania nieruchomości (art. 29b i art. 28 ust. 1 pkt 2).

Projektowany przepis ust. 1 pkt 3–8 stanowi regulację określającą katalog szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami. Katalog ten pierwotnie był właściwy dla planu rezerwacji inwestycji (uchylany art. 33 ust. 1 pkt 6–10), jednakże z uwagi na opisane wyżej wchłonięcie regulacji tego aktu przez rozporządzenie Rady Ministrów określające gminy (lub części gmin), na terenie których będą obowiązywały szczególne zasady w zakresie nieruchomości, tak dotyczące ich zagospodarowania, jak i sprzedaży, został on przeniesiony do rozwiązań dotyczących gospodarowania nieruchomościami, które mogą być zawarte w tym rozporządzeniu.

Zgodnie z projektowanym przepisem, w rozporządzeniu Rady Ministrów, dla określonych w nim nieruchomości, w tym odmiennie dla poszczególnych terenów czy działek ewidencyjnych, mogą zostać wprowadzone zakazy dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, inwestowania na niej czy zmiany sposobu korzystania z niej. Do zakazów tych, dotyczących inwestycji indywidualnych, zalicza się zakaz wydawania pozwoleń na budowę, zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli tzw. WZ-tek, zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości, zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach, zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zakaz podejmowania uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w art. 8 ustawy z dnia

5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Natomiast do zakazów dotyczących inwestycji publicznych należą zakazy wydawania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych wydawanych na podstawie tzw. specustaw, w szczególności dotyczących linii kolejowych, lotnisk, gazociągów, sieci telekomunikacyjnych, budowli przeciwpowodziowych, obiektów energetyki jądrowej czy sieci przesyłowych.

Podkreślić należy, że katalog ten nie stanowi zakazów, które w sposób bezwzględnie obowiązujący będą dotyczyły wszystkich nieruchomości objętych rozporządzeniem. Przede wszystkim katalog nie musi zostać w pełni wykorzystany przez regulacje rozporządzenia Rady Ministrów. Dodatkowo rozporządzenie to, dla określonej nieruchomości, może nie przewidywać żadnego z zakazów znajdujących się w katalogu szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami. Ponadto kolejne przepisy projektu przewidują możliwość zwolnienia z zakazów określonych przepisami rozporządzenia Rady Ministrów, a także określają (**art. 29a**) szereg działań o charakterze inwestycyjnym, które z mocy ustawy zwolnione są spod zakazów określonych w omawianym rozporządzeniu.

Z uwagi na fakt, że projektowany katalog zasad gospodarowania nieruchomościami dotyczy, po włączeniu zasad dotychczas właściwych dla planu rezerwacji obszaru inwestycji, zarówno inwestycji celu publicznego, jak i inwestycji indywidualnych, prywatnych, we wprowadzeniu do wyliczenia nie zróżnicowano typów inwestycji czy inwestora.

Propozycja rezygnacji z dotychczasowego art. 28 ust. 2 jest związana z propozycjami zawartymi w przepisach **art. 29b i art. 29d**, w których w sposób kompleksowy uregulowano zasady nabywania nieruchomości i kwestie prawa pierwokupu przynależnego Spółce Celowej.

Propozycja rezygnacji z ust. 4, regulującego kwestię zbiegu prawa pierwokupu określonego w niniejszej ustawie z prawem pierwokupu określonym w przepisach odrębnych, zgodnie z którym pierwszym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu jest Spółka Celowa, jest również związana z propozycjami zawartymi w przepisach art. 29b i art. 29d.

Propozycja nowego brzmienia **ust. 5** stanowi konsekwencję rezygnacji z określania dla nieruchomości należących do jednostek samorządu terytorialnego odrębnych szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji.

Propozycja przepisów **ust. 7 i 8** stanowi przeniesienie rozwiązań dotychczas przewidzianych dla planu rezerwacji – odpowiedniego stosowania zakazu wydawania

pozwoleń na budowę do zgłoszeń budowlanych oraz przesłanek udzielenia zgody na odstąpienie od zakazów (uchylany art. 33 ust. 2 i 3).

#### **Art. 29f–29h**

W projektowanym art. 29f przewidziano sytuację, w której odmówiono właścicielowi nieruchomości zgody o zwolnienie z zakazu, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3. W takiej sytuacji po uprawomocnieniu się tej decyzji właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości równej 1/100 różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną według jej możliwego stanu zagospodarowania wynikającego z dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych za każde pełne 12 miesięcy trwania ograniczeń wynikających z planu rezerwacji – o ile podstawą wniosku o wyrażenie zgody był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli podstawą wniosku o wyrażenie zgody na uzyskanie pozwolenia na budowę była decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydana na podstawie zgody, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4 – przysługuje odszkodowanie w wysokości równej 1/100 różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną według jej możliwego stanu zagospodarowania wynikającego z tej decyzji, a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych za każde pełne 12 miesięcy trwania ograniczeń wynikających z planu rezerwacji.

W przypadku uchylenia pozwolenia na budowę lub zakazania realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia budowlanego, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości kosztów przygotowania projektu budowlanego oraz uzyskania zgód i dokumentów, które zostały poniesione w związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia budowlanego oraz w wysokości równej różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną zgodnie z treścią pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowlanego a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg



publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych.

Obliczając odszkodowanie, za wartość nieruchomości przyjmuje się jej wartość z dnia złożenia wniosku o odszkodowanie, za pierwszy dzień, w którym należne jest odszkodowanie, przyjmuje się dzień następujący po dniu, w którym decyzja stała się ostateczna, natomiast w przypadku gdy okres między dniem, w którym decyzja stała się ostateczna, a ostatnim dniem obowiązywania planu rezerwacji jest dłuższy niż 12 miesięcy, ale nie jest wielokrotnością 12 miesięcy, odszkodowanie za miesiące pozostałe do pełnego roku wynosi  $1/12$  odszkodowania za każdy rozpoczęty miesiąc, w przypadku gdy okres między dniem, w którym decyzja stała się ostateczna, a ostatnim dniem obowiązywania planu rezerwacji jest krótszy od 12 miesięcy, odszkodowanie wynosi  $1/12$  odszkodowania za każdy rozpoczęty miesiąc.

Roszczenie o odszkodowanie przedawnia się po upływie 6 lat – w projektowanych przepisach wyszczególnione są konkretne daty, od których należy liczyć ww. 6-letni okres. Przez możliwy stan zagospodarowania rozumie się stan nieruchomości prawnie dopuszczalny, technicznie możliwy i ekonomicznie uzasadniony. Wartość nieruchomości, w sytuacji gdy plan rezerwacji dotyczy nieruchomości objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3, 5–7 nie może stanowić podstawy do zmiany sposobu zagospodarowania terenu, uzyskania pozwolenia na budowę, dokonania skutecznego zgłoszenia budowlanego, podziału nieruchomości, wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach, określa się na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w sytuacji gdy dana nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w przeddzień wejścia w życie planu rezerwacji, wartość nieruchomości określa się na podstawie wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości zastosowanie znajdą przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile niniejszy artykuł nie stanowi inaczej. Przy określaniu wysokości odszkodowania, o którym mowa w art. 29f ust. 2, nie uwzględnia się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w przypadku gdy

podstawą pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowlanego był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy, poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w przypadku gdy podstawą pozwolenia na budowę była decyzja o warunkach zabudowy.

Decyzję w zakresie odszkodowania, o którym mowa w art. 29f ust. 1, wydaje wojewoda, a właściciel nieruchomości może uzyskać odszkodowanie wyłącznie raz, niezależnie od liczby składanych wniosków i wydanych decyzji odmownych na podstawie art. 29 ust. 7.

## **5. Udostępnienie nieruchomości na cele badań i pomiarów**

### **Dział III rozdział 1a (art. 31a–31e) – badania przyrodnicze**

Projektowane przepisy dodawanego w dziale III nowego rozdziału 1a dotyczą wprowadzenia regulacji prawnych dotyczących zasad udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych. W toku przygotowania inwestycji infrastrukturalnych, w tym o charakterze liniowym, niezbędne jest pozyskanie szczegółowych danych dotyczących stanu środowiska w miejscach planowanych wariantów przebiegu lub położenia zamierzenia inwestycyjnego. W obecnym stanie prawnym inwestor inwestycji celu publicznego do czasu wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nie ma możliwości wchodzenia na nieruchomości mogące być zajęte pod nowe obiekty. Prowadzi to do sytuacji przenoszenia odpowiedzialności i ciężaru uzyskiwania takowych zgód na wykonawców takich badań. Co więcej, brak zgody lub przedłużające się negocjacje prowadzą do wydłużenia procesu inwestycyjnego, jak i również problemów z pozyskaniem tych danych z uwagi na utrudnienia we wstępie na nieruchomości. W celu wyeliminowania tego czynnika negatywnie wpływającego na proces inwestycyjny, w szczególności na etapie pozyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, proponuje się wprowadzenie kompetencji dla Inwestora o wystąpieniu z wnioskiem do właściwego miejscowo wojewody o wydanie rozporządzenia nadającego uprawnienie Inwestorowi do wstępu na grunt i do obiektów budowlanych oraz dokonywanie niezbędnych czynności związanych z wykonywanymi badaniami przyrodniczymi. Proponowany zakres uprawnień Inwestora wynikający z ww. aktów prawa miejscowego wzorowany jest na istniejących uprawnieniach przewidzianych dla osób wykonujących prace geodezyjne w oparciu o zgłoszenie takiej pracy. Z uwagi na nieingerujący w zasadniczą substancję praw do nieruchomości zakres badań przyrodniczych

wydanie rozporządzenia przez wojewodę, w którym określa się termin i obszar gmin lub ich części, jest rozwiązaniem adekwatnym z punktu widzenia celu regulacji. Wskazać należy, iż w przypadku prac geodezyjnych nie jest konieczne wydawanie odrębnego aktu – uprawnienie do wstępu na nieruchomości przysługuje geodecie z faktu zgłoszenia pracy geodezyjnej. W związku z tym podmioty zainteresowane, na gruncie projektowanej regulacji, posiadają odpowiednie umocowanie prawne w systemie aktów prawnych. Nieingerujący charakter badań umożliwia wydanie aktów prawa miejscowego zamiast indywidualnego rozstrzygnięcia sprawy w trybie decyzji administracyjnej. Jednocześnie w celu dochodzenia odszkodowania za ewentualne szkody wskazuje się, iż ich naprawa następuje na zasadach prawa cywilnego, analogiczne do przypadku prac geodezyjnych. Projektowane przepisy nie będą miały zastosowania do obszarów wskazanych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK.

### **Dział III rozdział 1b (art. 31f–31j) – inne badania i pomiary**

Projektowane przepisy rozdziału 1b dotyczą prowadzenia regulacji umożliwiających wykonanie przez Inwestora na nieruchomościach niebędących w jego władaniu badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania Inwestycji o charakterze ingerującym okresowo w prawa do nieruchomości. Celem projektowanych przepisów jest uregulowanie zasad wejścia na takie nieruchomości w przypadku konieczności pozyskania danych niezbędnych do sporządzenia dokumentacji projektowej lub zapobieżenia zniszczeniu np. zabytków archeologicznych i przeprowadzeniu badań ratunkowych na możliwe wczesnym etapie. Takie działania we wczesnej fazie przygotowywania zamierzenia inwestycyjnego pozwolą na skrócenie procesu inwestycyjnego oraz odpowiednie przygotowanie dokumentacji projektowej. Ponadto odpowiednio wcześnie przeprowadzone prace badawcze i pomiary umożliwiają optymalizację zarówno procesu projektowego, jak i fazy realizacji robót budowlanych. Dodatkowo projektowana regulacja eliminuje występujący obecnie problem przenoszenia na wykonawców dokumentacji projektowej ryzyk związanych z pozyskiwaniem prawa do dostępu do nieruchomości w celu przeprowadzenia ww. badań i pomiarów.

Wybór nieruchomości wytypowanych do prowadzenia badań i pomiarów odbywa się na podstawie weryfikacji danych ogólnie dostępnych dla obszaru danej inwestycji, na którym mają być prowadzone badania i pomiary. Podstawą wytypowania konkretnego miejsca, na którym będą prowadzone badania i pomiary, jest wiedza naukowa, dane zgromadzone w różnego rodzaju zasobach lub wykazach danych czy też inne źródła, np. dane zgromadzone

na potrzeby innych procesów decyzyjnych. Wszystkie te czynniki umożliwiają określenie zakresu danych potrzebnych do pozyskania z uwagi na wiedzę już posiadaną, którą następnie porównuje się z wymaganiami np. prawnymi czy merytorycznymi wyznaczającym zakres potrzebnych analiz. Kolejnym krokiem jest dobór narzędzi, które umożliwiają pozyskanie takich danych. Powyższe informacje w oparciu o metodykę prowadzenia badań terenowych, uwarunkowania lokalizacyjne, środowiskowe, przyrodnicze i te wynikające z obowiązującego sposobu wykorzystania danego terenu pozwalają na typowanie nieruchomości czy miejsc nadających się do pozyskania reprezentatywnych danych. W sytuacji, w której dana nieruchomość z uwagi na sposób jej wykorzystania wskazuje na prawdopodobieństwo kolizji ze sposobem zbierania danych albo prawdopodobieństwo wystąpienia konfliktów z jej właścicielem albo władającym, to jest ona identyfikowana jako problemowa. Wówczas w przypadku, gdy w sąsiedztwie takiej nieruchomości znajdują się inne nieruchomości, na których mogą być przeprowadzone analogiczne badania lub pozyskane same dane, to wybierana jest nieruchomość mniej problematyczna. Nie bez znaczenia dla wytypowania miejsca prowadzonych badań (z uwzględnieniem ich rodzaju) ma dostęp do infrastruktury (np. drogowej, zasilania mediami) czy na odwrót, brak przekształcenia danego terenu (badania przyrodnicze, które determinowane są np. występowaniem konkretnego gatunku czy siedliska w określonym miejscu). W przypadku badań archeologicznych dla wyboru miejsca prowadzenia tego typu badań kluczowe znaczenie będą miały uwarunkowania historyczne i możliwość wykorzystywania czy znaczenia danego miejsca w tym obszarze wiedzy.

Należy również zauważyć, że rozwiązania proponowane w projekcie są wzorowane na obecnie obowiązujących regulacjach, to jest:

- a) w zakresie udostępnienia nieruchomości na cele badań przyrodniczych – na przepisach art. 13 i art. 14 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- b) w zakresie udostępnienia nieruchomości na cele badań i pomiarów (na podstawie decyzji administracyjnej) – na przepisach art. 19a–19c ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, art. 11–14 ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, art. 15–17 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 273) i art. 22–24 ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1902 oraz z 2022 r. poz. 483). Co istotne, w

ww. przepisach podstawową przesłanką do złożenia wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na wejście na teren cudzej nieruchomości jest konieczność sporządzenia karty informacyjnej przedsięwzięcia lub raportu o oddziaływaniu na środowisko. Przygotowanie tego rodzaju dokumentów odbywa się na potrzeby postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, czyli przed wejściem do obrotu prawnego aktu administracyjnego, który jako pierwszy w toku procesu inwestycyjnego określa miejsce realizacji przedsięwzięcia. W związku z tym warunkowanie możliwości przeprowadzenia przez inwestora badań i pomiarów dopiero po zaistnieniu w obrotnie prawnym jakiegokolwiek dokumentu określającego położenie inwestycji mija się z celem proponowanej interwencji legislacyjnej. Ponadto w toku postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istnieje obowiązek wariantowania przedsięwzięcia i, co równie ważne, z uwagi na wysoki stopień uspołecznienia tego procesu organ prowadzący postępowanie może nakazać przeanalizowanie dodatkowych wariantów. Tym samym, w celu zapewnienia wysokiej jakości sporządzanej dokumentacji, dowodów i ekwiwalentnego stopnia porównania wariantów, konieczne jest wprowadzenie projektowanych przepisów w proponowanym kształcie, to jest przy zapewnieniu elastyczności działań Inwestora. Ponadto wskazać należy, że rzetelnie przeprowadzone badania i pomiary na wstępnym etapie inwestycji pozwalają na znaczną eliminację ryzyk w obszarze społecznym, technicznym i środowiskowym na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego.

Zgodnie z proponowaną procedurą Inwestor przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o udostępnienie nieruchomości będzie obowiązany do wystąpienia z wnioskiem do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o zawarcie porozumienia na udostępnienie tej nieruchomości, w którym określa się przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości (**art. 31f ust. 2**). Przez wystąpienie o zgodę należy rozumieć przesłanie przez Inwestora na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków propozycji porozumienia z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym (ust. 3). Brak porozumienia w terminie miesiąca upoważnia do wystąpienia do wojewody o wydanie decyzji administracyjnej (ust. 4). Wyjątek od tej zasady stanowi sytuacja wykazania przez Inwestora ważnego interesu gospodarczego, nieuregulowany stan prawny lub brak danych w ewidencji gruntów i budynków – w takiej sytuacji Inwestor może, bez uzyskania zgody, wystąpić o wydanie decyzji administracyjnej (ust. 6). W celu zachowania ekonomiki postępowania administracyjnego i optymalizacji procesu wydawania decyzji proponuje się zastosowanie regulacji dotyczących zawiadamiania stron analogicznych do przypadku

decyzji wydawanych na podstawie tzw. specustaw (**art. 31g**). W celu efektywnego prowadzenia badań i pomiarów proponuje się również, podobnie jak w przypadku analogicznych przepisów z tzw. specustawy przesyłowej i jądrowej, ograniczenie stosowania przepisów o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Zgodnie z projektowaną regulacją Inwestor jest obowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego po zakończeniu badań i pomiarów (**art. 31i**). W przypadku gdy nie jest to możliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przysługuje od Inwestora odszkodowanie. Odszkodowanie przysługuje również za brak możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części. Wysokość odszkodowania ustala wojewoda w drodze decyzji wydawanej na wniosek zainteresowanego, zaś z uwagi na wyłączenie możliwości zaskarżenia, stronie niezadowolonej z przyznanego odszkodowania przysługuje powództwo do sądu powszechnego.

Projektowane regulacje z uwagi na okresowy i nietrwały charakter zajęć pozwalają na zachowanie równowagi między interesem publicznym związanym z efektywnym prowadzeniem procesu inwestycyjnego oraz gospodarowaniem środkami publicznymi a ochroną praw do nieruchomości.

W postępowaniu administracyjnym jako organ I instancji proponuje się wojewodę, zaś jako organ II instancji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego (**art. 31h**). Wyłączenie stosowania w art. 31h ust. 10 przepisu art. 159 Kodeksu postępowania administracyjnego w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji zobowiązującej do udostępnienia nieruchomości na cele przeprowadzenia badań i pomiarów jest jak najbardziej zasadne. Należy bowiem zauważyć, że procedura udostępniania nieruchomości na cele badań i pomiarów ma za zadanie zapewnić jedynie ograniczone i ściśle określone działania na danej nieruchomości. Działania te nie ingerują w naturę prawa własności, a zatem wstrzymywanie wykonania decyzji jest niewspółmiernym obciążeniem powodującym znaczne wydłużenie procesu inwestycyjnego i narażenie inwestorów na znaczne koszty.

## **6. Program Dobrowolnych Nabyć**

**Rozporządzenie z art. 28 jako formalna przesłanka przeprowadzenia programu dobrowolnych nabyć nieruchomości**

Zmodyfikowane przepisy dotyczące rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 28 ust. 1 przydają mu również funkcję aktu prawnego wyznaczającego terytorialne granice dla przeprowadzenia Programu Dobrowolnych Nabyć nieruchomości w związku z tworzeniem banku ziemi w otoczeniu przyszłej lokalizacji CPK. Spółka jest uprawniona do nabywania nieruchomości w ramach prowadzonej działalności statutowej na zasadach ogólnych (rynkowych), natomiast w odniesieniu do obszaru objętego przepisami rozporządzenia z art. 28 nabycie to może nastąpić na warunkach opisanych w nowelizacji ustawy. Zgodnie z proponowanymi regulacjami w każdym przypadku podstawą ustalenia ceny nieruchomości w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową stanowi wartość nieruchomości. Wartość ta określana jest zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

#### **Art. 29b**

Przewidziane w projekcie ustawy szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych, oraz uprawnienie Spółki Celowej do zapłaty osobie zbywającej nieruchomość ceny wynikającej z zastosowania mechanizmów ustalających cenę nabycia nieruchomości albo ustanowienia renty w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej na warunkach określonych w art. 29c. Przedmiotowe uprawnienie Spółka Celowa realizuje, uwzględniając znaczenie nieruchomości dla realizacji Przedsięwzięć.

Jak już wyżej podkreślono, zgodnie z projektowanym art. 29b ust. 2 podstawę ustalenia ceny nieruchomości w przypadku nabycia jej przez Spółkę Celową stanowi wartość nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Jednakże projekt przewiduje uprawnienie Spółki Celowej do nabycia nieruchomości za cenę wyższą niż określona zgodnie z ww. ust. 2.

Po pierwsze cena nabycia może zostać ustalona jako wartość rynkowa nieruchomości powiększona o 10% wartości gruntu oraz 20% różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu albo 20% wartości lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności. Proponowane podwyższenie wysokości odszkodowania o procentowo określoną część wartości rynkowej stanowi zryczałtowaną formę rekompensaty pieniężnej związanej z przymusowym charakterem nabycia nieruchomości przez podmiot publiczny. Przymusowości tej nie usuwa również umowna forma nabycia, w sytuacji gdy nieruchomość została przeznaczona na cel publiczny (wyrok TK w sprawie SK 39/15). Brak takiej formy

rekompensaty powoduje konieczność ponoszenia przez właścicieli szeregu kosztów, związanych m.in. z nabyciem nowej nieruchomości i przeprowadzką.

Po wtóre Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę stanowiącą równowartość wartości odtworzeniowej nieruchomości określonej bez uwzględnienia stopnia zużycia.

Kolejnym uprawnieniem jest możliwość nabycia nieruchomości za cenę stanowiącą 25-krotność wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez wojewodę w roku poprzedzającym dzień dokonania transakcji. Natomiast w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym albo samodzielny lokal mieszkalny zameldowane na pobyt stały są więcej niż 2 osoby, Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za łączną wysokość ceny ustalonej zgodnie z zasadą opisaną powyżej, powiększoną w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika przeliczeniowego. Wskazać również należy, że przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż: osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz osoby zameldowane na pobyt stały krócej niż przez rok poprzedzający bezpośrednio dzień dokonania transakcji, przy czym warunek zameldowania stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości. Nie podlega ona natomiast zastosowaniu wobec osób, które urodziły się albo nabyły w drodze dziedziczenia, zapisu albo zapisu windykacyjnego prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w okresie roku poprzedzającego bezpośrednio dzień dokonania transakcji. Osoby inne niż właściciel albo użytkownik wieczysty, w celu uwzględnienia w obliczeniu dokonywanym na mocy opisywanych przepisów, muszą stanowić osoby bliskie. Kategoria prawna osoby bliskiej zdefiniowana jest w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Regulacje związane z instytucją zameldowania na pobyt stały zawarte są w ustawie z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. z 2022 r. poz. 1191), zgodnie z którą obywatel polski przebywający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązany wykonywać obowiązek meldunkowy określony w ustawie (art. 24 ust. 1), zaś pobytem stałym jest zamieszkanie w określonej miejscowości pod oznaczonym adresem z zamiarem stałego przebywania (art. 25 ust. 1). Zgodnie z projektowanym ust. 8 przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego. Podstawą ustalenia



okoliczności, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest oświadczenie, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Kolejnym uprawnieniem jest przyznanie Spółce Celowej możliwości nabycia nieruchomości do realizacji danego Przedsięwzięcia za cenę ustaloną jako iloczyn metrów kwadratowych tej nieruchomości i 150% średniej ceny metra kwadratowego uzgodnionej dla tego Przedsięwzięcia między Pełnomocnikiem a Spółką Celową. Będzie to zatem granica ustalona nie w oparciu o czynniki formalne, niejako „zewnętrzne”, ale racje biznesowe – uzależniając dopuszczalną cenę nabycia nieruchomości od faktycznej opłacalności danej transakcji.

Dodatkowo dopuszcza się, aby Spółka Celowa mogła nabyć nieruchomość za cenę przewyższającą cenę ustaloną w oparciu o ww. zasady, jednakże wtedy konieczna jest zgoda w postaci uchwały wspólników na taką transakcję. Może to nastąpić w wyjątkowych przypadkach, wynikających ze szczególnego znaczenia nabycia danej nieruchomości dla procesu inwestycyjnego. Warto mieć na uwadze, że choć przepis ten upoważnia Spółkę do dokonania zakupu za cenę przewyższającą cenę ustaloną na zasadach ogólnych, to wprowadza jednocześnie warunek weryfikacji zasadności transakcji przez wspólników Spółki Celowej. W tym miejscu przypomnieć należy, że 100% właścicielem Spółki Celowej jest Skarb Państwa. Zatem nie może być mowy o jakiegokolwiek dowolności działania Spółki w tym zakresie. To każdorazowa decyzja jej właściciela uprawni ją do nabycia nieruchomości za podwyższoną cenę. Z oczywistych względów właściciel Spółki Celowej udzieli takiej zgody tylko w takich warunkach, gdy uzna to za uzasadnione specyficznymi okolicznościami – np. koniecznością pozyskania konkretnej nieruchomości w ściśle określonym momencie procesu inwestycyjnego.

Projekt przewiduje też dodatkową granicę niezależności działań Spółki. Jeżeli bowiem w wyniku zastosowania ww. zasad ustalania ceny sprzedaży przy danej transakcji cena konkretnej transakcji miałaby być o 1 milion złotych wyższa niż wartość nieruchomości określona zgodnie z ust. 2 projektowanego art. 29b, proponuje się wprowadzenie mechanizmu zabezpieczającego, polegającego na konieczności uzyskania zgody na taką transakcję, wydawaną przez wspólników Spółki Celowej (w zasadzie jednego wspólnika – Skarb Państwa) w formie uchwały.

Analizując powyższe zasady nabywania nieruchomości przez Spółkę Celową, należy podkreślić, że zasadniczym celem projektowanych przepisów jest uregulowanie uprawnień Spółki Celowej w zakresie wydatkowania środków publicznych – ustanowienia granic, w jakich Spółka Celowa może wydatkować te środki na zakup nieruchomości, mieszcząc się w granicach celowości i gospodarności wydatkowania. Uznać należy, że w obszarze ochrony finansów publicznych prawodawca dysponuje bez wątpienia swobodą mieszczącą się w ramach zasad konstytucyjnych oraz regulacji dotyczących finansów publicznych, a przyjęta forma interwencji legislacyjnej odpowiada ww. zasadom. Analizując proponowane rozwiązania, warto mieć po pierwsze na uwadze, że przedmiotowe regulacje dotyczą działań podejmowanych przed ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, zatem z formalnego punktu widzenia nie należy rozpatrywać ich jako dotyczących nabywania nieruchomości pod inwestycję celu publicznego (nie wydano jeszcze decyzji lokalizacyjnej). Do podejmowania tego typu działań Spółka Celowa jest zobowiązana już na podstawie obowiązujących obecnie przepisów uCPK. Również w projektowanym art. 17 ust. 1 pkt 4 jako zadania Spółki wskazuje się nabywanie na swoją rzecz lub na rzecz Skarbu Państwa własności lub innych praw do nieruchomości. Przepisy te jednoznacznie upoważniają Spółkę do podejmowania działań wyprzedzających, jeszcze przed wszelkimi decyzjami o skutku wyłączeniowym. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że przedmiotowa regulacja nie ustanawia jednak jakiegokolwiek uprawnienia osoby zbywającej nieruchomość do uzyskania określonej ceny – mamy do czynienia z transakcjami o charakterze dobrowolnym z obu stron. W związku z tym sposób sformułowania ww. przepisów nie podlega ocenie z perspektywy zasady proporcjonalności oraz równości w odniesieniu do tych osób.

W kolejnych przepisach projektu formułuje się zasadę, zgodnie z którą dokonując szacowania wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przy podejściu porównawczym w transakcjach uwzględniają wyłącznie wartość rynkową nieruchomości, bez elementów ceny przewyższających tę wartość.

W przypadku nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową z obszaru objętego przepisami wydanymi na podstawie art. 28 ust. 1:

- 1) termin wydania nieruchomości określa się – na wniosek zbywcy – na dzień nie wcześniejszy niż 31 grudnia 2022 r.;
- 2) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania zbywca uprawniony jest do korzystania z nieruchomości, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie, za wynagrodzeniem odpowiadającym wysokości zobowiązań publicznoprawnych związanych z tą nieruchomością;

- 3) na żądanie Spółki Celowej w umowie zawiera się zobowiązanie zbywcy do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości Spółce Celowej w przypadku konieczności przeprowadzenia badań przyrodniczych lub badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji albo Inwestycji Towarzyszącej, w szczególności badań archeologicznych, konserwatorskich, prac geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania prac geologicznych;
- 4) zbywca jest obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie szczegółowo określonych w umowie.

### **Art. 29c**

W projektowanym art. 29c wprowadza się rozwiązanie mające zabezpieczyć osoby zbywające nieruchomości, które zaprzestały prowadzenia działalności rolniczej. Rozwiązanie to polega na przyznaniu takim osobom renty. Zgodnie z projektowanymi przepisami Spółka Celowa może zawrzeć z osobą zbywającą nieruchomość umowę nieodpłatnej renty w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej przez tę osobę, jeżeli nie narusza to zasad prawidłowej gospodarki w zarządzaniu mieniem państwowym, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Warunkiem ustanowienia renty jest nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości po cenie równej wartości tej nieruchomości, określonej w operacie szacunkowym zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Renta może być ustanowiona dla osoby, która w dniu 30 czerwca 2021 r. była właścicielem nieruchomości na obszarze, na którym będą miały zastosowanie szczególne zasady nabywania nieruchomości, przed zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej podlegała ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu jako rolnik określonego w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2022 r. poz. 933, z późn. zm.), przez okres co najmniej 3 lat, oraz zaprzestała prowadzenia działalności rolniczej w związku ze zbyciem nieruchomości na rzecz Spółki Celowej. Warunek zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej przez osobę zbywającą nieruchomość uznaje się za spełniony, jeżeli po zbyciu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej osoba ta nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym.

Wysokość renty dla osoby, która nie osiągnęła wieku 55 lat, jeżeli jest kobietą, albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną, stanowi równowartość najniższej emerytury, określonej w

ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504). Natomiast wysokość renty dla osoby, która osiągnęła wiek 55 lat, jeżeli jest kobietą, albo 60 lat, jeżeli jest mężczyzną, stanowi równowartość minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2207).

Wysokość renty pomniejsza się jednak o wartość emerytury lub renty przysługujących na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, przepisów o ubezpieczeniu społecznym z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych lub przepisów o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego, Służby Wywiadu Wojskowego, Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Straży Granicznej, Straży Marszałkowskiej, Służby Ochrony Państwa, Państwowej Straży Pożarnej, Służby Celno-Skarbowej i Służby Więziennej oraz ich rodzin.

Osoba, na rzecz której została ustanowiona renta, może na wniosek kontynuować podleganie ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników dotyczącymi objęcia ubezpieczeniem emerytalno-rentowym na wniosek.

Renta wygasa z dniem, w którym osoba, na rzecz której została ustanowiona renta, stanie się ponownie właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym. Spółka Celowa wypowiada umowę renty niezwłocznie ze skutkiem od dnia wygaśnięcia renty.

Należy zauważyć, że konstrukcja renty cywilnej stanowi jedynie swoisty „zamiennik” innych rozwiązań zmierzających do realizacji zasady sprawiedliwości społecznej zawartych w projekcie ustawy. Warunkiem jej przyznania jest przede wszystkim zbycie nieruchomości na rzecz Spółki Celowej za cenę równą wartości tej nieruchomości. Nie mogą być zatem brane pod uwagę wyżej opisane zasady ustalania. Renta niejako zastępuje wszelkiego typu wartości dodatkowe. Zatem tak jak w przypadku zasad ustalania ceny normy dotyczące przyznania renty kierowane są do Spółki, przyznając jej takie uprawnienie. Natomiast nie stanowią narzędzia kierowanego do osób zbywających nieruchomości. Spółka ma pełną dobrowolność w zakresie ustanawiania takiej renty.

Podsumowując w tym miejscu przesłanki wprowadzenia zasad nabywania nieruchomości w oparciu o wyżej omówione przepisy, należy zwrócić uwagę, że będą one służyły docelowo realizacji Inwestycji CPK. Warto zatem zwrócić uwagę na specyfikę tej

inwestycji, właśnie w aspekcie nabywania nieruchomości. Wynika ona nie tyle z doniosłego znaczenia dla gospodarki kraju czy danej gałęzi transportu, co z charakteru punktowego oraz ogromnego obszaru tej inwestycji. W przeciwieństwie do inwestycji liniowych występuje tutaj bardzo wyjątkowa sytuacja, gdy działania dotyczące tylko samego lotniska będą podejmowane na bardzo rozległym obszarze (ponad 40 ha), leżącym na terenie styku trzech gmin. Co za tym idzie liczba osób, na których sytuację życiową (mieszkaniową i zawodową) wpłyną te działania, jest bezprecedensowa (powyżej 1100 osób). W związku z tym konieczne jest podjęcie wszelkich możliwych działań pozwalających na wcześniejsze rozpoczęcie poszukiwań nowych ośrodków życiowych przez tak dużą liczbę osób (całych rodzin). Zaproponowane rozwiązania mają zatem stworzyć mechanizm, który z jednej strony zapewni sukcesywne obejmowanie nieruchomości przez Spółkę Celową, ale co najważniejsze, zapobiegnie skokowemu wzrostowi popytu na nieruchomości (głównie rolnicze) w niedalekiej odległości od opuszczanych lokalizacji. Mają one również umożliwić uniknięcie kumulacji wszelkich innych działań związanych z przenosinami (jak chociażby obsługa prawna i logistyczna). Z tego względu pewnego rodzaju zróżnicowanie sytuacji osób zamieszkujących tereny objęte obszarem inwestycji podyktowane jest zupełnie niespotykaną skalą relokacji, przy której zastosowanie powszechnych reguł nie tyle miałyby wpływ na realizację inwestycji, co doprowadziłyby do trudnych do przewidzenia następstw w sferze bezpieczeństwa życiowego osób zamieszkujących obszar przyszłej inwestycji.

Dodatkowo, w zakresie rozważania celowości sformułowania regulacji dotyczących renty, warto uwzględnić charakterystykę społeczną obszaru Inwestycji. Należy mieć na względzie, że najpowszechniejszą na tym obszarze jest działalność rolnicza. Dlatego też propozycje ustawowe mają za zadanie wesprzeć tę grupę społeczną, która będzie najbardziej dotknięta relokacją. Co warto podkreślić, w przypadku rolników zbycie nieruchomości, na której była prowadzona działalność, w większości przypadków oznacza również utratę jedyne źródła utrzymania (czasami całej rodziny). Z tego względu konieczne jest przygotowanie rozwiązań, które zaradziłyby tak poważnym zmianom społecznym. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że przepisy projektu – formułując możliwość przyznania renty przez Spółkę – nie wyłączają w żadnym przypadku stosowania zasad ogólnych wydatkowania środków Spółki. Każdorazowa transakcja, w której osobie zbywającej zostanie zaproponowana renta, będzie podlegać badaniu pod względem zarówno celowości, jak i gospodarności. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że przepisy projektu zawierają zasady dotyczące renty – szczegółowe warunki jej przyznania wiążące dla Spółki. Podkreślenia wymaga, że będzie miała ona charakter renty cywilnej, której źródłem będzie

umowa zbycia nieruchomości, zatem będą do niej miały zastosowane również ogólne zasady prawa cywilnego. Konkretnie rozwiązania, np. moment nabycia, wysokość (uzależniona od wieku osoby uprawnionej), ew. terminy i sposób wypłaty, będą już wynikały z umowy między Spółką a zbywającym nieruchomości.

## **7. Zmiany wynikające z dialogu społecznego**

### **Termin wydania oraz porozumienie**

#### **Art. 40 ust. 2 pkt 11**

Po przeprowadzeniu dyskusji z przedstawicielami społeczności lokalnej, w szczególności w ramach prac Rady Społecznej, proponuje się, aby dokonać modyfikacji art. 40 ust. 2 polegającej na dodaniu pkt 11 regulującego kwestię wydania nieruchomości (a także opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę) w przypadku jej wywłaszczenia, tj. w sytuacji objęcia jej decyzją lokalizacyjną mającą skutek wywłaszczający. Proponuje się, aby termin ten nie wynosił 120 dni, na co wskazują obecne przepisy, lecz był nie krótszy niż 120 dni, co oznacza możliwość wskazania w decyzji lokalizacyjnej dłuższego terminu na wydanie nieruchomości. Co więcej, w projektowanym przepisie przewiduje się możliwość, aby w decyzji lokalizacyjnej określone zostały odmiennie terminy wydania nieruchomości wywłaszczonych dla części obszaru objętego tą decyzją. Określenie odmiennych terminów na wydanie nieruchomości będzie możliwe, w przypadku gdy jest to uzasadnione potrzebami inwestora, w szczególności w sytuacji, gdy natychmiastowe i realne dysponowanie wszystkimi nieruchomościami objętymi decyzją lokalizacyjną nie będzie niezbędne do realizacji dalszych działań Spółki i innych inwestorów.

#### **Art. 52**

Zgodnie z nowym brzmieniem art. 52 termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, określony w decyzji lokalizacyjnej, biegnie od dnia doręczenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK. Dzięki takiemu rozwiązaniu nastąpi uelastycznienie terminu wydania nieruchomości, co powinno przyczynić się do ułatwienia mieszkańcom i

właścicielom nieruchomości przygotowania się do opuszczenia nieruchomości, relokacji zwierząt gospodarskich czy zebrania plonów.

W ustawie odrębnie uregulowano kwestie wydania nieruchomości w przypadku jej dobrowolnej sprzedaży; regulacje te znajdują się przede wszystkim w przepisie art. 29b i kolejnych.

### **Zaliczka**

W wyniku dyskusji z przedstawicielami społeczności lokalnej, w szczególności w ramach prac Rady Społecznej, proponuje się zmianę wysokości zaliczki wypłacanej na poczet odszkodowania w przypadku wywłaszczenia nieruchomości zabudowanej budynkiem z 70% do 85% odszkodowania ustalonego w decyzji przez wojewodę (**zmiana art. 69 ust. 1**).

## **8. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji – dział III rozdział 7a**

### **Art. 75a–75d**

Przepisy art. 75a–75d mają na celu wprowadzenie możliwości przyspieszenia przygotowania inwestycji wykonywanych na podstawie tzw. specustaw przez prowadzenie możliwości wykonywania niektórych prac wstępnych na nieruchomościach znajdujących się w publicznych zasobach, o ile nie są one przedmiotem najmu lub dzierżawy, użyczenia, zarządu trwałego lub nie zostały obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi z wyłączeniem służebności przesyłu. W obecnym stanie prawnym bowiem działania te mogą być prowadzone tylko w przypadku inwestycji realizowanych w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz tylko na terenach Skarbu Państwa zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Wskazać należy, iż uprawnienia te będą dotyczyć tylko podmiotów uprawnionych do stosowania tzw. specustaw i mają one ograniczony zakres. Dodatkowo celem zmiany jest uregulowanie zasad współpracy między investorem a organami i podmiotami gospodarującymi danym publicznym zasobem nieruchomości. Ponadto objęcie pracami wstępnymi badań archeologicznych, konserwatorskich i kompensacji przyrodniczej wpłynie pozytywnie na ochronę środowiska i dziedzictwa narodowego dzięki możliwości wykonania tych prac odpowiednio wcześniej.

Przedmiotowe przepisy będą odpowiednio stosowane do realizacji Inwestycji Towarzyszących, bowiem do ustawy dodano przepis art. 119a. Należy zwrócić uwagę, że w

projektowanym art. 75d ust. 1 w sposób jednoznaczny wyłączono zastosowanie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – tym samym osadzono wszelkie regulacje w reżimie tej ostatniej ustawy, która nie reguluje kwestii usuwania drzew i krzewów z terenów leśnych. Zgodnie z art. 83f ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody przepisów dotyczących konieczności uzyskiwania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów nie stosuje się do drzew lub krzewów na plantacjach lub w lasach w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Po wtóre należy stanowczo podkreślić, że projekt ustawy nie wyłącza stosowania przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w projektowanym art. 75a ust. 1. Określone w tej ustawie zasady gospodarowania zasobami leśnymi wyraźnie wskazują, że podstawą do dokonania wycinki drzew w lasach może być plan urządzenia lasu, do którego projektowane przepisy w ogóle się nie odnoszą. W związku z powyższym projektowany rozdział 7a nie może stanowić podstawy do przeprowadzania na gruntach leśnych prac wstępnych polegających na usuwaniu drzew i krzewów, a zatem nie zachodzi ryzyko, iż w wyniku tych prac dojdzie do zmniejszenia powierzchni lasów jeszcze przed wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK i Inwestycji Towarzyszących.

#### **Art. 76**

Proponuje się modyfikację art. 76, tak aby możliwe było – z uwagi na etapowanie Inwestycji, jak również możliwość etapowania Inwestycji Towarzyszących, a także z uwagi na wielość inwestorów, którzy mogą realizować poszczególne elementy składowe Inwestycji – wydanie pozwolenia na budowę tak całości Inwestycji, jak części Inwestycji, jak również robót budowlanych o charakterze przygotowawczym, poprzedzających przystąpienie do robót budowlanych dotyczących bezpośrednio inwestycji (w szczególności: rozbiórki obiektów budowlanych, niwelacji terenu, budowy tymczasowych obiektów budowlanych, budowy sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, budowy przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych, jak również budowy telekomunikacyjnych linii kablowych i podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych, kanalizacji kablowej, urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, ogrodzeń, obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych



przy wykonywaniu robót budowlanych, pracach geologicznych i pomiarach geodezyjnych oraz znaków geodezyjnych i obiektów triangulacyjnych).

Wprowadzenie przedmiotowego przepisu jest konieczne, bowiem zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem, a w sytuacji gdy pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu dla całego zamierzenia budowlanego. Stąd też konieczność wprowadzenia projektowanego ust. 3 omawianego przepisu, na podstawie którego przedstawiony powyżej przepis Prawa budowlanego nie będzie stosowany.

W tym miejscu należy podkreślić, że konieczność wprowadzenia jednoznacznego przepisu o charakterze wyjątku w stosunku do zasad Prawa budowlanego wynika również z doktryny i orzecznictwa, bowiem w świetle orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego niedopuszczalne jest takie dzielenie projektu budowlanego, w wyniku którego powstanie wprawdzie obiekt budowlany, jednakże niekompletny oraz nieprzydatny do takiego użytku, dla którego został przeznaczony. Taki podział inwestycji uniemożliwi korzystanie z niej zgodnie z jej funkcją, natomiast konieczność uzupełnienia inwestycji może pozbawić osoby trzecie skutecznej obrony ich praw (wyr. WSA w Warszawie z 6.9.2006 r. VII SA/Wa 808/06). Po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę części zamierzenia inwestycyjnego brak jest podstaw do nałożenia na inwestora obowiązku przedstawienia projektu zagospodarowania działki, dotyczącego całego zamierzenia inwestycyjnego (wyr. NSA z 25.03.2004r. OSK 21/04). Należy jednak zauważyć, że realizacja inwestycji na podstawie projektowanego przepisu nie spowoduje, że powstanie niekompletny obiekt budowlany, nieprzydatny do użytku, do jakiego został przeznaczony, czy ryzyko pozbawienia praw osób trzecich – regulacja dotyczy bowiem szczególnej sytuacji, jaką jest realizacja wielkoobszarowej inwestycji, którą będzie tworzyło wiele obiektów budowlanych, a która będzie zlokalizowana na terenie będącym własnością jednego podmiotu (Spółki). Ponownie też należy zauważyć, że część elementów składających się na Inwestycję będzie realizowana przez różne podmioty, np. sieć wodociągowa i kanalizacyjna czy sieć energetyczna, co po części wynika z wymogów przepisów odrębnych, inwestycje będą również realizowane w różnym czasie, zaś niektóre z nich (np. obiekty tymczasowe) będą podlegały rozbiórce przed oddaniem

Inwestycji do użytkowania. Konieczne jest także podkreślenie, że brak omawianej regulacji wpłynąłby na znaczące wydłużenie się procesu inwestycyjnego i przesunięcie oddania lotniska do użytkowania.

#### **Art. 76a**

W art. 76a przewidziano możliwość złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na prace przygotowawcze przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestycji. Pozwolenie na prace przygotowawcze wydawane jest przez wojewodę, w drodze decyzji. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Należy zauważyć, że przedmiotem oceny oddziaływania na środowisko prowadzonej na etapie pozwolenia na prace przygotowawcze jest zakres prac przygotowawczych objętych postępowaniem w sprawie ponownej oceny oddziaływania na środowisko, przy czym przepisy art. 88–93 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 stosuje się odpowiednio. W projektowanej ustawie przewidziano, że w postępowaniu administracyjnym w sprawie stwierdzenia nieważności tego pozwolenia nie stosuje się art. 159 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego. Należy zauważyć, że analogiczne rozwiązania zawarte są w tzw. specustawach przesyłowej, terminalowej i jądrowej. Celem wprowadzenia proponowanego wyłączenia jest jak najszersze zabezpieczenie inwestycji budowlanych związanych z budową CPK, przed zagrożeniem wstrzymania ich realizacji, co mogłoby spowodować istotne utrudnienia w realizacji zobowiązań związanych z celami strategicznymi tego projektu oraz jego znaczeniem dla gospodarki i obronności państwa.

#### **Art. 77a**

W związku z faktem, że równoległe z pracami nad przedmiotowym projektem toczą się prace w sprawie nowelizacji ustawy – Prawo lotnicze, konieczne jest – w celu zapewnienia prawidłowego stosowania obydwu ustaw, zgodnie z intencjami projektodawców – odesłanie w uCPK do przepisów Prawa lotniczego w ich brzmieniu z konkretnego dnia. Dniem tym musi być dzień przed zmianą Prawa lotniczego, w szczególności przed wprowadzeniem zmian dotyczących planu generalnego lotniska publicznego, który to dokument ma kluczowe znaczenie dla zagospodarowania lotniska oraz otoczenia lotniska.

## **Zmiany w obrębie decyzji lokalizacyjnej CPK**

### **Art. 39**

W związku z koniecznością przyśpieszenia procesu inwestycyjnego znowelizowano art. 39 uCPK, wyłączając całkowicie stosownie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy CPK. Obecnie wyłączone było jedynie stosowanie art. 6–10a ww. ustawy. Celem zmiany przepisów, jak wynika z tytułu projektu ustawy, jest usprawnienie procesu inwestycyjnego w zakresie CPK. Projektowana zmiana ma na celu brak konieczności pozyskiwania przez Spółkę Celową decyzji z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co należy uznać za dodatkowe obciążenie regulacyjne w świetle obowiązujących przepisów oraz założonych w Programie CPK dat przystąpienia do realizacji Inwestycji. Nie wydaje się zasadne różnicowanie dwóch istniejących trybów realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, skoro na gruncie tzw. specustawy lotniskowej wprowadzono pełne wyłączenie stosowania przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W świetle art. 11 ust. 4 i 4a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych konieczność pozyskania decyzji z art. 11 ust. 1 będzie stanowić dodatkowe utrudnienie regulacyjne oraz zwiększenie pracy po stronie organów administracji publicznej, w sytuacji gdy decyzja o wyborze lokalizacji położenia lotniska została podjęta na poziomie Rady Ministrów. W przyjętych przez Radę Ministrów harmonogramach ujętych w Programie CPK zakłada się rozpoczęcie robót budowanych w 2023 r. Warunkowanie tej daty koniecznością pozyskania dodatkowej decyzji administracyjnej uniemożliwi rozpoczęcie prac związanych z niwelacją terenu w tym terminie.

### **Art. 40 ust. 2 pkt 8, art. 43 ust. 1 pkt 3, art. 44 ust. 1 pkt 1 – połączenie nieruchomości**

W celu ułatwienia zarządzania nieruchomościami objętymi decyzją lokalizacyjną przewidziano możliwość dokonania w decyzji lokalizacyjnej zatwierdzenia połączenia nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających Inwestycji. Możliwość połączenia wynika z powstania – w związku ze skutkami prawnorzecзовymi decyzji – jednolitej własności nieruchomości, z możliwością dokonywania wtórnych podziałów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Art. 42 – rezygnacja z konsultacji społecznych**

Z uwagi na związany charakter decyzji lokalizacyjnej oraz fakt prowadzenia szerokich konsultacji społecznych na innych etapach przygotowania inwestycji CPK (bieżący dialog społeczny, Strategiczne Studium Lokalizacyjne, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach) proponuje się rezygnację z dodatkowych obligatoryjnych konsultacji społecznych na etapie decyzji lokalizacyjnej.

## **9. Modyfikacja skutków prawnorzeczowych decyzji lokalizacyjnej CPK**

### **Wywłaszczenie na rzecz Spółki Celowej**

Zgodnie z obecnie obowiązującym przepisem art. 48 ust. 1 nieruchomości określone w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 9, stają się własnością Skarbu Państwa, przy czym odszkodowanie za ich wywłaszczenie wypłaca Spółka Celowa. Jednocześnie, zgodnie z art. 104 w jego obowiązującym brzmieniu, 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 jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia wydania decyzji lokalizacyjnej wnieść, jako aport do Spółki, nieruchomości położone w obszarze tej decyzji, które zarówno dzień przed dniem wydania tej decyzji oraz w dniu jej wydania stanowiły własność Skarbu Państwa, a także może wnieść jako aport do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, wskazane przez Pełnomocnika. Ponadto, zgodnie z art. 104 ust. 3, wartość nieruchomości wniesionych jako aport do Spółki powinna być co najmniej równa wartości nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną, które w dniu wejścia w życie przepisów wydanych na podstawie art. 28 ust. 1 nie stanowiły własności Skarbu Państwa, a więc podlegały wywłaszczeniu.

Celem ww. przepisów było wyposażenie Spółki, która ze swoich środków wypłaciła odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, w majątek o nie mniejszej wartości, co umożliwiłoby jej dokonanie zamian nieruchomości znajdujących się w obszarze objętym decyzją lokalizacyjną na nieruchomości pozyskane w formie aportu, a tym samym doprowadzenie do jednolitego stanu właścicielskiego na terenach inwestycji. Omawiane przepisy stanowią również swoiste odzwierciedlenie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi nowo tworzony podmiot powinien być wyposażony w nieruchomości niezbędne do realizacji swoich działań. W przypadku Spółki i realizacji Inwestycji nieruchomościami takimi są nieruchomości, na

których będzie zlokalizowany Centralny Port Komunikacyjny. Jednakże z uwagi na fakt, że wyposażenie to powinno nastąpić z chwilą utworzenia podmiotu, a określenie lokalizacji wymaga przeprowadzenia przez Spółkę szeregu działań, w szczególności w zakresie badania terenu i warunków lotniczych, przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie mogły być zastosowane wprost. Jak można zauważyć proces przejęcia w dyspozycję nieruchomości, za pozyskanie których Spółka zapłaci odszkodowanie, był skomplikowany, czasochłonny i wieloetapowy.

Po przeanalizowaniu zgodności z Konstytucją wprowadzenia rozwiązań w prosty sposób czyniących Spółkę właścicielem nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną, mając na uwadze, że art. 21 Konstytucji RP dopuszcza wywłaszczenie dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem, a jednocześnie nie zawęża kręgu podmiotów na rzecz których wywłaszczenie to ma nastąpić, uwzględniając fakt, że Spółka jest spółką ze 100% udziałem Skarbu Państwa, a więc – choć jest podmiotem od Skarbu Państwa odrębnym, to mającym charakter niejako operacyjno-wykonawczy, a realizowane przez nią zadania mają charakter realizacji celów publicznych (na co wskazuje chociażby wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2009 r., I CSK 158/09, zgodnie z którym interes spółki handlowej odpowiada interesom wszystkich grup jej wspólników z uwzględnieniem wspólnego celu określonego w umowie (statucie) spółki, co w przypadku spółek ze 100% udziałem Skarbu Państwa oznacza, że interes takiej spółki odpowiada interesowi Skarbu Państwa, a więc interesowi publicznemu – zależność taka i funkcjonowanie spółek ze 100% udziałem podmiotu publicznego jako swoistego narzędzia wykonawczego jest jeszcze silniej i jednoznaczniej widoczne w przypadku spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego, bowiem zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego, w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego), proponuje się, aby nieruchomości określone w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 9, stawały się nie własnością Skarbu Państwa, lecz bezpośrednio własnością Spółki. Wywłaszczenie nastąpi za odszkodowaniem. Odszkodowanie będzie wypłacane przez Spółkę. Wywłaszczeniu nie będą podlegały nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa albo Spółki (z wyjątkiem wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość). Przejście prawa własności na rzecz Spółki nastąpi z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna (art. 50).

Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 50 użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe oraz trwałe zarząd, ustanowione na nieruchomości wywłaszczonej, wygasną z dniem, w którym decyzja lokalizacyjna stanie się ostateczna. Podobnie z tym dniem wygasną umowy, w szczególności: dzierżawy, najmu oraz użyczenia, dotyczące nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Jednocześnie proponuje się zmianę art. 50 ust. 2 w zakresie nieprzyznawania odszkodowania w związku z wygaszaniem m.in. trwałego zarządu na nieruchomości wywłaszczonej. Należy bowiem zauważyć, że jednostki sprawujące trwałe zarząd ze swojej istoty nie powinny być beneficjentem wywłaszczenia i otrzymywać odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości. Ze swej istoty prawo trwałego zarządu nie może być przedmiotem obrotu (jest niezbywalne), a zatem nie ma wartości rynkowej. Zakres projektowanej zmiany ust. 2 ograniczono jedynie do usunięcia wyrazów „za odszkodowaniem”. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Z art. 58 ust. 1 uCPK wynika, że wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem. Skoro zatem wywłaszczenie nieruchomości obejmuje również pozbawienie prawa użytkowania wieczystego, to z tego tytułu, na podstawie art. 58 ust. 1 uCPK, odszkodowanie będzie przysługiwać.

Do art. 50 dodano nowy ust. 2a przewidujący, że w przypadku wygaśnięcia służebności przesyłu przedsiębiorstwu energetycznemu prowadzącemu działalność gospodarczą w zakresie przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii elektrycznej przysługuje odszkodowanie.

Uwzględniając fakt, że wywłaszczenie następuje na rzecz Spółki Celowej, uzasadnione jest wprowadzenie do ustawy regulacji rozstrzygającej kwestie zwrotu nieruchomości, która była przedmiotem wywłaszczenia, a następnie okazałaby się zbędna dla realizacji Inwestycji. Choć następuje odejście od dotychczasowych zasad, które dotyczyły wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa, to jednak nie ma konieczności ustanawiania zupełnie odmiennych reguł w zakresie postępowania zwrotowego. W takiej sytuacji do zwrotu nieruchomości zbędnej zastosowanie miałyby przepisy art. 136–142 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z tym jednak zastrzeżeniem, że zwrot następowałby z Zasobu, o którym mowa w art. 2 pkt 13 uCPK, a w miejsce „właściwego organu” albo Skarbu Państwa należy wskazać Spółkę Celową, jako podmiot, który dokonuje zwrotu nieruchomości. W pozostałym zakresie wskazane przepisy byłyby stosowane wprost,

wraz z właściwością starosty jako organu rozstrzygającego o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości i innych kwestiach z tym związanych. Pozwoli to na ewentualne skorzystanie ze sprawdzonej praktyki organów działających w zakresie prowadzenia postępowań dotyczących zwrotu wywłaszczonych nieruchomości oraz ugruntowanego orzecznictwa.

### **Likwidacja ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz Spółki Celowej**

W związku z modyfikacją przepisów dotyczących wywłaszczenia i wskazania, że nieruchomości podlegające wywłaszczeniu, a objęte decyzją lokalizacyjną, stają się własnością Spółki, konieczne było wprowadzenie zmian stanowiących konsekwencje tej regulacji. Jedną z nich jest uchylenie art. 51, zgodnie z którym Spółka Celowa nabywała z mocy prawa z dniem, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, o których mowa w art. 48, a w zakresie budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych nieruchomościach – Spółka uzyskiwała prawo ich własności.

Kolejną zmianą dostosowującą jest propozycja nadania nowego brzmienia art. 117, zgodnie z którym dochód z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej, jest zwolniony od podatku dochodowego. Obecnie przepis ten zwalnia z podatku dochodowego dochód z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych i dochód z tytułu nabycia prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej.

### **Lokal tymczasowy – możliwość innej miejscowości/gminy**

Zgodnie z obecnym brzmieniem **art. 52 ust. 6**, w przypadku gdy decyzja lokalizacyjna 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. Przy czym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku

gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni. Z uwagi na zakładaną powierzchnię przeznaczoną pod lokalizację Inwestycji należy założyć, że ryzyko objęcia decyzją lokalizacyjną całych miejscowości jest wysokie. Tym samym ryzyko, że nie będzie możliwe zapewnienie lokali zamiennych położonych w takiej miejscowości, jest także wysokie. Stąd potrzeba modyfikacji przepisu i wprowadzenie jednoznacznej regulacji, zgodnie z którą w sytuacji gdy decyzja lokalizacyjna będzie dotyczyła nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny oraz osoby zamieszkujące tę nieruchomość nie posiadają innego budynku mieszkalnego albo lokalu mieszkalnego i zgłoszą ten fakt inwestorowi, inwestor będzie obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu tymczasowego, przy czym lokal ten może być położony w innej miejscowości lub w gminie sąsiedniej. Regulacja tym samym zabezpiecza interesy właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców i realnie umożliwi Spółce wskazanie lokali tymczasowych.

## **10. Zmiany dotyczące ekspertyzy rynku nieruchomości**

### **Art. 47**

W związku z uruchomieniem Programu Dobrowolnych Nabyć nieruchomości, którego funkcjonowanie kształtuje ceny nieruchomości, podjęciem przez Radę Ministrów decyzji o procedowaniu projektu ustawy nowelizującego ustawę o gospodarce nieruchomościami, który likwiduje zasadę korzyści, oraz uchynieniem w uCPK przepisów dotyczących problematyki planu rezerwacji bezprzedmiotowe stały się regulacje związane z ekspertyzą rynku nieruchomości. W związku z tym w przedmiotowym projekcie ustawy uchyla się art. 47 dotyczący ekspertyzy rynku nieruchomości. Ponadto wprowadzono zmiany wynikowe w art. 3 ust. 2, art. 17 ust. 1 pkt 7, art. 59 ust. 5 i art. 61 ust. 6 uCPK.

## **11. Planowanie przestrzenne otoczenia Inwestycji – dział IVa**

Z uwagi na zakładany wieloletni czas realizacji inwestycji, a także przewidywaną jej wieloetapowość, mając na względzie przepisy dotyczące planu generalnego lotniska i obowiązku gminy uchwalania planu miejscowego dla terenu objętego planem generalnym (jest to czasochłonne kosztowne działanie, zwykle wymagające uprzedniej zmiany studium, co oznacza kilkuletni proces od momentu zatwierdzenia planu generalnego do momentu wejścia w życie planu miejscowego), wprowadzono rozwiązania umożliwiające wojewodzie wydanie takiego planu miejscowego.



Zgodnie z projektowanym **art. 120ze**, w przypadku gdy z planu generalnego lotniska wynika etapowy charakter budowy Inwestycji, w odniesieniu do zakresu Inwestycji, który nie został objęty wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji CPK, wojewoda, na wniosek Pełnomocnika, przyjmuje, w drodze zarządzenia, plan miejscowy Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwany dalej „planem miejscowym CPK”.

Plan miejscowy CPK przyjmuje się zgodnie z ustaleniami planu generalnego lotniska, niezgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zakłada się, że to Spółka będzie ponosiła koszty dostosowania ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do ustaleń planu miejscowego CPK. Regulacja ta znacząco odciąży budżet gmin objętych planem generalnym i zniesie obowiązki obecnie na nie nałożone przepisami Prawa lotniczego, a dotyczące konieczności sporządzenia planów miejscowych.

Zasadniczo planuje się, że wszystkie przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą miały zastosowanie do planu miejscowego CPK przyjmowanego przez wojewodę, przy czym uzgodnienia i zgody, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b i c tej ustawy, zostaną zastąpione opiniami.

Proponuje się, aby właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługiwało wyłącznie roszczenie do Spółki o wykupienie nieruchomości lub jej części objętej planem miejscowym CPK, do czego odpowiednie zastosowanie miałyby przepis art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś w pozostałym zakresie przepisy art. 36–37<sup>1</sup> tej ustawy nie miałyby zastosowania. Oznacza to, że nie miałyby zastosowania przepisy dotyczące prawa do żądania odszkodowania przez właściciela nieruchomości, w sytuacji gdy wejście w życie planu miejscowego CPK powoduje znaczące ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem (czyli wynikającym z uchylanego lub zmienianego planu miejscowego). Propozycja regulacji wynika z faktu, że zatwierdzenie planu generalnego lotniska, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa lotniczego, rodzi po stronie gminy obowiązek uchwalenia planu miejscowego zgodnego z tym planem generalnym. Tym samym bez przepisu wyłączającego stosowanie art. 36–37<sup>1</sup> ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogłyby pojawić się

roszczenia do gminy o odszkodowanie, w sytuacji gdy adresatem takich roszczeń powinien być inwestor, a mechanizmem przewidzianym w przepisach niniejszej ustawy służącym ochronie właścicieli nieruchomości są przepisy dotyczące sprzedaży nieruchomości oraz niniejsze przepisy dotyczące planu miejscowego CPK wydawanego przez wojewodę (odzwierciedlającego plan generalny). Podkreślić bowiem należy, że właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje roszczenie do Spółki Celowej o wykupienie nieruchomości lub jej części objętej planem miejscowym CPK. Tym samym dzięki wprowadzonym rozwiązaniom – z jednej strony gmina nie będzie ponosiła negatywnych finansowych konsekwencji objęcia jej planem miejscowym CPK, z drugiej – zostały zabezpieczone prawa właścicieli nieruchomości. Projektodawca wprost wskazał, że gmina nie pokrywa kosztów i roszczeń związanych z wejściem w życie tego planu miejscowego.

W projektowanym przepisie wskazano również, że plan miejscowy może określać sposób i okres tymczasowego zagospodarowania terenu, do czasu realizacji inwestycji lotniskowej, zawierając w tym zakresie ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu. Regulacja ta ma duże znaczenie z uwagi na etapowość realizacji inwestycji i umożliwi tymczasowe zagospodarowanie terenu, co pozwoli na ekonomiczne wykorzystanie pozyskanej przestrzeni, a także na prowadzenie niektórych z działań z obszaru kompensacji przyrodniczej i adaptacji do zmian klimatu.

W celu ochrony terenu objętego projektem planu generalnego przed zainwestowaniem przez inwestorów prywatnych, w sytuacji gdy na tym terenie będzie zlokalizowany CPK, a nieruchomości będą podlegały wywłaszczeniom, proponuje się, aby od dnia wydania zarządzenia wojewody o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, do obszaru nim objętego odpowiednie zastosowanie miał przepis art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. aby w sytuacji złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy dotyczącego takiego obszaru postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy było zawieszane do czasu uchwalenia planu. Podkreślić należy, że dzięki przedmiotowemu rozwiązaniu ograniczone jest do minimum ryzyko rozpoczęcia inwestycji przez podmiot prywatny, zwłaszcza inwestycji, której finansowanie jest oparte o środki pozyskane z kredytów, na terenie, na którym późniejsze funkcjonowanie tej inwestycji nie będzie możliwe. Niestety, jak wskazują doświadczenia z procesami inwestycyjnymi inwestycji celu publicznego, powszechna dostępność informacji o rozpoczętym procesie inwestycyjnym nie przekłada się na faktyczną wiedzę inwestorów

prywatnych w zakresie nadchodzących ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości i korzystania z niej.

Z uwagi na jednoznaczne stanowisko Trybunału Konstytucyjnego w zakresie konieczności zwrotu nieruchomości pozyskanych w związku z realizacją inwestycji celu publicznego, zgodnie z którym konieczne jest zapewnienie zwrotu nieruchomości, w sytuacji gdy stała się ona zbędna dla realizacji tego celu, przy czym dla uznania zbędności nieruchomości wystarczającą przesłanką jest bezskuteczny upływ określonego czasu od dnia wywłaszczenia, tj. brak rozpoczęcia realizacji inwestycji lub brak zakończenia realizacji inwestycji celu publicznego w określonym terminie, mając na względzie wieloetapowość realizacji inwestycji CPK, proponuje się wprowadzenie jednoznacznego rozwiązania w tym zakresie.

Mając na względzie powyższe, proponuje się w projektowanym ust. 9 jednoznaczne wskazanie, że w okresie objęcia nieruchomości ustaleniami planu miejscowego nieruchomość tę nie uznaje się za zbędną dla celów realizacji inwestycji w rozumieniu art. 137 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zaś roszczenie, o którym mowa w art. 136 ust. 3 tej ustawy, powstawało z dniem utraty mocy obowiązującej planu miejscowego w odniesieniu do nieruchomości, tj. aby roszczenie zwrotu nieruchomości pozyskanej w związku z realizacją celu publicznego powstawało z dniem utraty mocy obowiązującej planu miejscowego obejmującego tę nieruchomość. W tym miejscu należy zauważyć, że plan miejscowy może ulegać zmianom, tak co do treści, jak i co do obszaru, którego dotyczy. Plan ten powinien bowiem odzwierciedlać ustalenia planu generalnego. Ponieważ, zgodnie z Prawem lotniczym, plan generalny podlega aktualizacji co 5 lat, proponuje się, aby wojewoda, również co 5 lat, dokonywał analizy aktualności planu miejscowego, w szczególności z ustaleniami planu generalnego lotniska, stwierdzając, w drodze zarządzenia, aktualność albo wszczynając postępowanie w przedmiocie zmiany bądź uchylecia planu miejscowego.

## **12. Zarządzanie rozwojem obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego – dział IVB**

Zmiany zaproponowane w dziale IVB pozwalają na efektywną realizację polityki rozwoju społeczno-gospodarczego wobec obszaru otoczenia CPK. Stanowią one zasady szczególne w stosunku do ogólnych regulacji zarządzania rozwojem, ujętych w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Podstawowym kryterium geograficznym stosowania przepisów ww. działu jest pojęcie obszaru otoczenia CPK –

obszar ten wyznaczany jest w drodze rozporządzenia oraz stanowi – z mocy ustawy – obszar funkcjonalny oraz obszar strategicznej interwencji w rozumieniu art. 5 pkt 6a i 6b ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Zgodnie z ww. przepisami ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, obszarem funkcjonalnym jest obszar, na którym występuje względnie wyodrębniający się, intensywny i otwarty system powiązań społecznych, gospodarczych lub przyrodniczych, uwarunkowanych cechami środowiska geograficznego (przyrodniczego i antropogenicznego), zaś obszarem strategicznej interwencji jest (zasadniczo określony w strategii rozwoju, ale tego wymogu nie stosuje się do obszaru otoczenia CPK) obszar o zidentyfikowanych lub potencjalnych powiązaniach funkcjonalnych lub o szczególnych warunkach społecznych, gospodarczych lub przestrzennych, decydujących o występowaniu barier rozwoju lub trwałych, możliwych do aktywowania, potencjałów rozwojowych, do którego jest kierowana interwencja publiczna łącząca inwestycje, w szczególności gospodarcze, infrastrukturalne lub w zasoby ludzkie, finansowane z różnych źródeł, lub rozwiązania regulacyjne. Przepis art. 120zg zawiera wytyczne dotyczące sposobu kształtowania rozwoju obszaru otoczenia CPK. Wytyczne te stanowią podstawę oceny prawidłowości opracowanej strategii.

W celu zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego obszaru otoczenia CPK ustawa wymaga, aby organy administracji rządowej i samorządowej, państwowe i samorządowe osoby prawne oraz Pełnomocnik współpracowali ze sobą (co ma istotne znaczenie tak dla lokalizacji inwestycji celu publicznego obsługujących dany obszar i zapewniających jego przydatność dla celów inwestycyjnych, jak i dla rozwoju samorządów terytorialnych, realizacji przez nie swoich polityk i strategii).

W celu uporządkowania i sformalizowania współpracy minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego, Pełnomocnik oraz jednostki samorządu terytorialnego z obszaru otoczenia CPK będą zawierały porozumienie terytorialne, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Do porozumienia tego będą mogły przystąpić również związki, porozumienia oraz stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego. Porozumienie to określi przedsięwzięcia priorytetowe dla rozwoju obszaru (zgodne z celami wynikającymi z krajowej strategii rozwoju regionalnego) oraz wskaże przewidywane źródła ich finansowania.

W projekcie ustawy wskazuje się na szereg zasad, które będą wytyczały sposób kształtowania rozwoju obszaru otoczenia CPK. Należą do nich – będąca podstawową zasadą kształtowania przestrzeni – (1) zrównoważony rozwój i ład przestrzenny, a także zasady

nakazujące (2) optymalne funkcjonowanie Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących, (3) powstawanie i rozwój zwartych struktur przestrzennych ograniczających transportochłonność i energochłonność, w tym przez przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy i optymalizację stanu wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną, (4) zapewnienie warunków do powstawania wysokiej jakości struktur przestrzennych, w tym osadniczych, w szczególności nowych miast albo części miast, (5) zapewnienie spójności przestrzennej, w tym przez ograniczanie negatywnych skutków izolacji przestrzennej obszarów, powstałej w wyniku realizacji inwestycji liniowych, (6) ochronę środowiska, w tym form ochrony przyrody, wód oraz krajobrazu, poprawę lub co najmniej nie pogorszenie parametrów środowiska, w tym różnorodności biologicznej, korytarzy ekologicznych, ciągów przewietrzających, wartości krajobrazowych oraz błękitno-zielonej infrastruktury, (7) mitygację i adaptację do zmian klimatu, w tym negatywnych zjawisk klimatycznych, w szczególności suszy oraz powodzi, (8) ochronę krajobrazów kulturowych, zabytków i dóbr kultury współczesnej, (9) ograniczenie niekorzystnych oddziaływań Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszarów prowadzenia intensywnej działalności gospodarczej oraz (10) uwzględnianie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, a także (11) poszanowanie uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości, wynikających z przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub z ostatecznego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej zezwalającego na wykonywanie robót budowlanych.

Zasady te wyznaczają kierunki działań w zakresie rozwoju i zarządzania rozwojem obszaru CPK, stanowią swoistego rodzaju wytyczne dla podejmowania wszelkich decyzji inwestycyjnych, a także decyzji kształtujących przestrzeń czy zmieniających sposób jej zagospodarowania, jak również decyzji dotyczących infrastruktury technicznej.

W celu urzeczywistnienia ww. zasad w projekcie ustawy zakłada się przyjmowanie strategii rozwoju dla obszaru otoczenia CPK. Zakłada się, że strategia ta będzie określała między innymi: (1) cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym, (2) kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych, (3) oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym, oraz wskaźniki ich osiągnięcia, (4) ustalenia w wymiarze przestrzennym, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej oraz obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji ustaleń strategii, (5) charakterystykę i lokalizację przedsięwzięć priorytetowych, (6) system realizacji strategii, w tym wytyczne do sporządzania dokumentów wykonawczych, (7) ramy finansowe i źródła

finansowania, wraz ze wskazaniem perspektywy czasowej, której dotyczą, nie krótszej niż 10 lat, oraz kosztami realizacji i utrzymania inwestycji o charakterze budowlanym, nasadzeń i zalesień, a także (8) zakres ustaleń podlegających uwzględnieniu w dokumentach strategicznych i planistycznych jednostek samorządu terytorialnego.

W projekcie ustawy uregulowano również – z uwagi na fakt, że strategia ma wymiar przestrzenny i dotyczy m.in. zagospodarowania terenów – kwestię formy jej sporządzania. I tak zakłada się, że ustalenia w wymiarze przestrzennym będą sporządzane w formie opracowania planistycznego, stanowiącego integralną część strategii, składającego się z części tekstowej i graficznej. Przy czym część graficzna będzie sporządzana w szczególności w formie kartograficznej, w skali zapewniającej czytelność przyjętych rozwiązań, a dla obszarów o istotnym znaczeniu dla realizacji ustaleń strategii – w skali nie mniejszej niż 1:25000.

Zgodnie z przedmiotowym projektem zakłada się, że omawiana strategia powinna nie tylko realizować ww. zasady, ale także być spójna ze średniookresową strategią rozwoju oraz krajową strategią rozwoju regionalnego, a więc wpisywać się w strategię rozwoju kraju i regionu.

Zakłada się, że strategia będzie przyjmowana przez Radę Ministrów w drodze uchwały, a uchwalenie strategii może być poprzedzone przyjęciem przez Radę Ministrów jej założeń, uwzględniających treść porozumienia terytorialnego. Zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami projekt strategii będzie opracowywany przez Pełnomocnika we współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego, które przedstawiają opinię wobec projektu strategii skierowanego do rozpatrzenia przez Radę Ministrów, w terminie 60 dni od dnia przekazania projektu przez Pełnomocnika. Dodatkowo, w celu zasięgnięcia stanowisk wszystkich zainteresowanych treścią strategii, w projekcie ustawy przewiduje się przeprowadzenie konsultacji, w szczególności z sąsiednimi gminami i ich związkami, partnerami społecznymi i gospodarczymi, Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Ponadto zakłada się, że Pełnomocnik będzie ogłaszał na stronie internetowej ministra właściwego do spraw transportu, stronie internetowej Spółki Celowej oraz będzie mógł ogłaszać w prasie odpowiednio o zasięgu regionalnym lub lokalnym informację o konsultacjach, terminie i sposobie przekazywania uwag do projektu oraz terminie i miejscu spotkań konsultacyjnych (ogłoszenie w prasie zawiera dodatkowo informację o adresie strony internetowej, na której zamieszczono projekt).

Opinie o projekcie będą przekazywane w sposób określony w ww. ogłoszeniu, w terminie określonym przez ten podmiot, nie krótszym niż 35 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej, natomiast nieprzekazanie opinii w terminie będzie oznaczało rezygnację z jej przedstawienia.

Po zakończeniu konsultacji Pełnomocnik będzie przygotowywał sprawozdanie z przebiegu i wyników konsultacji, zawierające w szczególności ustosunkowanie się do zgłoszonych uwag wraz z uzasadnieniem, i będzie zamieszczać je na swojej stronie internetowej.

Zgodnie z przedmiotowym projektem ustawy do projektu strategii stosuje się przepisy działu IV 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 – jako dokumentu zawierającego informacje dotyczące lokalizacji inwestycji.

W przypadku konieczności zmiany strategii zakłada się, że będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy działu IVB, włączając w to etap konsultacji.

Uchwalenie strategii będzie wywoływało szereg skutków. W zakresie innych strategii uchwalenie strategii dotyczącej obszaru CPK oznacza konieczność aktualizacji – zgodnie z jej ustaleniami, w ciągu 24 miesięcy od dnia jej uchwalenia, strategii rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. Natomiast w przypadku strategii rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, uchwalenie strategii oznacza konieczność uchwalenia tych dokumentów zgodnie z ustaleniami strategii. W zakresie lokalizacji i realizacji inwestycji uchwalenie strategii powoduje konieczność uwzględniania jej treści w wydawaniu decyzji na podstawie tzw. specustaw, tj. ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej, 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 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, ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym.

Istotnym rozwiązaniem, gwarantującym rozwój przestrzeni wokół CPK zgodnie z ustaleniami strategii, jest wprowadzenie obowiązku – w odniesieniu do obszarów o istotnym znaczeniu dla realizacji ustaleń strategii – uzgadniania ze Spółką Celową wydawania decyzji o warunkach zabudowy (na zasadach określonych w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz decyzji w sprawie pozwolenia na budowę (termin uzgodnienia projektu uchwały albo decyzji wynosi 30 dni od dnia jej przedłożenia przez właściwy organ), przy czym Spółka Celowa, uzgadniając projekt decyzji, uwzględnia wpływ zmiany sposobu zagospodarowania terenu objętego projektem decyzji na realizację zasad rozwoju obszaru otoczenia CPK i określonego w strategii obszaru otoczenia CPK.

Ponadto zgodnie z projektem w zakresie nieuregulowanym do zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK stosuje się przepisy ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Strategia będzie podlegała monitoringowi oraz ewaluacji.

Zadania Pełnomocnika określone w niniejszym dziale mogą być powierzone do realizacji Spółce Celowej.



### **13. Zorganizowana relokacja – dział IVC**

Przepisy dodawanego działu IVC umożliwiają szybkie zorganizowane przeniesienie całych lub części miejscowości, w sytuacji gdy nieruchomości, na których są położone, będą nabywane na cele realizacji zadań określonych w ustawie. Działania te, nazywane projektami relokacji, są realizowane przez Spółkę Celową.

Działania relokacyjne poprzedzone są obowiązkowym prowadzeniem dialogu z właścicielami nieruchomości oraz jednostkami samorządu terytorialnego w celu identyfikacji zasadności oraz warunków przeprowadzenia projektów relokacji.

Projekty relokacji obejmują szereg działań, na które składają się zarówno czynności poprzedzające konkretne działania związane z przenoszeniem miejscowości lub ich części, jak i działania przygotowawcze oraz czynności dotyczące już samej relokacji. Do pierwszej grupy należą działania w zakresie identyfikacji potrzeb właścicieli nieruchomości oraz innych osób, dla których nabycie nieruchomości skutkuje koniecznością zmiany miejsca zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej, w tym gospodarstwa rolnego, oraz w zakresie identyfikacji potrzeb jednostek samorządu terytorialnego związanych z koniecznością odtworzenia składników majątkowych służących realizacji zadań publicznych. Druga grupa działań to przygotowanie nieruchomości do przyjęcia nowych inwestycji i funkcji, to przede wszystkim działania w zakresie sporządzenia i konsultacji dokumentów planistycznych, w szczególności koncepcji urbanistycznych oraz projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także ustanowienia korzystnej struktury gruntowej terenu, w szczególności przez podział albo scalenie i podział nieruchomości. Trzecia grupa działań to nabywanie i zamiany nieruchomości oraz (o ile będą istniały takie potrzeby) budowa lub przebudowa obiektów budowlanych.

Z uwagi na masowy charakter przeniesień, dotyczący wielu osób, gospodarstw, a nawet całych miejscowości, zakłada się, że Spółka Celowa będzie mogła zawierać z jednostkami samorządu terytorialnego porozumienia określające warunki i tryb prowadzenia projektów relokacji. W porozumieniach tych będzie można uregulować w szczególności zasady i tryb odtworzenia składników majątkowych służących realizacji zadań publicznych, w tym dofinansowania realizacji zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego, czy też zasady udziału Spółki Celowej w postępowaniu w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym sporządzenia projektu tego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko lub innymi opracowaniami oraz wykonywania czynności w postępowaniu, w szczególności prowadzenia konsultacji społecznych, jak

również zasady pokrywania kosztów postępowania w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego lub uchwalenia albo zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. Dodatkowo, w sytuacji gdy w ramach projektu relokacji utworzone zostają lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, porozumienie to będzie mogło określać zasady wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, przy czym w takiej sytuacji nie będą miały zastosowania przepisy uchwały wydanej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

Mając na względzie fakt, że realizacja projektów relokacyjnych może mieć istotne skutki dla funkcjonowania obszaru lokalizacji nowych miejscowości, w szczególności w zakresie urbanistyki czy ruralistyki, proponuje się, aby organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wójtowie gmin sąsiednich byli obowiązani do współpracy z gminą oraz Spółką Celową w prowadzeniu procesu relokacji. Współpraca ta obejmowałaby w szczególności przedstawianie opinii oraz przekazywanie informacji niezbędnych do określenia warunków relokacji, w tym sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektu relokacji, zwanego dalej „plan miejscowym projektu relokacji”. Zakłada się, że taki plan miejscowy projektu relokacji może obejmować również obszary niezbędne do zapewnienia infrastruktury technicznej i społecznej rozumianej jako obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, oraz do zapewnienia inwestycji towarzyszącej, o której mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także obszarów przestrzeni publicznej i cmentarzy, związanych z projektem relokacji.

Proponuje się, aby plan miejscowy projektu relokacji był uchwalany na wniosek Spółki Celowej zawierający projekt planu miejscowego projektu relokacji oraz wskazanie niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie, zgodnie z ustaleniami strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK, jeżeli została przyjęta. We wniosku należy określić obszar niezbędny do objęcia planem, charakterystykę, w tym funkcje planowanej zabudowy, zakres ewentualnej niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zakłada się również, co jest wyłomem w systemie planistycznym, a jest związane z koniecznością przyspieszenia procesów relokacyjnych i długotrwałością procedur planistycznych, że taki plan miejscowy projektu relokacji będzie mógł zostać uchwalony niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie, a także, że możliwe będzie jednoczesne sporządzanie planu miejscowego projektu relokacji albo jego zmiany i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. W takim przypadku projekt planu miejscowego projektu relokacji będzie mógł zawierać ustalenia niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie i będzie sporządzany zgodnie z projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. Uchwalenie planu miejscowego projektu relokacji będzie mogło nastąpić najwcześniej po upływie terminu na wniesienie rozstrzygnięcia nadzorczego wobec studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie.

Postępowanie w przedmiocie uchwalenia planu miejscowego projektu relokacji będzie obejmowało konsultacje społeczne, opiniowanie oraz przedstawienie projektu radzie gminy celem uchwalenia.

Zakłada się, że konsultacje społeczne oraz opiniowanie projektu planu miejscowego projektu relokacji będą się odbywały równolegle, co pozwoli skrócić czas trwania procedur, jednocześnie umożliwiając mieszkańcom wypowiedzenie się i uczestniczenie w procesie. Konsultacje będą polegały na wnoszeniu uwag do projektu planu miejscowego projektu relokacji i każdy podmiot będzie miał prawo do ich wniesienia. Zakłada się, że wnoszenie uwag będzie minimalnym poziomem zaangażowania społeczności lokalnej w przeprowadzenie konsultacji społecznych. Jednocześnie pozostawia się otwarte możliwości co do innych, dodatkowych form ich przeprowadzenia, z tym zastrzeżeniem, że niezależnie od formy i sposobu przeprowadzania konsultacji społecznych każdy będzie miał prawo do wniesienia uwag. Uwagi będą mogły być wnoszone przez 21 dni, licząc od 14 dnia od momentu zawiadomienia, w drodze obwieszczenia, o przeprowadzaniu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego projektu relokacji, a także bezpośrednio po udostępnieniu tego obwieszczenia.

Proces konsultacji społecznych rozpoczyna obwieszczenie wójta, w którym zawiadamia on o przeprowadzaniu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego projektu relokacji. W obwieszczeniu tym wójt informuje o sposobie i terminie wnoszenia uwag do projektu planu miejscowego projektu relokacji oraz o sposobie zapoznania się z treścią projektu planu miejscowego projektu relokacji, w tym miejscach jego udostępnienia w

siedzibach urzędów gminy, urządzie wojewódzkim oraz adresie strony internetowej, na której zamieszczony jest projekt planu miejscowego projektu relokacji. Obwieszczenie to, w celu maksymalizacji szansy, że wszyscy zainteresowani zdobędą informacje o toczącym się procesie uchwalania planu miejscowego projektu relokacji, udostępnia się na okres 14 dni na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu gminy oraz w siedzibie nie tylko urzędu gminy, ale także urzędu wojewódzkiego, urzędu marszałkowskiego i starostwa powiatowego.

Z konsultacji społecznych będzie sporządzany raport, obejmujący wykaz złożonych uwag oraz uzasadnione stanowisko do każdej z uwag, który będzie podlegał publikacji oraz przedstawiany radzie gminy wraz z projektem planu miejscowego projektu relokacji.

Równoległe z konsultacjami społecznymi projekt planu miejscowego projektu relokacji podlega opiniowaniu, które zastępuje opiniowanie i uzgadnianie przewidziane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym projekt planu miejscowego projektu relokacji jest przedstawiany do zaopiniowania podmiotom, które opiniują i uzgadniają projekty planów miejscowych w standardowej procedurze planistycznej, a także jest przedkładany do zaopiniowania przez ministra właściwego do spraw rolnictwa – w zakresie gruntów rolnych przeznaczanych na cele nierolnicze, a także przez ministra właściwego do spraw środowiska – w zakresie gruntów leśnych przeznaczanych na cele nieleśne. Opinie te zastępują wymagane przepisami prawa rozstrzygnięcia, w szczególności uzgodnienia i decyzje administracyjne.

Opinie do projektu planu miejscowego projektu relokacji powinny być wydane w ciągu 21 dni od dnia doręczenia wniosku o ich wydanie. Natomiast niewydanie opinii w tym terminie jest równoznaczne z brakiem zastrzeżeń do wniosku.

Odmienne niż w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rada gminy nie będzie stwierdzała, że projekt planu miejscowego projektu relokacji nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, lecz rada gminy w uchwale o przyjęciu planu miejscowego projektu relokacji będzie stwierdzała, czy plan narusza ustalenia studium oraz w jakim zakresie, a jednocześnie nie będzie rozstrzygała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Natomiast zmiana studium w przypadku równoczesnego uchwalania planu miejscowego projektu relokacji i studium będzie przeprowadzana w sposób odmienny od tej

przewidzianej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem etapy postępowania przeprowadza się łącznie dla projektu planu miejscowego projektu relokacji oraz projektu zmiany studium, przy czym jednocześnie do zmiany studium (w zakresie obszarów objętych planem miejscowym) nie będzie się stosowało przepisów art. 10 ust. 5–7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. przepisów dotyczących tzw. bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Jednym z proponowanych rozwiązań, które może znacząco ułatwić i przyspieszyć realizację projektów relokacyjnych, jest wyłączenie obowiązku stosowania do uchwalania planu miejscowego projektu relokacji oraz gruntów nim objętych przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. W tym miejscu należy przypomnieć, że uprawnienia ministrów wynikające z ww. ustaw są poszanowane przez obowiązek przedkładania im do zaopiniowania projektu planu miejscowego, tj. do zaopiniowania przez ministra właściwego do spraw rolnictwa – w zakresie gruntów rolnych przeznaczanych na cele nierolnicze, a przez ministra właściwego do spraw środowiska – w zakresie gruntów leśnych przeznaczanych na cele nieleśne.

## **14. Zmiany w przepisach dotyczących Zasobu nieruchomości CPK**

### **Doprecyzowanie kompetencji Spółki**

#### **Art. 17 ust. 1 pkt 4 i 5**

Projektowane przepisy, dzięki połączeniu dwóch zadań związanych z nabywaniem nieruchomości w ramach jednego punktu (uchylenie pkt 5) oraz wprowadzeniu drobnych korekt, jednoznacznie wskazują na to, że Spółka Celowa może nabywać nieruchomości, działając zarówno we własnym imieniu i na własną rzecz, jak i w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Jednocześnie, dzięki zaproponowanemu brzmieniu, Spółka Celowa będzie mogła, zgodnie z dalszymi przepisami ustawy, nabywać nieruchomości zarówno przeznaczone na lokalizację Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszących oraz innych Przedsięwzięć, które są związane z prowadzeniem robót budowlanych, jak i w celu tworzenia tzw. banku ziemi, tj. nabywania nieruchomości, niezależnie od miejsca ich położenia, celem dokonania zamiany na nieruchomości, na których są planowane Inwestycje i Inwestycje Towarzyszące oraz inne zadania będące Przedsięwzięciami, które są związane z prowadzeniem robót budowlanych, jak również na nieruchomości położone na obszarze określonym w rozporządzeniu

wydawanym na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy (np. w przypadku gdy dotychczasowy właściciel nieruchomości chce zmienić swój ośrodek życia i przenieść się poza obszar oddziaływania CPK). Nieruchomości te wejdą do Zasobu.

### **Doprecyzowanie funkcji Zasobu – art. 96a**

Ponieważ, jak wyżej wskazano, jednym z zadań Spółki będzie tworzenie, rozwijanie i utrzymanie Zasobu nieruchomości – projektowany art. 96a stanowi jeden z elementów regulacji dotyczących tworzenia tzw. banku ziemi, tj. zmian w zakresie celu funkcjonowania Zasobu i sposobów jego zasilania w nowe nieruchomości. Spółka będzie mogła nabywać nieruchomości zarówno przeznaczone na lokalizację Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszących oraz innych Przedsięwzięć, jak i w celu tworzenia tzw. banku ziemi, tj. nabywania nieruchomości, niezależnie od miejsca ich położenia, celem dokonania zamiany na nieruchomości, na których są planowane Inwestycje i Inwestycje Towarzyszące oraz inne zadania będące Przedsięwzięciami, które są związane z prowadzeniem robót budowlanych, jak również na nieruchomości położone na obszarze określonym w rozporządzeniu wydawanym na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy (np. w przypadku gdy dotychczasowy właściciel nieruchomości chce zmienić swój ośrodek życia i przenieść się poza obszar oddziaływania CPK).

Mając na względzie nowe podejście do Zasobu i banku ziemi, proponuje się, w projektowanym art. 96a, jednoznaczne wskazanie, że celem utworzenia, utrzymania i rozwijania Zasobu jest zapewnienie optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK, w tym w celu realizacji Przedsięwzięć, a Spółka rozwija Zasób, nabywając prawa do nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych, nieruchomości budynkowych oraz lokalowych, położonych na terenie kraju, w szczególności na terenach gmin wskazanych w rozporządzeniach wydawanych na podstawie art. 28 ust. 1 (rozporządzenie określające obszar, na którym obowiązują szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami i nabywania nieruchomości) i art. 99 ust. 11 ustawy (obszary, dla których sporządza się wykazy nieruchomości Skarbu Państwa). Proponowane rozwiązania stanowią również wyjście naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców reprezentowanych przez Radę Społeczną. Co należy podkreślić, proponowane regulacje umożliwią – gdy będą takie wnioski mieszkańców – przeniesienie całych osad i wsi w nowe miejsca.

Proponuje się również jednoznaczne uregulowanie relacji Skarbu Państwa i Spółki w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu oraz wykonywania

prawa własności odnośnie do tych nieruchomości. I tak zgodnie z projektowanym art. 96a ust. 3 Skarb Państwa powierza Spółce Celowej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących Zasób oraz włączanych do Zasobu, w tym ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych oraz użytkowania wieczystego. W przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste Spółka Celowa wykonuje kompetencje właściwego organu określone w dziale II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy czym nie mają zastosowanie przepisy art. 63–66 tej ustawy, tj. przepisy dotyczące ustalania sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych. Zgodnie z projektowanym art. 96a ust. 4 Spółka, obejmując we władanie powierzone nieruchomości Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi nieruchomościami obowiązki publicznoprawne.

### **Modyfikacja art. 97**

W związku z wprowadzonymi zmianami w zakresie pomiotu, który pozyska własność wywłaszczonych nieruchomości, oraz celów dla których funkcjonuje i jest zasilany w nieruchomości Zasób, a także w związku z wprowadzeniem rozwiązań dotyczących programu dobrowolnych nabyć nieruchomości, oraz w związku z ustawowym umocowaniem realizacji przez Spółkę zadań programu społecznej odpowiedzialności, w przepisie art. 97 proponuje się uchylenie ust. 2 i 3. Ponadto w przepisie art. 97 proponuje się usunięcie z treści ust. 1 części wskazującej na to, że zadaniem Pełnomocnika oraz Spółki jest dążenie do tego, aby 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 – rozwiązanie jest zbędne w związku z propozycją, aby wywłaszczenie nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną następowało na rzecz Spółki. Ponadto wskazano, że Pełnomocnik oraz Spółka Celowa tworzą warunki tylko do zamiany nieruchomości, nie zaś ich scaleń i podziałów, należy bowiem zauważyć, że podziału i połączenia działek ewidencyjnych dokonuje się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, w związku z czym nie wymagają one regulowania w uCPK. Doprecyzowano także, że tworzenie warunków do utrzymania prowadzenia produkcji rolnej lub leśnej przez właścicieli lub dzierżawców nieruchomości, w

tym nieruchomości rolnych, dokonywane jest w trybie przepisów o scalaniu i wymianie gruntów.

### **Rozszerzenie możliwości operowania nieruchomościami – art. 98 ust. 1, 3 i 3a i art. 104**

Z uwagi na omawianą wyżej modyfikację roli Zasobu oraz zadań Spółki, a także z uwagi na wieloetapowość procesu realizacji inwestycji CPK, zaproponowano rozszerzenie przepisu art. 98 ust. 3 pozwalającego na obciążanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu ograniczonymi prawami rzeczowymi o możliwość obciążania tych nieruchomości także prawami obligacyjnymi, w szczególności na podstawie umowy najmu lub umowy dzierżawy, jak również czynienie z nich zabezpieczenia zobowiązań Spółki Celowej, o ile stanowią własność albo użytkowanie wieczyste Spółki Celowej. Rozwiązanie to pozwoli na bardziej racjonalne i ekonomiczne gospodarowanie nieruchomościami znajdującymi się w Zasobie, w szczególności przewidzianymi pod rozwój CPK, na których przez określony czas nie będą się toczyły roboty budowlane. Przepis ten umożliwi również Spółce wydzierżawienie nieruchomości rolnych rolnikom, których gospodarstwa rolne opierały się o dzierżawę, a nie własność nieruchomości. Ponadto przepis umożliwi realizację treści planu miejscowego (przyjmowanego zarządzeniem przez wojewodę) dla obszaru objętego planem generalnym lotniska w zakresie określenia sposobu (i okresu) tymczasowego zagospodarowania terenu, co umożliwi, do czasu realizacji inwestycji lotniskowej – posadawianie innych obiektów niż ostatecznie przewidziane lub inną zmianę sposobu zagospodarowania terenu.

Propozycja art. 98 ust. 3a umożliwi na nieruchomościach Skarbu Państwa wchodzących w skład Zasobu ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, co ma kluczowe znaczenie przy inwestycjach celu publicznego o charakterze liniowym. W tym miejscu należy zauważyć, że w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste Spółka Celowa wykonuje kompetencje właściwego organu określone w dziale II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Nowelizacja art. 98 ust. 1 pkt 4 oraz art. 104 polegająca na zastąpieniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa Skarbem Państwa reprezentowanym przez Pełnomocnika oraz przewidująca, że Pełnomocnik może wnieść jako aport do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa jest następstwem wystąpienia Ministerstwa Aktywów Państwowych, którego zdaniem strategiczny charakter projektu budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego wymaga centralizacji uprawnień właścicielskich, czyli przypisania



uprawnień z art. 104 uCPK do kompetencji Pełnomocnika. Wówczas bowiem umowa objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. oraz wniesienie nieruchomości na podwyższony kapitał zakładowy celem pokrycia aportu wymagać będzie działania tylko jednego podmiotu, czyli Pełnomocnika. Integracja wszystkich działań dotyczących wnoszenia nieruchomości do Spółki ułatwi i znacznie przyspieszy proces inwestycyjny, jakim jest istotna dla Polski inwestycja budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego. W konsekwencji znowelizowano również art. 5 ustawy uCPK, dopisując do zadań Pełnomocnika reprezentowanie Skarbu Państwa w zakresie spraw określonych w ustawie.

### **Zmiany dot. wykazów**

W zakresie kompetencji Pełnomocnika i Spółki odnoszących się do Zasobu proponuje się przeniesienie ciężaru realizacji zadań technicznych, analitycznych i organizacyjnych dotyczących włączania i wyłączenia nieruchomości z Zasobu oraz prowadzenia sporów co do włączenia i wyłączenia nieruchomości z Zasobu, z Pełnomocnika na Spółkę Celową

Z uwagi na zmiany wprowadzone do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz uchwalenie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących konieczne jest wprowadzenie kilku zmian w zakresie przepisów regulujących sporządzenie wykazów.

Pierwsza ze zmian wynika z wejścia w życie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, co rodzi konieczność uzupełnienia przepisu **art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e**, tj. przepisu wskazującego, że wykazy nieruchomości zawierają informację o stanie prawnym nieruchomości obejmującą również informację o postępowaniach toczących się na podstawie omawianej ustawy.

Ponadto w przepisie art. 99 wprowadzono drobną zmianę o charakterze korygującym – wskazano w ust. 6, przez odesłanie dodatkowo do ust. 2 – że wykazy nieruchomości, opracowywane przez ww. gminy 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.

W **art. 100** regulującym obowiązek opracowania wykazów oraz ich przekazanie, z uwagi na ekonomikę procesu analizy i oceny nieruchomości pod kątem przydatności jako nieruchomości zamienne i zapotrzebowania właścicieli nieruchomości, proponuje się

wskazanie, że wykazy nieruchomości będą przekazywane – nie jak ma to miejsce obecnie Pełnomocnikowi – lecz Spółce. To bowiem do zadań Spółki należy dokonanie zamiany nieruchomości, co wymaga zaoferowania nieruchomości zamiennych, a więc przeprowadzenia analizy informacji zawartych w wykazach. Doprecyzowano ponadto art. 100 przez wskazanie, że wykazy przekazywane są według stanu na koniec każdego półrocza, w terminie miesiąca od końca danego półrocza.

#### **Art. 104**

Zgodnie z art. 104 w jego obowiązującym brzmieniu, 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 jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia wydania decyzji lokalizacyjnej wnieść, jako aport do Spółki, nieruchomości położone w obszarze tej decyzji, które zarówno dzień przed dniem wydania tej decyzji oraz w dniu jej wydania stanowiły własność Skarbu Państwa, a także może wnieść jako aport do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, wskazane przez Pełnomocnika. Ponadto, zgodnie z art. 104 ust. 3, wartość nieruchomości wniesionych jako aport do Spółki powinna być co najmniej równa wartości nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną, które w dniu wejścia w życie przepisów wydanych na podstawie art. 28 ust. 1 nie stanowiły własności Skarbu Państwa, a więc podlegały wywłaszczeniu.

Celem ww. przepisów było wyposażenie Spółki, która ze swoich środków wypłaciła odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, w majątek o nie mniejszej wartości, co umożliwiłoby jej dokonanie zamian nieruchomości znajdujących się w obszarze objętym decyzją lokalizacyjną na nieruchomości pozyskane w formie aportu, a tym samym doprowadzenie do jednolitego stanu właścicielskiego na terenach inwestycji.

Wskutek wprowadzenia zmian w zakresie podmiotu, na rzecz którego będzie następowało wywłaszczenie, bezprzedmiotowe stały się ww. rozwiązania. W związku z czym proponuje się, aby Pełnomocnik mógł wnieść jako aport do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa niezbędne do realizacji Przedsięwzięcia.

Dzięki przedmiotowej regulacji możliwe stanie się szybkie pozyskanie przez Spółkę nieruchomości Skarbu Państwa, dzięki czemu utrzymana zostanie możliwość szybkiego objęcia we władanie nieruchomości położonych poza obszarem Inwestycji, a niezbędnych do realizacji zadań Spółki, chociażby dotyczących realizacji linii kolejowych (tzw. szprych). W tym miejscu podkreślić należy, że w wielu miejscach w kraju występują tzw. stare

zamrożenia, a nawet pasy gruntów wykupionych uprzednio pod lokalizację inwestycji liniowych, w szczególności dróg – w przypadku gdy jakiś odcinek „szprychy” będzie przebiegał po takich nieruchomościach, możliwe będzie szybkie przejście go w posiadanie i realne rozpoczęcie procesu inwestycyjnego.

### **Komisja Rozjemcza**

Przed wszystkim należy zauważyć, że regulacje dotyczące Zasobu oraz wykazów są regulacjami wzorowanymi na obowiązujących przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (KZN). Mimo że cele powstania i działania KZN i Spółki są odmienne, to w obszarze pozyskiwania nieruchomości procedury i procesy regulujące uzyskiwanie informacji o nieruchomościach (wykazy) i włączanie do zasobów są tożsame.

W pierwotnej wersji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości zakładano, że w przypadku wystąpienia sporu między KZN a podmiotem gospodarującym nieruchomością Skarbu Państwa co do włączenia jej do Zasobu, sprawę będzie rozstrzygała Rada Ministrów. Przepisy te zostały zmienione ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1309), która weszła w życie w dniu 15 sierpnia 2019 r. i zastąpiła rozstrzygnięcie Rady Ministrów rozstrzygnięciem Komisji Rozjemczej przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

Z uwagi na wyżej wskazane zmiany w obszarze Krajowego Zasobu Nieruchomości, w celu zachowania spójności systemu prawnego i niedublowania działań i podmiotów zajmujących się analogicznymi zadaniami, w miejsce dotychczasowej regulacji wskazującej, że w przypadku wydania opinii wskazującej, że wyzbycie się nieruchomości może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych właściwego organu lub jest niezasadne, o przekazaniu nieruchomości do Zasobu lub pozostawieniu jej u dotychczas gospodarującego nią podmiotu spór rozstrzyga Rada Ministrów, dokonano odesłania do stosowania przepisów dotyczących Komisji Rozjemczej przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej rozstrzygającej tego typu spory w przypadku Krajowego Zasobu Nieruchomości, tj. nakazano w tym zakresie stosowanie przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

### **Wyłączenie nieruchomości z Zasobu (art. 112a i art. 112b)**

Z uwagi na zmianę charakteru Zasobu, który będzie obejmował więcej typów nieruchomości, nie zaś wyłącznie nieruchomości wytypowane jako nieruchomości zamienne (choćby przez program dobrowolnych nabyć) lub nieruchomości przeznaczone pod

lokalizację inwestycji celu publicznego, a także możliwość zmiany zdania właściciela nieruchomości co do dokonania zamiany czy też zmiany przebiegu inwestycji liniowych, na wzór przepisów znowelizowanej ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości proponuje się wprowadzenie rozwiązań umożliwiających dokonanie wyłączenia nieruchomości z Zasobu.

Wyłączenie może dotyczyć wyłącznie nieruchomości, których właścicielem jest Skarb Państwa. Proponuje się, aby nieruchomość taka mogła zostać wyłączona z Zasobu, w tym również na wniosek właściwego organu lub spółki Skarbu Państwa, jeżeli jest zbędna dla realizacji zadań określonych w Programie albo w odniesieniu do tej nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia. Dodatkowo proponuje się, aby wyłączenie mogło nastąpić na wniosek Ministra Obrony Narodowej w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele obronności i bezpieczeństwa państwa lub potrzeby mieszkaniowe żołnierzy, lub ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele rolnicze, lub ministra właściwego do spraw transportu w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele transportowe, lub ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele mieszkaniowe lub realizacji zadań, o których mowa w art. 60 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Analogicznie jak ma to miejsce przy włączeniu nieruchomości do Zasobu proponuje się, aby w przypadku sporu co do wyłączenia nieruchomości z Zasobu zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

### **Wyłączenie stosowania przepisów – art. 117a**

Proponuje się uzupełnienie regulacji dotyczących Zasobu nieruchomości o przepis art. 117a, który jednoznacznie wskazuje, że do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu oraz do inwestycji realizowanych na tych nieruchomościach nie stosuje się przepisów art. 36–37<sup>1</sup> ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. przepisów dotyczących prawa do żądania odszkodowania lub wykupu nieruchomości przez jej właściciela, w sytuacji gdy wejście w życie planu miejscowego powoduje znaczące ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem (czyli wynikającym z uchylanego lub zmienianego planu miejscowego). Propozycja regulacji wynika z faktu, że w Zasobie będą się znajdowały głównie nieruchomości stanowiące własność Spółki i przeznaczone na realizację celów

publicznych oraz nieruchomości przeznaczone do zamiany, tj. ich włączenie do Zasobu będzie krótkotrwałe, a zatwierdzenie planu generalnego lotniska, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa lotniczego, rodzi po stronie gminy obowiązek uchwalenia planu miejscowego zgodnego z tym planem generalnym. Tym samym bez przepisu wyłączającego stosowanie art. 36-37<sup>1</sup> ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogłyby pojawić się roszczenia do gminy o wykup lub odszkodowanie, w sytuacji gdy adresatem takich roszczeń powinien być inwestor, a mechanizmem przewidzianym w przepisach niniejszej ustawy służącym ochronie właścicieli nieruchomości są przepisy dotyczące sprzedaży nieruchomości oraz przepisy dotyczące planu miejscowego wydawanego przez wojewodę (odzwierciedlającego plan generalny), które przewidują m.in. to, że właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje roszczenie do Spółki Celowej o wykupienie nieruchomości lub jej części objętej planem miejscowym. Tym samym dzięki wprowadzonym rozwiązaniom – z jednej strony gmina nie będzie ponosiła negatywnych finansowych konsekwencji objęcia jej planem miejscowym, z drugiej – zostały zabezpieczone prawa właścicieli nieruchomości.

Ponadto projektowany przepis wyłącza stosowanie do nieruchomości znajdujących się w Zasobie art. 98a, art. 107 i art. 143–148b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. przepisów dotyczących obowiązku ponoszenia przez właścicieli nieruchomości opłaty adiacenckiej (opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającym z poprawy dostępu do infrastruktury technicznej). Dzięki projektowanemu rozwiązaniu właściciele nieruchomości sąsiednich i położonych w pobliżu lotniska nie będą obowiązani do ponoszenia omawianej opłaty, mimo że z uwagi na powstającą infrastrukturę (wodociąg, kanalizacja, CO, dostęp do dróg) wartość ich nieruchomości niechybnie wzrośnie.

Zgodnie z projektowanymi regulacjami przedmiotowe wyłączenie stosuje się również do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, które są przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie dróg publicznych, którego wnioskodawcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, objętych taką decyzją, oraz które są przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, którego wnioskodawcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, objętych taką decyzją, jak również które są przedmiotem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, którego wnioskodawcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad i objętych taką decyzją.

## **Stosowanie przepisów dot. przetargów – art. 117b**

Proponuje się także, aby regulacje dotyczące Zasobu uzupełnić o przepis art. 117b dotyczący trybu zbywania oraz obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prawami obligacyjnymi.

Proponuje się, aby do zbywania znajdujących się w Zasobie nieruchomości Skarbu Państwa oraz do ich obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prawami obligacyjnymi miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tym samym ich zbywanie oraz obciążanie będzie następowało z zasady w wyniku przeprowadzenia przetargu (wyjątki w tym zakresie określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), a więc w sposób jawny i umożliwiający szerokiemu kręgowi podmiotów ubieganie się o pozyskanie praw do takiej nieruchomości.

Tryb zbywania przez Spółkę nieruchomości znajdujących się w Zasobie, a stanowiących jej własność, regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz Kodeksu cywilnego.

## **Realizacja i przygotowanie Inwestycji Towarzyszących – Dział IV**

Z uwagi na konieczność zapewnienia dostaw produktów naftowych na potrzeby lotniska proponuje się uzupełnienie katalogu przepisów, które mogą być wykorzystane do wykonania Inwestycji Towarzyszących, o ustawę z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym. Jednoczesne ustanowienie budowy rurociągu naftowego Inwestycją Towarzyszącą umożliwia skorzystanie z przepisów ww. specustawy. Pozwoli to tym samym na połączenie przyszłego lotniska i jego bazy paliwowej z istniejącą krajową siecią rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych. Zmiana ta jest skorelowana z projektowanymi zmianami w ustawach szczegółowych.

W celu doprecyzowania kwestii płatnika odszkodowania, w sytuacji gdy Spółka Celowa jest investorem Inwestycji Towarzyszącej, rodzi to również powstanie po jej stronie obowiązku wypłacenia odszkodowań za dokonane wywłaszczenia.

Ponadto, z uwagi na konieczność sprawnej realizacji poszczególnych Inwestycji Towarzyszących, która będzie musiał być skorelowana z realizacją Inwestycji i pozostałych Inwestycji Towarzyszących, proponuje się wprowadzić rozwiązania zapewniające elastyczność w zakresie wyboru podmiotów, które będą je realizowały. Z tego samego względu konieczne jest zapewnienie podmiotom realizującym Inwestycje Towarzyszące możliwości stosowania przepisów ustaw wymienionych w art. 119 ust. 1. Należy bowiem

zauważyć, że generalnym trybem realizacji inwestycji celu publicznego są regulacje zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami. Natomiast zgodnie z art. 119 ust. 1 dopuszcza stosowanie przepisów tzw. specustaw do realizacji Inwestycji Towarzyszących. W tym zakresie decyzje będzie podejmować Rada Ministrów w drodze odpowiednich rozporządzeń.

Dodatkowo celem uzupełnienia regulacji uCPK o regulacje kwestii zaliczki w przypadku wywłaszczenia oraz terminu wydania nieruchomości w przypadku realizacji Inwestycji Towarzyszących, tj. inwestycji celu publicznego określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 118 ust. 1 omawianej ustawy, jest zapewnienie podobnego traktowania właścicieli nieruchomości wywłaszczanych na cele Inwestycji CPK oraz właścicieli nieruchomości wywłaszczanych na cele realizacji Inwestycji Towarzyszących w zakresie wysokości zaliczki oraz wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń. W tym miejscu należy zauważyć, że przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych przewidują zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, tym samym projektowane rozwiązanie jest korzystne dla właścicieli nieruchomości podlegających wywłaszczeniu. Podobnie korzystnym rozwiązaniem są projektowane zmiany dotyczące terminu wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń. Termin wydania nieruchomości raz ustalony nie ulega zmianie nawet w sytuacji, gdy dana nieruchomości nie jest w takim terminie niezbędna i nie rozpoczną się na niej roboty budowlane czy też nie będzie w takim terminie niezbędna do prowadzenia robót budowlanych. Natomiast projektowane regulacje stanowią podstawę umożliwiającą wydłużenie terminu wydania danej nieruchomości, np. w sytuacji gdy dana nieruchomość nie jest – mimo dokonania jej wywłaszczenia – przez jakiś czas niezbędna do prowadzenia robót budowlanych.

Zaproponowano również, aby do realizacji Inwestycji Towarzyszących stosować odpowiednio przepisy dotyczące decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji umożliwiające Inwestorowi Inwestycji Towarzyszącej skorzystanie z możliwości wskazania w we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach terenu, na którym miałyby być prowadzone prace wstępne na podstawie tej decyzji w zakresie usuwania drzew i krzewów na terenie objętym decyzją, badań archeologicznych, badań konserwatorskich, prac geologicznych, ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów

budowlanych bez wykonywania robót geologicznych oraz przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej.

Ponadto, realizując Inwestycję Towarzyszącą, Inwestor Inwestycji Towarzyszącej przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę będzie mógł wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji po pozwoleniu na prace przygotowawcze w zakresie niwelacji terenu, zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów budowlanych, wykonania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy oraz innych prac niewymagających sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego, rozbiórki istniejących obiektów budowlanych oraz usunięcia drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

Dodawany przepis art. 120 umożliwia dokonanie lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej w drodze planu miejscowego Inwestycji Towarzyszącej Centralnego Portu Komunikacyjnego, wydawanego w formie zarządzenia wojewody. W takim przypadku późniejsza decyzja administracyjna dokonująca wywłaszczenia musi pozostać z tym planem zgodna, chociaż dopuszcza się w tym zakresie wyjście poza delimitację planu w niezbędnym zakresie, np. w celu uwzględnienia dodatkowego zajęcia terenu pod infrastrukturę towarzyszącą inwestycji. Plan miejscowy, o którym mowa w niniejszym przepisie, przyjmuje się w szczególnej, uproszczonej procedurze, omówionej szczegółowo w uzasadnieniu do przepisów wprowadzających podobną instytucję planowania przestrzennego (dział IVA ustawy).

Projektowany rozdział 2 dotyczący szczególnych zasad zmiany zagospodarowania terenu na obszarach Inwestycji Towarzyszących ma na celu zapewnienie ochrony terenów przeznaczonych zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach pod Przedsięwzięcie; proponuje się wprowadzenie przepisów blokujących wydawanie aktów planistycznych i decyzji ustalających warunki zabudowy i lokalizacji dla tych terenów. Pozwoli to na uniknięcie konfliktów społecznych związanych z pojawieniem się nowej zabudowy na nieruchomościach przeznaczonych pod nowe zamierzenia inwestycyjne związane z projektem CPK. W obecnym stanie prawnym do momentu dokonania wywłaszczenia brak jest bowiem regulacji określających zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, dla których wydane zostały decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. Powoduje to możliwość powstawania nowej zabudowy i tym samym zmiany warunków środowiskowych. Dodatkowo projektowany rozdział



wstrzymuje ustanawianie nowych form ochrony przyrody i krajobrazu dla terenów objętych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

W projektowanym rozdziale 3 zawarto regulacje dotyczące szczególnych zasad realizacji Inwestycji Towarzyszących.

Przewiduje się możliwość zastosowania do realizacji inwestycji przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym, o ile inwestycje te stanowią Inwestycje Towarzyszące (**art. 120f ust. 1**).

W przypadku gdy Inwestycja Towarzysząca wymaga wejścia na teren cudzej nieruchomości w celu wykonania prac polegających na wycince drzew i krzewów, wykonaniu kompensacji przyrodniczej, przeprowadzeniu badań archeologicznych, hydrogeologicznych, prac geologicznych, lub określeniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektu lub wykonaniu innych czynności niezbędnych do sporządzenia dokumentacji technicznej bezpośrednio związanej z Inwestycją Towarzyszącą czy też przeprowadzeniu pomiarów, badań lub innych prac niezbędnych do sporządzenia karty informacyjnej przedsięwzięcia lub raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, Inwestor Inwestycji Towarzyszącej występuje do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o zgodę na wejście na teren nieruchomości lub jej części oraz uzgadnia z nim przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z nieruchomości. Natomiast gdy przeprowadzenie ww. czynności wymaga wejścia na teren nieruchomości stanowiących teren zamknięty lub objętych obszarem kolejowym, Inwestor Inwestycji Towarzyszącej występuje odpowiednio do organu, który wydał decyzję o zamknięciu terenu, zarządcy infrastruktury kolejowej lub innego podmiotu zarządzającego obszarem kolejowym o zgodę na wejście na teren nieruchomości lub jej części oraz uzgadnia przewidywany sposób, zakres i termin korzystania z nieruchomości. W przypadku braku zgody Inwestor Inwestycji Towarzyszącej występuje do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na wejście na teren tej nieruchomości lub jej części (**art. 120g**). Po zakończeniu tych czynności Inwestor Inwestycji Towarzyszącej obowiązany jest przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe, właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przysługuje odszkodowanie, które powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód oraz uwzględniać brak dostępu do nieruchomości lub jej części w czasie wykonywania czynności. Decyzję w zakresie odszkodowania wydaje wojewoda. Obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża Inwestora Inwestycji Towarzyszącej,

który na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą może pokryć koszty powstałe w związku z ustaleniem wysokości odszkodowań. (**art. 120h**).

Inwestor Inwestycji Towarzyszącej może podzielić zamierzenie budowlane objęte jednym zezwoleniem na realizację tej inwestycji na odcinki. Dla każdego odcinka ustanawia się odrębnego kierownika budowy oraz opracowuje i prowadzi odrębną dokumentację budowy (**art. 120i**).

Projektowane przepisy przewidują również w **art. 120j**, że do przystąpienia do użytkowania odcinka drogi publicznej lub linii kolejowej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przystąpienia do użytkowania drogi lub linii kolejowej.

W **art. 120k** wprowadza się regulację, zgodnie z którą odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego, w zakresie objętym projektem zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających Inwestycji Towarzyszącej, nie stanowi istotnego odstąpienia, o którym mowa w art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, jeżeli Inwestor Inwestycji Towarzyszącej uzyskał opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, wymagane przepisami szczególnymi. Dokumenty te Inwestor Inwestycji Towarzyszącej załącza do wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Projektowane rozwiązania przewidują również (**art. 120l**), że mienie wchodzące w skład linii kolejowej o państwowym znaczeniu, będącej własnością lub przedmiotem użytkowania wieczystego Spółki Celowej nie podlega sprzedaży, jednakże za zgodą Pełnomocnika mienie to może być zbyte na rzecz PKP SA lub PLK SA, na ich wniosek, do którego dołącza się opinię Spółki Celowej lub spółki, o której mowa w art. 15 uCPK.

Projektowany rozdział 4 przewiduje wprowadzenie planu rezerwacji dla Inwestycji Towarzyszących, w którym zawarte są przepisy szczegółowo regulujące zakres przedmiotowy i sposób uchwalania planu rezerwacji oraz skutki jego wejścia w życie.

Zgodnie z **art. 120c** w przypadku złożenia wniosku przez Inwestora o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej, lub wydania takiej decyzji, nie uchwała się:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) miejscowego planu rewitalizacji,
- 5) uchwały o utworzeniu parku kulturowego,

- 6) uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 7) uchwały w sprawie utworzenia lub powiększenia parku krajobrazowego,
- 8) uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu oraz uchwały w sprawie wprowadzenia zakazów na obszarze chronionego krajobrazu,
- 9) uchwały w sprawie ustanowienia pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,
- 10) statutu uzdrowiska,
- 11) zarządzenia regionalnego dyrektora ochrony środowiska w sprawie rezerwatów przyrody – których ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku (w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora) lub decyzji lub mogą utrudnić realizację Inwestycji Towarzyszącej.

Należy podkreślić, że już w obecnym stanie prawnym w bardzo szerokim zakresie władztwo planistyczne gminy ograniczane jest w przypadku konieczności lokalizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym – wojewoda wydaje w tym zakresie decyzję administracyjną, która właściwie dokonuje uchylecia planów miejscowych i unieważnienia ustaleń studium. Co więcej tego typu interwencja w lokalny porządek planistyczny dopuszczalna jest również w ogólnym porządku prawnym – art. 12 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Status Spółki jako podmiotu prawa handlowego nie ma w tym zakresie znaczenia, istotny jest bowiem przedmiot wniosku, którym jest realizacja inwestycji celu publicznego (por. przepisy inwestycyjne dla infrastruktury telekomunikacyjnej, realizowanej przez podmioty działające rynkowo).

Takie ukształtowanie kompetencji planistycznej gminy – doznającej ograniczeń z uwagi na szereg okoliczności wynikających z polityki ponadlokalnej – jest zresztą elementem zdecydowanej większości systemów prawnych państw rozwiniętych, w innym przypadku nie miałyby one możliwości realizacji potrzeb infrastrukturalnych, np. w postaci dróg ponadlokalnych, dla których każda z gmin mogłaby indywidualnie ustalić sprzeczny przebieg.

## **Plan rezerwacji – procedura uchwalania**

Projektowany rozdział 4 przewiduje wprowadzenie planu rezerwacji dla Inwestycji Towarzyszących, w którym zawarte są przepisy szczegółowo regulujące zakres przedmiotowy i sposób uchwalania planu rezerwacji oraz skutki jego wejścia w życie.

Proponowane rozwiązania przewidują (**art. 120m**), że w celu zabezpieczenia prawidłowego przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszącej, na wniosek Inwestora tej inwestycji, dokonuje się rezerwacji obszaru realizacji takiej inwestycji wskazanego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wydanej na podstawie wniosku Inwestora przez organ pierwszej instancji. Rezerwacji obszaru inwestycji dokonuje wojewoda w planie rezerwacji, wydawanym w formie zarządzenia stanowiącego akt prawa miejscowego. Obszar planu rezerwacji mogą stanowić wyłącznie tereny wskazane w DSU, jako tereny lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej lub obszary jej oddziaływania akustycznego czy też elektromagnetycznego, a także tereny, na których, zgodnie z przepisami art. 73 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, nie mogą być lokalizowane zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, wielorodzinne budynki mieszkalne, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym, jak również tereny leżące w odległości, o której mowa w art. 11 pkt 5 lit. n i o ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie rezerwacji określa się obligatoryjnie przebieg Inwestycji Towarzyszącej, obszar jej oddziaływania, szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego. Plan rezerwacji powinien składać się z części tekstowej i graficznej, przy czym część graficzna powinna przedstawiać obszar objęty rezerwacją, na mapie sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej.

Rezerwacja terenu stanowi więc niewątpliwie środek oddziaływania na sferę prawa własności nieruchomości, związaną z koniecznością przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszącej. Plan rezerwacji stanowi w istocie niezbędny środek interwencji publicznoprawnej, w zakresie wieloletniego efektywnego procesu przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszących. Umożliwia on uzyskanie kontroli nad procesami przestrzennymi zachodzącymi na terenie, na którym planowana jest realizacja konkretnej inwestycji.

Przepis ten nie wprowadza żadnego *novum* w polskim porządku prawnym. Już obecnie wojewoda obowiązany jest – na wniosek inwestora – do wydania decyzji lokalizacyjnych na mocy tzw. specustaw inwestycyjnych (drogowej, kolejowej itd.). Skutki prawne decyzji lokalizacyjnej są dalece idące – m.in. zmiana przeznaczenia terenu, *de facto* wyłączenie z obiegu prawnego planów miejscowych (aktów prawa miejscowego), wywłaszczenie nieruchomości oraz udzielenie pozwolenia na budowę. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że wojewoda, działając jako organ administracji wydający ww. decyzje, nie ma uprawnienia do szerokiego badania zasadności rozwiązań projektowych zawartych we wniosku („Postępowanie w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej toczy się na wniosek zarządcy drogi, którym to wnioskiem organ administracji jest związany. Organ nie może dokonywać jakichkolwiek w nim zmian np. w zakresie lokalizacji, przebiegu oraz planowanych parametrów technicznych konkretnej inwestycji, ale również oceniać racjonalności, czy też słuszności przyjętych we wniosku rozwiązań projektowych. To inwestor dokonuje wyboru najkorzystniejszych, w jego ocenie, rozwiązań odnoszących się do planowanego przez niego przedsięwzięcia drogowego. Rolą orzekającego w sprawie organu jest natomiast sprawdzenie kompletności wniosku w świetle wymogów ustawowych oraz ocena tego, czy koncepcja składającego taki wniosek mieści się w granicach wyznaczonych przez prawo.” – II OSK 2471/14 – wyrok NSA (N) z dnia 02-12-2014).

W doktrynie jest przy tym podkreślane, że dokonywanie lokalizacji inwestycji w drodze decyzji administracyjnej nie jest prawidłowym dobrem środka prawnego – w tym zakresie powinna raczej obowiązywać hierarchia aktów prawa powszechnie obowiązującego, w ramach której organy poszczególnych szczebli (lokalnego, regionalnego, krajowego) dokonują lokalizacji inwestycji w odpowiednim zakresie swoich kompetencji.

W projektowanych przepisach obowiązek wydania aktu prawa miejscowego przez wojewodę dotyczy planu rezerwacji (art. 120m uCPK), z kolei art. 120zs uCPK dotyczy planu miejscowego uchwalanego przez gminę.

### **Plan rezerwacji – wpływ na prawo własności nieruchomości**

Należy podkreślić, że ochrona prawa własności przewidziana w polskim porządku konstytucyjnym dotyczy przede wszystkim elementów rdzenia tego prawa, czyli prawa do korzystania, pobierania pożytków oraz zbywania nieruchomości. Co istotne, żaden ze wskazanych wyżej elementów nie doznaje ograniczeń w ramach planu rezerwacji. Należy bowiem wskazać, że prawo do przekształcania przedmiotu własności (realizacji inwestycji)

nie należy do istoty uprawnień własnościowych, lecz podlega pełnej kontroli publicznoprawnej. Stanowią one co prawda element prawa własności, jednak element, który nie ma decydującego wpływu na możliwość efektywnej realizacji przez dany podmiot przysługujących mu w tym zakresie praw, jak również przekształcenie przedmiotu prawa własności nie jest elementem podlegającym silnej ochronie prawnej.

Propozycja zawiera również regulacje, zgodnie z którymi w okresie od dnia wejścia w życie planu rezerwacji do dnia jego uchylecia:

- 1) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w części obejmującej obszary objęte planem rezerwacji, nie stanowią podstawy do zmiany sposobu zagospodarowania terenu, uzyskania pozwolenia na budowę, dokonania skutecznego zgłoszenia budowlanego, podziału nieruchomości, wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 2) uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane uchwały w sprawie utworzenia lub powiększenia parku krajobrazowego, w części obejmującej obszary objęte planem rezerwacji, nie stanowią podstawy do lokalizowania nowych obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 3) statut uzdrowiska, w części obejmującej obszary objęte planem rezerwacji, nie stanowi podstawy do lokalizacji nowych punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, a także do lokalizacji nowych tablic i urządzeń reklamowych.

### **Uchylenie planu rezerwacji**

Należy w tym miejscu podkreślić, że wojewoda posiada możliwość uchylecia planu rezerwacji zarówno z urzędu w przypadku wydania przez organ I instancji decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji, jak i na wniosek wnioskodawcy wniosku o wydanie DSU dotyczącej inwestycji, gdy odstąpiono od realizacji inwestycji, której dotyczyła DSU będąca podstawą przyjęcia planu rezerwacji, lub uchylono bądź stwierdzono jej nieważność. W sytuacji gdy odstąpienie od realizacji inwestycji lub rozstrzygnięcie administracyjne, na podstawie którego DSU uchylono bądź stwierdzono nieważność, nie dotyczy całej inwestycji lub wszystkich nieruchomości, które zostały nią objęte, wniosek o wydanie DSU dotyczącej

Inwestycji Towarzyszącej dotyczy decyzji rozstrzygającej sprawę co do istoty, w zakresie, w którym DSU nie została uchylona lub nie stwierdzono jej nieważności.

### **Zakres ograniczeń w realizacji inwestycji**

Co istotne rezerwacja terenu wiąże się z wprowadzeniem szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego (**art. 120n**), które obejmują:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości przez Spółkę Celową na swoją rzecz;
- 2) uprawnienie do wyrażania zgody przez inwestora Inwestycji Towarzyszącej na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych lub na zawarcie umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, w tym również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;
- 3) uprawnienie wnioskodawcy wniosku o wydanie DSU dotyczącej planowanej drogi krajowej do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji inwestycji, w tym badań archeologicznych, prac geologicznych i przyrodniczych;
- 4) uzgadnianie z właściwym inwestorem Inwestycji Towarzyszącej projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie dotyczącym budowy i późniejszego funkcjonowania drogi, w tym jej potencjalnej rozbudowy lub zwiększenia obciążenia;
- 5) zakaz wydawania pozwoleń na budowę;
- 6) zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości;
- 8) zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 9) zakaz wydawania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych na podstawie tzw. „specustaw”.

### **Prawo pierwokupu**

Zgodnie z art. 120o w zakresie nieuregulowanym do prawa pierwokupu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem art. 109. Na potrzeby niniejszego projektu przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym, w przypadku zbiegu prawa pierwokupu z

prawem pierwokupu określonym w przepisach odrębnych, pierwszym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu jest inwestor Inwestycji Towarzyszącej.

Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego przed ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych oraz przed 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 budowlany, zawiadamiają o tym zamiarze inwestora Inwestycji Towarzyszącej. Uprawnienie w tym zakresie może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o zamiarze ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych lub zawarcia umów dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na takich nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany.

W celu zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa wprowadzono regulację, zgodnie z którą umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz umowa, która pozwala na realizację inwestycji na takiej nieruchomości, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany, zawarta bez dokonania zawiadomienia lub przed upływem miesiąca lub mimo braku zgody Inwestora, jest nieważna z mocy prawa (**art. 120p**).

### **Badania archeologiczne, geologiczne i przyrodnicze.**

Jednym z uprawnień inwestora drogowego wynikającym z planu rezerwacji jest prawo do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w tym badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych.

Po zakończeniu tych badań i czynności inwestor obowiązany jest przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego (**art. 120q**). Jeżeli nie jest to możliwe, właścicielom takiej nieruchomości przysługuje odszkodowanie. Odszkodowanie w takim przypadku odpowiada wartości poniesionych szkód oraz uwzględnia brak dostępu do nieruchomości lub jej części w czasie wykonywania ww. czynności. Jeżeli wskutek poniesionych szkód zmniejszy się wartość nieruchomości, w odszkodowaniu uwzględnia się kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.



## **Uzgadnianie projektów aktów planistycznych z inwestorem drogowym**

Kolejnym ze skutków wejścia w życie planu rezerwacji jest obowiązek uzgadniania projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z inwestorem drogowym. Powyższe powinno następować na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (**art. 120r**).

Inwestor odmawia uzgodnienia ww. projektów, w sytuacji gdy ich projektowana treść powoduje ryzyka w zakresie dotyczącym budowy lub użytkowania Inwestycji Towarzyszącej, w tym jej potencjalnej rozbudowy lub zwiększenia przepustowości.

## **Ograniczenia realizacji inwestycji wynikające z planu rezerwacji**

Jednym ze skutków wejścia w życie planu rezerwacji jest zakaz wydawania decyzji mających na celu realizację inwestycji innych niż Inwestycja Towarzysząca na nieruchomościach położonych na trasie projektowanej inwestycji. Zakaz ten dotyczy wydawania pozwoleń na budowę, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości, wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach oraz wydania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych. Jednakże inwestor może udzielić zgody w formie decyzji na zwolnienie z tego zakazu, biorąc łącznie pod uwagę wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz użytkowania inwestycji oraz jej oddziaływanie akustyczne, wpływ na możliwości zagospodarowania terenu, brak niespójności z DSU dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej oraz przytoczonych wyżej ryzyk (**art. 120s**).

W przypadku wydania zgody na zwolnienie z zakazu, dotyczącego wydawania pozwoleń na budowę, jest ono wydawane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dniu wejścia w życie planu rezerwacji lub decyzji o warunkach zabudowy (**art. 120s**).

## **Uchylenie pozwoleń na budowę**

Inwestor Inwestycji Towarzyszącej jest również uprawniony do wystąpienia z wnioskiem do organu administracji architektoniczno-budowlanej o uchylenie wydanych pozwoleń na budowę lub wydanie decyzji zakazującej realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia (**art. 120t**).

Inwestor składa taki wniosek, w przypadku gdy teren inwestycji w całości lub w części znajduje się na obszarze objętym planem rezerwacji, a istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że inwestycje te znalazłyby się na terenie podlegającym wywłaszczeniu, lub jeżeli realizacja tych inwestycji mogłaby utrudnić realizację inwestycji lub zwiększyć koszty takiej realizacji, lub gdy występuje brak spójności takiej inwestycji z DSU dotyczącej inwestycji lub jej realizacja powoduje powstanie wskazanych już wyżej ryzyk. Organ administracji architektoniczno-budowlanej uchyla wydane pozwolenia na budowę lub zgłoszenia w terminie 15 dni roboczych od dnia otrzymania rzeczonożego wniosku. W przypadku gdy ww. organ nie uchylił wydanego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia w powyższym terminie, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki, przy czym wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa. Powyższe regulacje nie mają jednak zastosowania, w przypadku gdy na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęto już realizację robót budowlanych.

Jest to kolejne uprawnienie inwestora, które ma na celu zapewnienie prawidłowej realizacji Inwestycji Towarzyszącej. Wydanie ww. decyzji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej wiąże się oczywiście z koniecznością wypłaty odszkodowania, co zostało szczegółowo opisane w dalszej części uzasadnienia.

Podkreślenia wymaga, że uchylenie pozwolenia na budowę możliwe jest jedynie do etapu rozpoczęcia robót budowlanych (art. 120t ust. 5 uCPK). Ponadto w przypadku wydania decyzji uchylającej pozwolenie na budowę właścicielowi nieruchomości przysługują roszczenia odszkodowawcze określone w art. 120v ust. 2 uCPK. Łącznie wymienione klauzule czynią w ocenie projektodawcy zadość zasadzie proporcjonalności, dokonując wyważenia między interesami właściciela nieruchomości a interesem publicznym przejawiającym się w potrzebie terminowej i optymalnej kosztowo realizacji inwestycji infrastrukturalnej. Należy podkreślić, że ochrona prawa własności dotyczy przedmiotu własności w jego istniejącej postaci, ochronie nie podlega ekspektatywa wytworzenia nowego przedmiotu własności (budynku, budowli). Omawiane przepisy w żaden sposób nie ograniczają możliwości korzystania z nieruchomości w jej dotychczasowym stanie zagospodarowania (np. użytkowania rolniczego), ograniczając jedynie możliwości dokonania fizycznych, trwałych zmian na nieruchomościach w postaci realizacji obiektu budowlanego.

## **Zwolnienie z zakazów dla obszaru planu rezerwacji**

Zasadą jest, że na obszarze objętym planem rezerwacji zamrożone są wszelkie procesy inwestycyjne, jak również związane z przekształceniem i zmianą przestrzeni. Celem tego zamrożenia jest zachowanie terenu w takim stanie, w jakim był przy tworzeniu dokumentacji środowiskowej, jak również uniknięcie kolizji inwestycyjnych, spekulacji gruntami, powstawania zabudowy mieszkaniowej na obszarach silnego negatywnego oddziaływania hałasowego, a także sytuacji, gdy inwestor indywidualny, niedysponujący fachowym zapleczem prawnym i doradczym, rozpoczyna realizację inwestycji (często finansowanej w oparciu o środki pochodzące z kredytu) na terenie, który w ciągu kilku lat będzie podlegał wywłaszczeniu, lub z uwagi na funkcjonowanie inwestycji publicznej – jego użytkowanie będzie niekomfortowe (np. z uwagi na hałas, zmianę siatki drogowej i wydłużenie dojazdów, bliską lokalizację ekranów akustycznych). Projektowane przepisy przewidują jeszcze dalej idące możliwości w zakresie zamrożenia procesów inwestycyjnych, bowiem wprowadza się możliwość uchylecia pozwolenia na budowę i zakazanie realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia.

Jednakże, mając na uwadze fakt, że nie można wykluczyć, że realizacja jakiegś inwestycji, także prywatnej, jest zasadna i jednocześnie nie będzie powodowała ww. sytuacji, w szczególności kolizji przestrzennych, w projektowanych przepisach wprowadzono możliwość zwolnienia z przedmiotowych zakazów. Zwolnienia dokonuje podmiot, na wniosek którego wojewoda wydał plan rezerwacji. Zakłada się, że każdy z takich podmiotów zwolnienia będzie dokonywał w formie decyzji administracyjnej. Podobnie w formie decyzji administracyjnej będzie następowało uchYLECIE pozwolenia na budowę lub zakazanie realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia. W tym miejscu należy zauważyć, że część z Inwestorów nie jest organami administracji publicznej, a tym samym podmiotami uprawnionymi do wydawania decyzji będą także instytucje inne niż organy. Możliwość taka jest przewidziana przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego (art. 1 pkt 2) – stosowanie procedury administracyjnej przez inne podmioty, gdy są one powołane z mocy prawa lub na podstawie porozumień do załatwiania spraw indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco, jest dopuszczalne. W tym miejscu należy zauważyć, że analogiczne rozwiązanie zostało przyjęte w art. 15 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych.

Aby rozpatrzenie sprawy dotyczącej wydania decyzji wyrażającej zgodę na zwolnienie z zakazów było możliwe, konieczne jest dostarczenie przez wnioskodawcę

niezbędnych dokumentów umożliwiających pełne i rzetelne rozpatrzenie sprawy. Stąd też proponuje się jednoznaczne wskazanie, że do wniosku o wydanie zgody dołącza się projekt wniosku o wydanie zgody, której zwolnienie dotyczy, wraz z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz określeniem sposobu obsługi terenu z drogi publicznej.

Z uwagi na fakt, że postępowanie administracyjne jest dwuinstancyjne, w projekcie wskazano, że odwołanie od decyzji Inwestora, będącego wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 120m ust. 1, przysługuje odwołanie do Pełnomocnika, a w przypadku gdy wnioskodawcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, przysługuje wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy.

### **Odszkodowania z tytułu zakazu realizacji inwestycji niezwiązanych z budową drogi**

Zakres odszkodowań z tytułu uchylenia pozwolenia na budowę lub zakazania realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia budowlanego, jak i procedura ich przyznawania przez wojewodę zostały precyzyjnie określone w projekcie ustawy. Należy zaznaczyć, że zakres odszkodowań zgodnie z intencjami projektodawców ma na celu jak najbardziej kompleksowe pokrycie właścicielom nieruchomości negatywnych następstw uchylenia decyzji lub zakazania realizacji robót budowlanych.

W przypadku gdy właściciel nieruchomości złożył wniosek o wyrażenie zgody o zwolnienie z zakazu wydawania pozwolenia na budowę i odmówiono mu wyrażenia zgody na takie zwolnienie, to po dniu, w którym decyzja odmawiająca zgody stała się ostateczna, może wystąpić do wojewody o przyznanie odszkodowania (**art. 120v**).

W sytuacji, w której podstawą wniosku był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, odszkodowanie wypłacane jest w wysokości równej 1/100 wartości nieruchomości za każde pełne 12 miesięcy trwania ograniczenia (w przypadku gdy okres ten nie będzie podzielny przez 12 lub będzie krótszy od 12 miesięcy, za każdy rozpoczęty miesiąc ograniczenia będzie przysługiwała 1/12 ww. kwoty odszkodowania). Wysokość odszkodowania określana będzie jako różnica wartości między wartością nieruchomości określoną według jej możliwego stanu zagospodarowania wynikającego z dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych.

Natomiast w przypadku, gdy podstawą wniosku o wyrażenie zgody na uzyskanie pozwolenia na budowę była decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydana na podstawie stosownej zgody, wysokość odszkodowania określana będzie jako 1/100 różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną według jej możliwego stanu zagospodarowania wynikającego z tej decyzji a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych. Odszkodowanie będzie przysługiwało za każde pełne 12 miesięcy trwania ograniczeń wynikających z planu rezerwacji.

Z kolei w przypadku uchylecia pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości kosztów przygotowania projektu budowlanego oraz zgód i dokumentów, które zostały poniesione w związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia oraz w wysokości równej różnicy wartości między wartością nieruchomości określoną zgodnie z treścią pozwolenia na budowę lub zgłoszenia a wartością nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu rezerwacji dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych.

Ponadto na potrzeby postępowań odszkodowawczych wprowadzono definicję możliwego stanu zagospodarowania (**art. 120w**), a mianowicie rozumie się przez niego stan nieruchomości prawnie dopuszczalny, technicznie możliwy i ekonomicznie uzasadniony. Określając wartość nieruchomości według faktycznego użytkowania terenu i gruntu uwzględnia się roboty budowlane wobec obiektu stanowiącego zabytek albo zezwalających na zmianę zagospodarowania terenu. Przy określaniu wysokości odszkodowania, w przypadku uchylecia pozwolenia na budowę, nie uwzględnia się:

- 1) w przypadku gdy podstawą pozwolenia na budowę lub zgłoszenia był plan miejscowy – tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, treści poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) w przypadku gdy podstawą pozwolenia na budowę była decyzja o warunkach zabudowy – treści tej decyzji o warunkach zabudowy, treści uprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### **Procedura wydania decyzji odszkodowawczej.**

Decyzję ustalającą wysokość odszkodowań wydaje wojewoda, a obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża wnioskodawcę wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (**art. 120x**). W ustawie została przewidziana możliwość, że na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą wnioskodawca wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może pokryć koszty powstałe w związku z ustaleniem wysokości odszkodowań. Właściciel nieruchomości może uzyskać przedmiotowe odszkodowanie wyłącznie raz, niezależnie od liczby składanych wniosków, przy czym jest ono wypłacane na podstawie pierwszego złożonego przez niego wniosku.

### **Katalog inwestycji, które właściciel nieruchomości będzie mógł zawsze zrealizować**

Ponieważ celem projektu ustawy jest jedynie ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli na etapie projektowania Inwestycji Towarzyszącej, projekt określa katalog inwestycji, które właściciel nieruchomości będzie mógł w każdym przypadku zrealizować.

W **art. 120z** 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 niezменяjącej 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 odnawialne źródło energii lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji, zapewnienia telekomunikacji,
  - 5) odbudowie,
  - 6) budowie mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, z późn. zm.)
- niezменяjącą kolorystyki obiektu budowlanego oraz – w przypadku budynków – niezwiększającą powierzchni zabudowy o więcej niż 5%.

## **Prawo żądania wykupienia nieruchomości**

Właścicielowi nieruchomości, która w całości lub w części znajduje się w granicach określonego w planie rezerwacji obszaru lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej, przysługuje roszczenie do wnioskodawcy wniosku o wydanie DUŚ o wykupienie takiej nieruchomości lub jej części (**art. 120za**).

Z kolei właścicielowi nieruchomości, która w całości lub w części znajduje się w obszarze oddziaływania hałasowego określonego w planie rezerwacji, takie roszczenie nie przysługuje.

W przypadku złożenia wniosku o wykup nieruchomości wartość nieruchomości określana będzie na podstawie:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stracił moc w związku z wejściem w życie planu rezerwacji – w sytuacji gdy wejście w życie planu rezerwacji spowodowało utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którym objęta była dana nieruchomość;
- 2) wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych – w sytuacji gdy dana nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w przeddzień wejścia w życie planu rezerwacji.

W odniesieniu do pozostałych zasad określania wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## **Inwestycje w strefie oddziaływania akustycznego**

W przypadku realizacji inwestycji innej niż Inwestycja Towarzysząca, która w całości lub w części znajduje się w obszarze oddziaływania akustycznego określonego w planie rezerwacji, zapewnienie ochrony przed hałasem związanym z użytkowaniem inwestycji, której dotyczy plan rezerwacji, należy do inwestora tego przedsięwzięcia (**art. 120zc**).

Szczegółowe warunki prowadzenia przedmiotowych robót budowlanych określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej.

## **Użytkowanie wieczyste**

Przepisy ustawy dotyczące właścicieli nieruchomości stosuje się również do użytkowników wieczystych nieruchomości (**art. 120zd**).

### **Ustawa z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg**

Celem uzupełnienia regulacji ustawy o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg o przepis art. 24 ust. 5a jest wprowadzenie mechanizmu koordynacji przyznawania środków publicznych na cele inwestycji drogowych w odniesieniu do obszaru, dla którego wydano rozporządzenie o przygotowaniu terenu inwestycji CPK lub obszaru objętego strategią rozwoju, o której mowa w uCPK– w takim przypadku komisja może umieścić na liście zadania powiatowe lub gminne do dofinansowania ze środków Funduszu wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii Pełnomocnika Rządu do spraw CPK wydawanej w terminie 14 dni od dnia doręczenia wniosku Pełnomocnikowi. Pozwoli to na uniknięcie sytuacji, w której projekty drogowe objęte dofinansowaniem z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg nie będą stanowiły inwestycji o charakterze trwałym, z uwagi na kolizję z zamierzeniami inwestycyjnymi CPK.

### **Ustawa z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym**

#### **Art. 1.**

Z uwagi na proponowaną zmianę art. 119 uCPK związaną z koniecznością zapewnienia dostaw produktów naftowych na potrzeby lotniska proponuje się objęcie pojęciem inwestora również Spółki Celowej i spółki zależnej – takowe rozwiązanie pozwoli na zapewnienie sprawnej realizacji szeregu niezbędnych zamierzeń infrastrukturalnych koniecznych do zapewnienia funkcjonowania lotniska.

#### **Przepisy przejściowe i dostosowujące**

W rozdziale tym zaproponowano przepisy przejściowe, które regulują wpływ projektowanej ustawy, szczególnie zmian wprowadzanych w szeregu ustaw, na stosunki powstałe pod działaniem tych ustaw w ich brzmieniu dotychczasowym.

Ustawa wejdzie w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.

Projekt nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.



Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i nie podlega notyfikacji zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248).

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, celem uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia projektu ustawy.

Projekt może wywierać wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Marcin Horała – Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Mikołaj Ochman, Dyrektor Biuro Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, Ministerstwo Infrastruktury <a href="mailto:sekretariatBPCPK@mi.gov.pl">sekretariatBPCPK@mi.gov.pl</a></p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 15.06.2022 r.</p> <p><b>Źródło:</b></p> <p><b>Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów</b> <b>UD259</b></p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

#### **I. Przekształcenie Przedsiębiorstwa Państwowego Porty Lotnicze**

Wyzwania stawiane obecnie przed podmiotami prowadzącymi działalność w zakresie transportu lotniczego, w tym zarządzających lotniskami, wymagają nowoczesnych rozwiązań, dostosowanych do warunków rynku i międzynarodowego otoczenia biznesowego. Z tego względu również ich forma prawna powinna uwzględniać najbardziej aktualne rozwiązania organizacyjne. W zdecydowanej większości państw UE podmioty zarządzające portami lotniczymi są zorganizowane jako podmioty prawa handlowego. Sektor publiczny co do zasady zachowuje jednak co najmniej decydujący, jeżeli nie wyłączny wpływ na funkcjonowanie takich podmiotów. Należy podkreślić, że na polskim rynku lotniczym tylko przedsiębiorstwo państwowe „Porty Lotnicze” (dalej: „PPL”) funkcjonuje w formule przedsiębiorstwa państwowego. Pozostali zarządzający lotniskami funkcjonują w formie spółek handlowych.

Ponadto należy przyznać, że prowadzenie działalności gospodarczej w formule przedsiębiorstwa państwowego jest rozwiązaniem archaicznym i schyłkowym. Odnotować należy, że zgodnie z danymi udostępnianymi przez Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na koniec 2021 r. jedynie 10 przedsiębiorstw państwowych prowadziło aktywną działalność (nie było postawionych w stan upadłości czy likwidacji), z czego 4 to przywieszienne zakłady pracy. Warto też zwrócić uwagę, że skala prowadzonej działalności oraz fundusze, jakimi dysponują pozostałe przedsiębiorstwa państwowe, są nieporównywalnie mniejsze od rozmiarów działania PPL. W związku z tym należy uznać, że forma przedsiębiorstwa państwowego nie przystaje zarówno do zakresu i charakteru prowadzonej działalności, jak i wielkości tego podmiotu. Należy również zwrócić uwagę, że obecnie obowiązujące przepisy kształtują formę prawną PPL w znacznym stopniu pozbawioną cech przedsiębiorstwa państwowego. Przede wszystkim już ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1317) wyłącza jej stosowanie, z wyjątkiem przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym, do tego przedsiębiorstwa. Po wtóre ustawa z dnia 15 września 2017 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze” (Dz. U. poz. 1902) pogłębia to rozróżnienie. Przede wszystkim w PPL nie występują organy charakterystyczne dla przedsiębiorstwa państwowego, tj. ogólne zebranie pracowników (delegatów), rada pracownicza i dyrektor przedsiębiorstwa. W ich miejsce ustawa ustanawia Prezesa PPL i Radę Nadzorczą – upodabniając tym samym PPL do spółki prawa handlowego. Powołanie tych organów następuje również na zupełnie innych zasadach. Uprawnienia w tym zakresie przyznane zostają ministrowi właściwemu do spraw transportu – jak w przypadku jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, gdzie minister, działając w ramach Walnego Zgromadzenia, kształtuje skład organów spółki. Na mocy ww. ustawy kryteria, jakie muszą spełnić Prezes PPL i członkowie Rady Nadzorczej, odpowiadają kryteriom stawianym członkom organu zarządzającego i organu nadzorczego spółki, określonym w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1933 oraz z 2022 r. poz. 807 i 872). Ustawa ta wyłącza również stosowanie do PPL ustawy z dnia 25 września 1981 r. o samorządzie załogi przedsiębiorstwa państwowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1543), czym podkreśla odmienną formułę tego podmiotu od innych przedsiębiorstw państwowych, w których cechą charakterystyczną jest właśnie uczestnictwo załogi w zarządzaniu przedsiębiorstwem państwowym (np. powołuje dyrektora przedsiębiorstwa), a samorządowi załogi przyznaje się szereg uprawnień.

Nie bez znaczenia dla analizy sytuacji PPL jest również pozycja rynkowa i biznesowa tego podmiotu. Pamiętać bowiem należy, że przedsiębiorstwo państwowe jest co do zasady inaczej postrzegane zarówno przez kontrahentów, mających zawierać kontrakty z przedsiębiorstwem, jak i przez instytucje finansowe, które są stroną finansującą działalność gospodarczą. Archaiczna i niedostosowana do obecnych realiów rynkowych konstrukcja funkcjonowania – odbierana niejednokrotnie jako mniej stabilna ze względu m.in. na wpływy polityczne – może być czynnikiem zniechęcającym dla potencjalnych kontrahentów, w tym zagranicznych. Może ona również utrudniać wszelkie formy pozyskiwania kapitału

dla celów rozszerzania i unowocześniania działalności PPL.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione aspekty – schyłkowość konstrukcji przedsiębiorstwa państwowego, jako formuły wykonywania działalności gospodarczej oraz nieprzystawanie jej do rozmiarów samego przedsiębiorstwa PPL, jak i rozmiarów działalności, jaką prowadzi, faktyczną fasadowość nomenklatury przedsiębiorstwa państwowego w stosunku do obowiązujących zasad funkcjonowania tego podmiotu, która odpowiada w zasadzie spółkom kapitałowym uregulowanym w Kodeksie spółek handlowych, i wreszcie swego rodzaju szkodliwość utrzymywania takiej formuły dla samego podmiotu, a co za tym idzie dla interesu Skarbu Państwa, za konieczne należy uznać przekształcenia PPL w spółkę prawa handlowego.

**II.** Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (dalej jako: uCPK, ustawa o CPK) ustanawia ramy regulacyjne dla przygotowania i realizacji przedsięwzięć opisanych w uchwale 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 (dalej jako: koncepcja).

Ustawa o CPK była podstawą utworzenia Spółki Celowej – Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. (dalej jako: Spółka), na podstawie Aktu Założycielskiego sporządzonego w dniu 12 października 2018 r. Spółka przeprowadziła szereg wstępnych analiz dotyczących możliwych scenariuszy przygotowania i realizacji przedsięwzięć, uwzględniając wymóg efektywności, jak również poszanowanie praw właścicieli nieruchomości i innych osób potencjalnie negatywnie dotkniętych projektem. W wyniku tych analiz stwierdzono następujące problemy:

### **W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:**

#### **1. Regulacje ustawowe nie w pełni odzwierciedlają wymagany zakres zadań do realizacji w ramach projektu CPK**

Program Centralnego Portu Komunikacyjnego ma istotny wpływ na polską gospodarkę. Dodatkowo efekty gospodarcze związane z realizacją CPK opisano m.in. w koncepcji. Dla ich osiągnięcia wymagana jest jednak silniejsza integracja działań państwa prowadzonych w obszarze polityki gospodarczej oraz rozwoju społeczno-gospodarczego. Optymalnym integratorem tych działań jest Spółka Celowa, działająca w ramach przedsięwzięć określonych w Programie CPK. Kompleksowy charakter programu wymaga uzupełnienia zakresu przedmiotowego działań podejmowanych przez Spółkę, dotyczących aspektów innych niż realizacja inwestycji infrastrukturalnych. Obecnie brak jest przypisania Pełnomocnikowi Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego (dalej: „Pełnomocnik”) kompetencji w obszarze koordynacji rozwoju społeczno-gospodarczego otoczenia CPK. Brak jest również w obowiązujących regulacjach umocowania Spółki do prowadzenia działań w obszarze nieruchomości szerszych niż budowa banku nieruchomości zamiennych na potrzeby CPK, jak również działań wyprzedzających określenie lokalizacji Inwestycji, które to działania są oczekiwane przez społeczność lokalną.

#### **2. Regulacje dotyczące nieruchomości nie są ukształtowane w sposób umożliwiający przeprowadzenie skutecznego programu dobrowolnych nabyć nieruchomości**

Regulacje tworzące prawne ramy dobrowolnego nabywania nieruchomości, przede wszystkim w związku z realizacją inwestycji CPK, przestały odpowiadać obecnie planowanemu sposobowi przeprowadzenia programu dobrowolnych nabyć nieruchomości – tj. rozpoczęcia programu w roku 2020, objęcia programem szerszego otoczenia przestrzennego CPK oraz zapewnienia właścicielom nieruchomości minimalnego poziomu świadczeń ponad wartość rynkową nieruchomości (która odpowiadać będzie cenie transakcyjnej). Wymaga to interwencji prawodawczej określającej warunki dobrowolnego nabywania nieruchomości, które pogodzą interesy Skarbu Państwa oraz uzasadnione oczekiwania właścicieli, wynikające ze spodziewanego wzrostu wartości nieruchomości w czasie.

#### **3. Przepisy w sposób niewystarczający uwzględniają postulaty strony społecznej**

W toku prowadzonego dialogu społecznego zidentyfikowano możliwe do wprowadzenia zmiany w zasadach i trybie nabywania nieruchomości, których wdrożenie obniży negatywne skutki społeczne projektu oraz pozwoli na uwzględnienie w większym stopniu interesów mieszkańców (realizacja tych postulatów następuje również w ramach innych punktów). Zmiany te równoważyłyby regulacje ustawy o CPK oceniane jako niekorzystne przez właścicieli nieruchomości z interesami Spółki jako inwestora działającego wg harmonogramu oraz mającego ustawowy obowiązek racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi.

#### **4. Sposób gospodarowania zasobem nieruchomości CPK wymaga zmian**

Przeprowadzone dotychczas analizy i przygotowania do rozpoczęcia funkcjonowania Zasobu, jak również zmieniające się uwarunkowania wynikające z nowych zadań Spółki, wskazały na konieczność dokonania modyfikacji w sposobie funkcjonowania Zasobu nieruchomości. Dotyczy to zarówno trybów włączania nieruchomości do Zasobu (w tym obowiązków sprawozdawczych wobec Pełnomocnika – wykazy nieruchomości), w szczególności umożliwienia włączenia do Zasobu nieruchomości Skarbu Państwa spoza wykazów nieruchomości, sposobu gospodarowania nieruchomościami znajdującymi się w Zasobie, jak i umożliwienia wyłączenia nieruchomości z Zasobu, a także sposobu rozstrzygnięcia sporów dotyczących włączenia i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.

## **5. Ustawa o CPK zawiera przepisy o niejasnym charakterze**

Dotychczasowe analizy ujawniły w przepisach uCPK nieścisłości i wątpliwości interpretacyjne, których usunięcie pozwoli na osiągnięcie wysokiego stanu klarowności tekstu prawnego i zwiększy pewność prawa wśród adresatów norm ustawowych. Ma to szczególnie istotne znaczenie w odniesieniu do przepisów dotyczących nieruchomości – ich nabywanie jest procesem ściśle prawnie regulowanym, zwłaszcza w odniesieniu do instrumentów wywłaszczeniowych.

## **6. Brak w systemie prawnym przepisów umożliwiających efektywne prowadzenie procesów zorganizowanej relokacji**

Regulacje prawne dotyczące procesu inwestycyjno-budowlanego nie pozwalają na efektywne przeprowadzenie procesu zorganizowanej relokacji miejscowości, w związku z potrzebą masowego nabywania nieruchomości na cele realizacji Inwestycji. W szczególności brak jest możliwości sprawnego przygotowania gruntów przez Spółkę Celową we współpracy z gminami.

### **W obszarze działań inwestycyjnych:**

1. Zgodnie z Koncepcją Spółka CPK odpowiedzialna jest za przygotowanie inwestycji towarzyszących w postaci linii kolejowych, które mają znacznie rozbudować istniejącą krajową sieć kolejową. Stosownie do przepisu art. 118 uCPK w skład wykazu inwestycji towarzyszących wchodzi m.in. linie kolejowe znaczenia państwowego. Ujęte w Koncepcji CPK inwestycje w zakresie rozbudowy krajowej sieci kolejowej zostały wprowadzone do wykazu linii kolejowych znaczenia państwowego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 września 2019 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. poz. 1912). Zgodnie z art. 119 ust. 1 uCPK do realizacji inwestycji towarzyszących w zakresie linii kolejowych można stosować przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (dalej „u.t.k.”) Wskazać należy ponadto, że Spółka Celowa, zgodnie z umową inwestycyjną zawartą ze Skarbem Państwa oraz powierzeniem zadań dokonanych przez Pełnomocnika zobowiązana jest do przygotowania i realizacji wybranych inwestycji w zakresie linii kolejowych znaczenia państwowego wskazanych w Koncepcji CPK. Zgodnie bowiem z art. 119 ust. 2 uCPK Spółka Celowa może być inwestorem w rozumieniu m.in. przepisów u.t.k.

W toku prac programowych i analitycznych dotyczących otoczenia prawnego Projektu CPK zidentyfikowano, iż w celu zapewnienia kompleksowej realizacji przez Spółkę Celową powierzonych jej zadań niezbędne jest dokonanie zmian w przepisach rozdziału 2b u.t.k. i ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (dalej „u.pkp.”). Badając otoczenie prawne Projektu CPK, zidentyfikowane zostały przepisy mogące budzić zarówno wątpliwości interpretacyjne związane z przygotowaniem i realizacją linii kolejowych, jak i dotyczące bezpieczeństwa strategicznej, z punktu widzenia państwa, infrastruktury kolejowej. W celu ułatwień w transferze nieruchomości stanowiących przedmiot praw PKP S.A. lub PLK S.A. proponuje się wyłączenie zakazu z art. 18 ust. 3 u.pkp. w zakresie przenoszenia tych praw na rzecz Spółki Celowej lub spółki, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK. Rozwiązanie to przyspieszy proces inwestycyjny związany z Projektem CPK przez współpracę między tymi osobami prawnymi. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym Spółka Celowa i spółka, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK, podlegają szczególnym regulacjom w zakresie gospodarowania mieniem, co zapewni ochronę mienia linii kolejowych znaczenia państwowego i gruntów, na których są położone.

2. Dodatkowo w toku prac projektowych i koncepcyjnych zidentyfikowano, iż nowe linie kolejowe będą prowadzone również przez tereny innych zarządców infrastruktury kolejowej, np. przez przejazdy różnopoziomowe. Oznacza to, że w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę konieczne będzie wykazanie przez inwestora praw do nieruchomości na cele budowlane. W obecnym stanie prawnym konieczne jest w takich sytuacjach zawieranie odrębnych porozumień cywilnoprawnych regulujących prawa różnych zarządców do nieruchomości, na których położone będą przejazdy różnopoziomowe. Oznacza to istnienie obciążeń regulacyjnych wpływających negatywnie na długość procesu inwestycyjnego. W celu wyeliminowania tych utrudnień oraz wywłaszczenia nieruchomości już zajętych pod linie kolejowe konieczne jest wprowadzenie stosownych zmian przewidzianych w niniejszym projekcie.

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

### **I. Przekształcenie Przedsiębiorstwa Państwowego Porty Lotnicze**

Istotą rozwiązań ustawowych jest przekształcenie przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze” w spółkę akcyjną o nazwie „Polskie Porty Lotnicze Spółka Akcyjna”, w której Skarb Państwa jest jedynym akcjonariuszem. Przedmiot działalności nowego podmiotu określono jako:

- 1) budowa, przebudowa, utrzymanie i eksploatacja lotnisk oraz lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) budowa, przebudowa, utrzymanie i eksploatacja infrastruktury okololetniskowej;
- 3) świadczenie usług lotniczych związanych ze startem, lądowaniem i parkowaniem statków powietrznych i innych związanych z obsługą operacji lotniczych;

- 4) świadczenie usług lotniczych związanych z obsługą statków powietrznych, załóg, pasażerów oraz ładunków (towarów i poczty);
- 5) świadczenie usług związanych z działalnością lotniska, w szczególności usług gastronomicznych, handlu detalicznego, hotelarskich, promocji i reklamy oraz związanych z wynajmem powierzchni, obiektów i urządzeń;
- 6) świadczenie usług zarządzania lotniskami;
- 7) świadczenie usług zarządzania infrastrukturą lotniskową – lotniczą i pozalotniczą – i okołolotniskową;
- 8) świadczenie usług doradczych w zakresie zarządzania lotniskami, infrastrukturą lotniskową – lotniczą i pozalotniczą – lub okołolotniskową.

Przepisy ustawy regulują wszelkie skutki przekształcenia w obszarze prawa cywilnego. Przekształcenie dokonywane jest przez Pełnomocnika, w imieniu Skarbu Państwa, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Oczekiwany efektem w tym zakresie jest przede wszystkim uporządkowanie procesów organizacyjnych i zarządczych, zwiększenie przejrzystości, elastyczności i efektywności tych procesów (w wyniku rozdzielenia funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych oraz właścicielskich), a także poprawa zdolności operacyjnych podmiotu. Przewiduje się również rozwój relacji z podmiotami zewnętrznymi.

Integracja PPL z CPK spowoduje skupienie w jednym podmiocie kompetencji i odpowiedzialności w zakresie planowania i zarządzania krajową infrastrukturą lotniskową. Pozwoli to również na zwiększenie koordynacji działań inwestycyjnych w tym zakresie. Przewiduje się bowiem, że tylko silna grupa kapitałowa będzie mogła efektywniej przeciwstawić się wymaganiom rynkowym i być generatorem rozwoju gospodarczego, a jednocześnie w sytuacjach nadzwyczajnych (np. kryzys wywołany pandemią) być stabilnym oparciem dla całego sektora.

## **II. W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:**

### **1. Ustanowienie nowych zadań Pełnomocnika i Spółki**

Jednym z zasadniczych celów nowelizacji jest uzupełnienie katalogu ustawowych zadań Pełnomocnika oraz Spółki Celowej o nowe elementy, pozwalające na zapewnienie kompleksowej interwencji publicznej w sferze gospodarki, planowania przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Realizacja inwestycji stanowiących Przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy będzie się wiązać z intensywnymi przemianami otoczenia tych inwestycji (urbanizacją terenów, zmianą szlaków komunikacyjnych), jak również wpłynie korzystnie na szeroko rozumiane życie społeczno-gospodarcze (ożywienie gospodarcze obszaru otoczenia lotniska, zmiany na rynku pracy wynikające z rosnącego zapotrzebowania na kadrę oraz usługi). Zapewnienie harmonijnych warunków wieloaspektowego rozwoju oraz koordynacja tego rozwoju w ramach projektu CPK są niezbędne dla skorzystania przez polską gospodarkę z dodatnich efektów ekonomicznych inwestycji. W związku z tym na poziomie ustawowym uzupełniono zadania Pełnomocnika oraz Spółki o działania w obszarze zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK, za pomocą następujących narzędzi:

- tworzenie, rozwijanie i utrzymanie Zasobu nieruchomości CPK,
- opracowywanie prognoz oraz analiz rozwoju społeczno-gospodarczego w skali lokalnej, regionalnej oraz krajowej w związku z planowanymi inwestycjami,
- podejmowanie – w tym we współpracy z innymi organami oraz podmiotami – działań w zakresie przygotowania nieruchomości do zagospodarowania, w tym w zakresie planowania przestrzennego, scalania i podziałów nieruchomości oraz uzbrajania nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

### **2. Umożliwienie wcześniejszej sprzedaży nieruchomości**

Ustawa poszerza ramy prawne dla przeprowadzenia programu dobrowolnych nabyć nieruchomości w związku z tworzeniem banku ziemi przez Spółkę. Zmodyfikowane przepisy dotyczące rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK będą stanowiły narzędzie do bardziej elastycznego podejścia do zakupów nieruchomości, umożliwiając Spółce dostosowywanie ofert do sytuacji rynkowej.

### **3. Zmiany wynikające z dialogu ze stroną społeczną**

Wprowadzono punktowe modyfikacje zasad pozyskiwania nieruchomości, będące efektem dialogu ze stroną społeczną (efektem tego dialogu są również rozwiązania w innych obszarach, m.in. program dobrowolnych nabyć). Dotyczy to w pozostałym zakresie:

- zwiększenia zaliczki na poczet odszkodowania (po decyzji I instancji) oraz rozszerzenia kręgu uprawnionych do uzyskania zaliczki,
- wprowadzenia mechanizmu umożliwiającego wydłużenie terminu wydania nieruchomości po wydaniu decyzji lokalizacyjnej CPK ponad ustawowe 120 dni – zależnie od możliwości wynikających z harmonogramu robót przygotowawczych i budowlanych.

### **4. Zmiany w sposobie gospodarowania Zasobem nieruchomości CPK**

Projekt wprowadza szereg punktowych zmian dotyczących gospodarowania Zasobem nieruchomości CPK. Dotyczą one:

- funkcji Zasobu: w związku z nowymi zadaniami Spółki wprowadzono modyfikacje dotyczące funkcji Zasobu, który służyć ma budowie banku ziemi na cele realizacji inwestycji oraz na cele rozwoju gospodarczego,
- sposobu pozyskiwania nieruchomości do Zasobu: wprowadzono w tym zakresie modyfikacje dotyczące zarówno

dobrowolnego nabywania nieruchomości, jak i skutków prawnych decyzji lokalizacyjnej CPK w zakresie wyłączenia; zmodyfikowano przepisy dotyczące wykazów nieruchomości Skarbu Państwa i JST, sporządzanych przez właściwe organy,

- sposobu gospodarowania nieruchomościami: doprecyzowano przepisy dotyczące możliwych form powierzenia nieruchomości do korzystania, odsyłając w tym zakresie również do właściwych przepisów regulujących tryb wyłaniania strony umowy (w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa),
- przypadków i trybów wyłączenia nieruchomości z Zasobu.

#### **5. Zmiany o charakterze legislacyjnym i redakcyjnym, usuwające wątpliwości interpretacyjne dotyczące przepisów uCPK oraz zwiększające ich czytelność**

W ustawie wprowadzono punktowe zmiany o charakterze legislacyjnym i redakcyjnym, m.in. precyzując kompetencje Spółki dotyczące nabywania nieruchomości i obowiązków odszkodowawczych, jak również przereformując szereg przepisów w celu zwiększenia ich czytelności.

#### **6. Prawne podstawy zorganizowanej relokacji miejscowości**

Projektowane przepisy wprowadzają szczególnie tryb współpracy Spółki Celowej i gminy w celu efektywnego przeprowadzenia zorganizowanej relokacji miejscowości, w tym opracowania planu miejscowego, przygotowania inwestycyjnego gruntów oraz rozwiązania problemów szczegółowych, takich jak przykładowo kwestia zapewnienia lokali w zasobie komunalnym.

#### **III. W obszarze działań inwestycyjnych:**

Rekomenduje się, w związku z brzmieniem art. 119 ust. 1 pkt 2 uCPK, wprowadzenie zmian w rozdziale 2b u.t.k. przez nadanie Spółce Celowej i spółce, o której mowa w art. 15 ust. 1 uCPK, uprawnień analogicznych do tych, jakie posiada PKP PLK S.A., to jest możliwości dokonywania wyłączeń na cele budowy linii kolejowych na rzecz Skarbu Państwa wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie, z uwagi na brak majątkowych i korporacyjnych powiązań między Spółką Celową a PKP S.A., przewiduje się wyłączenie stosowania przepisów dedykowanych rozwiązywaniu stosunków własnościowych między PKP S.A. a PKP PLK S.A.

Dodatkowo, w celu dokonywania transferów nieruchomości między PKP S.A. lub PKP PLK S.A. a Spółką Celową, rekomenduje się wyłączenie ogólnych zakazów w zakresie dokonywania transakcji nieruchomościami niezajętymi pod infrastrukturę kolejową. Pozwoli to na elastyczne gospodarowanie zasobami nieruchomości niezbędnymi na cele realizacji części kolejowej Projektu CPK przy jednoczesnym zachowaniu interesów poszczególnych osób prawnych.

Przewidziana w niniejszym projekcie interwencja polega na wprowadzaniu zmian przepisów o charakterze technicznym i stricte regulacyjnym, bez ustanawiania nowych procedur i instytucji prawnych.

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

Państwa członkowskie OECD/UE realizują wielkie projekty infrastrukturalne oraz gospodarcze w oparciu o zróżnicowane ustawodawstwo krajowe, z uwzględnieniem regulacji prawa międzynarodowego, w tym bezpośrednio skutecznych aktów prawa UE.

Zasady przygotowania i realizacji linii kolejowych są przedmiotem samodzielnych regulacji w krajach OECD i UE. Wskazać należy jednak na fakt, że w Wielkiej Brytanii do realizacji kluczowych projektów kolejowych, takich jak linia Crossrail (Elizabeth Line) czy Channel Tunnel Rail Link (High Speed 1), powoływane są wyodrębnione spółki specjalnego przeznaczenia (SPV – special purpose vehicle). Ich ustanowienie wynika z przepisów rangi ustawowej (Crossrail Act 2008 / Channel Tunnel Rail Link Act 1996) i służy zapewnieniu efektywnej realizacji projektów infrastrukturalnych. Na podobne rozwiązanie zdecydował się ustawodawca powołując, na mocy uCPK Spółkę Celową, której zadaniem jest m.in. budowa linii kolejowych. W celu zapewnienia odpowiedniego otoczenia prawno-regulacyjnego dla Projektu CPK niezbędne jest nadanie Spółce Celowej analogicznych uprawnień do tych, jakie posiada obecnie PKP PLK S.A. na mocy przepisów rozdział 2b u.t.k. Podkreślenia wymaga tu fakt, że w krajach OECD i UE w celu zapewnienia efektywnej realizacji projektów transportowych przyjmowane są specjalne akty prawne ustanawiające odrębne przepisy, których celem jest m.in. skrócenie procesu inwestycyjnego.

#### **4. Podmioty, na które oddziałuje projekt**

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Pełnomocnik	1	uCPK	– Nowe zadania umożliwiają przeprowadzenie pełnej interwencji publicznej związanej z realizacją Koncepcji, w celu utrwalenia pozytywnych efektów gospodarczych i mitygacji oddziaływań o charakterze negatywnym (społecznych, środowiskowych) – Pełnomocnik zyskuje w związku z tym możliwość zapewnienia



			<p>pełnej realizacji koncepcji.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Szczegółowe zmiany w przepisach dotyczących nieruchomości zwiększają efektywność realizacji zadań w tym obszarze, przyczyniając się do realizacji założeń koncepcji.</li> </ul>
Spółka	1	uCPK	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nowe zadania Spółki umożliwiają przeprowadzenie pełnej interwencji publicznej związanej z realizacją koncepcji, w celu utrwalenia pozytywnych efektów gospodarczych i mitygacji oddziaływań o charakterze negatywnym (społecznych, środowiskowych).</li> <li>– Szczegółowe zmiany w przepisach dotyczących nieruchomości zwiększają efektywność realizacji zadań w tym obszarze, przyczyniając się do realizacji założeń koncepcji.</li> <li>– Zmiany doprecyzowujące likwidują ryzyko prawne projektu.</li> <li>– Wprowadzenie zmian będących wynikiem prowadzonych rozmów ze społecznościami lokalnymi będzie sprzyjało mitygowaniu potencjalnych konfliktów i zmniejsza ryzyko wystąpienia poważnych masowych konfliktów związanych z realizacją inwestycji.</li> <li>– Uregulowanie skutków zastosowania przez Spółkę Celową przepisów rozdziału 2b u.t.k. do budowy linii kolejowych.</li> <li>– Wprowadzenie możliwości dokonywania transakcji nieruchomościowych z PKP S.A. i PKP PLK S.A.</li> </ul> <p>Dokapitalizowanie Spółki akcjami PPL SA wzmocni pozycję biznesową Spółki.</p>
Jednostki samorządu terytorialnego, w tym szczególnie z obszaru otoczenia CPK	zależnie od terytorialnego zakresu interwencji	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nowe zadania Pełnomocnika i Spółki umożliwiają przeprowadzenie pełnej interwencji publicznej związanej z realizacją koncepcji, w celu utrwalenia pozytywnych efektów gospodarczych i mitygacji oddziaływań o charakterze negatywnym (społecznych, środowiskowych). JST jako podstawowe podmioty wykonujące zadania publiczne stanowiąc będą najważniejszego partnera projektowanych działań o charakterze gospodarczym, społecznym i przestrzennym. W długofalowej perspektywie dochody JST pochodzące z podatków PIT i CIT oraz podatków i opłat lokalnych, w związku z funkcjonowaniem CPK oraz rozwojem przedsiębiorstw na terenach z nim sąsiadujących, powinny znacząco wzrosnąć.</li> <li>– Wprowadzenie ułatwień w zakresie korzystania z terenów dróg publicznych, wód płynących i innych linii kolejowych na cel inwestycji w zakresie linii</li> </ul>

			kolejowych.
Właściciele i użytkownicy wieczności nieruchomości oraz inne osoby związane z nieruchomościami (dzierżawcy, najemcy itd.) na obszarze przyszłej lokalizacji CPK	zależnie od ustaleń rozporządzenia z art. 28 ust. 1 uCPK oraz obszaru lokalizacji inwestycji CPK	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stworzenie ram prawnych dla programu dobrowolnych nabyć umożliwi zbycie nieruchomości na rzecz Spółki w korzystny sposób (możliwość opóźnionego wydania nieruchomości, a więc i możliwość równoczesnego dysponowania dwiema nieruchomościami przez określony czas).</li> <li>– Zmiany wynikające z konsultacji ze stroną społeczną poprawiają sytuację właściciela nieruchomości w procesie inwestycyjnym.</li> </ul>
Starostowie wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej	380	-	Regulacje dot. trybu przenoszenia nieruchomości do Zasobu i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.
Prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej	1	-	Regulacje dot. trybu przenoszenia nieruchomości do Zasobu i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.
Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa	1	-	Regulacje dot. trybu przenoszenia nieruchomości do Zasobu i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.
Agencja Mienia Wojskowego	1	-	Regulacje dot. trybu przenoszenia nieruchomości do Zasobu i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.
Nadleśniczy	zależnie od ustaleń rozporządzenia z art. 28 ust. 1 uCPK oraz obszaru lokalizacji inwestycji CPK	-	Regulacje dot. trybu przenoszenia nieruchomości do Zasobu i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.
Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości	1	-	Regulacje dot. trybu przenoszenia nieruchomości do Zasobu i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.
Rolnicy	zależnie od ustaleń rozporządzenia z art. 28 ust. 1 uCPK oraz obszaru lokalizacji inwestycji CPK		Wprowadzenie nowych narzędzi umożliwiających wcześniejsze zbycie nieruchomości na korzystnych zasadach umożliwi rolnikom potencjalnie negatywnie dotkniętym realizacją inwestycji CPK na urządzenie centrum interesów życiowych poza obszarem inwestycji. W szczególności wydłużony czas wydania nieruchomości pozwoli na zakup nieruchomości i urządzenie nowego gospodarstwa rolnego oraz przeniesienie produkcji rolnej.
Minister właściwy do spraw transportu	1		Utrata uprawnień w stosunku do przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”,
Sądy powszechne	zależnie od zakresu terytorialnego inwestycji CPK		Przewidywana liczba wpisów w księgach wieczystych z obszaru planowanej inwestycji (w przybliżeniu ok. 2500). Obecnie nie jest możliwe dokonanie jakichkolwiek szacunków w zakresie przewidywanej liczby wskazanych w uwadze możliwych postępowań sądowych, które mogą wyniknąć na różnych etapach



			prac. Nie należy jednak wykluczać, że w tym zakresie nastąpi ich wyraźny wzrost.
Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”	1		Przekształcenie oznacza unowocześnienie formy zarządzania; wniesienie akcji na podwyższenie CPK spowoduje powstanie grupy kapitałowej.
Przedsiębiorcy	zależnie od ustaleń rozporządzenia z art. 28 ust. 1 uCPK oraz obszaru lokalizacji inwestycji CPK		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wprowadzenie nowych narzędzi umożliwiających wcześniejsze zbycie nieruchomości na korzystnych zasadach umożliwi przedsiębiorcom potencjalnie negatywnie dotkniętym realizacją inwestycji CPK na urządzenie centrum interesów życiowych poza obszarem inwestycji. W szczególności wydłużony czas wydania nieruchomości pozwoli na zakup nieruchomości i powolną relokację działalności gospodarczej (dostosowanie nieruchomości, przeniesienie pracowników, szkolenie nowych pracowników).</li> <li>– Realizacja przez Spółkę nowych zadań z zakresu koordynacji rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego pozwoli przedsiębiorcom, którzy nie przeniosą swojego centrum interesów, na korzystanie z tworzonych warunków do inwestowania w otoczeniu CPK.</li> </ul>
PKP S.A.	1	Ministerstwo Infrastruktury	Wprowadzenie możliwości dokonywania transakcji nieruchomościowych w CPK sp. z o.o.
PKP PLK S.A.	1	Ministerstwo Infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wprowadzenie możliwości dokonywania transakcji nieruchomościowych w CPK sp. z o.o.</li> <li>– Wprowadzenie ułatwień w zakresie korzystania z terenów dróg publicznych, wód płynących i innych linii kolejowych na cel inwestycji w zakresie linii kolejowych.</li> </ul>
Zarządcy infrastruktury kolejowej	11	Urząd Transportu Kolejowego	Wprowadzenie ułatwień dla PKP PLK S.A., Spółki Celowej i JST w zakresie korzystania z terenów innych linii kolejowych na cel inwestycji w zakresie linii kolejowych.
Zarządcy drogi, sieci lub urządzenia wodnego	16 województw, 380 powiatów i miast na prawach powiatu, 2477 gmin, GDDKiA	GUS	Uregulowanie zasad korzystania z terenów dróg publicznych i wód płynących na cel inwestycji w zakresie linii kolejowych.

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

Projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny oraz dodatkowo w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy został skierowany do m.in. następujących podmiotów:

- 1) Autostrada Wielkopolska SA;
- 2) Business Centre Club plac Żelaznej Bramy 10, 00-136 Warszawa;
- 3) Federacja Przedsiębiorców Polskich;
- 4) Forum Związków Zawodowych ul. J. Smulikowskiego 6/8, 00-389 Warszawa;
- 5) Fundacja Pro Kolej;
- 6) Gdańsk Transport Company SA;

- 7) Gdański Związek Kontrolerów Ruchu Lotniczego ul. Słowackiego 196, 80-298 Gdańsk;
- 8) IATA Polska ul. Złota 7 lok. 18, 00-019 Warszawa;
- 9) Instytut Badawczy Dróg i Mostów;
- 10) Instytut Transportu Samochodowego;
- 11) Izba Gospodarcza Transportu Lądowego;
- 12) Klaster „Forum na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju Luxtorpeda 2.0”;
- 13) Klub Inżynierii Ruchu „Klir”;
- 14) Koleje Dolnośląskie S.A.;
- 15) Koleje Mazowieckie – KM Sp. z o.o.;
- 16) Koleje Śląskie Sp. z o.o.;
- 17) Koleje Wielkopolskie Sp. z o.o.;
- 18) Komisja Zakładowa nr 3237 w PAŻP, NSZZ Solidarność ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 19) Konfederacja Lewiatan ul. Zbyszka Cybulskiego 3, 00-727 Warszawa;
- 20) Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich;
- 21) Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;
- 22) Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
- 23) Krajowa Rada Zarządców Dróg Powiatowych;
- 24) Krajowy Sekretariat Kolejarzy NSZZ „Solidarność”- 80;
- 25) Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska;
- 26) Lotnicze Pogotowie Ratunkowe ul. Książycowa 5, 01-934 Warszawa;
- 27) Łódzka Kolej Aglomeracyjna Sp. z o.o.;
- 28) Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o. ul. gen. Wiktora Thommee 1a, 05-102 Nowy Dwór Mazowiecki;
- 29) Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice Sp. z o.o. ul. kpt. M. Medveckiego 1, 32-083 Balice;
- 30) Niezależny Samorządny Związek Zawodowy „Solidarność” ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk;
- 31) Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa;
- 32) Ogólnopolski Związek Pracodawców Transportu Drogowego;
- 33) Ogólnopolski Związek Zawodowy Służb Ruchu Lotniczego ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 34) Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych ul. Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa;
- 35) PKP Cargo S.A.;
- 36) PKP Intercity S.A.;
- 37) PKP LHS Sp. z o.o.;
- 38) PKP PLK S.A.;
- 39) PKP S.A.;
- 40) PLL LOT S.A. ul. Komitetu Obrony Robotników 43, 00-906 Warszawa;
- 41) Poczta Polska S.A. ul. Łączyny 8, 36-002 Warszawa;
- 42) Podkarpacki Związek Zawodowy Kontrolerów Ruchu Lotniczego 36-002 Jasionka 945;
- 43) Polska Agencja Żeglugi Powietrznej ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 44) Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
- 45) Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
- 46) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- 47) Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;
- 48) Polska Federacja Zarządców Nieruchomości;
- 49) Polska Izba Inżynierów Budownictwa;
- 50) Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
- 51) Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
- 52) Polski Kongres Drogowy;
- 53) Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 54) Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
- 55) Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy Sp. z o.o. ul. Słowackiego 200, 80-298 Gdańsk;
- 56) Port Lotniczy im. Ignacego Paderewskiego Bydgoszcz S.A. Al. Jana Pawła II 158, 85-151 Bydgoszcz;
- 57) Port Lotniczy Lublin S.A. ul. Jana III Sobieskiego 1, 21-040 Świdnik;
- 58) Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta Sp. z o.o. ul. gen. S. Maczka 35, 94-328 Łódź;
- 59) Port Lotniczy Poznań-Ławica Sp. z o.o. ul. Bukowska 285, 60-189 Poznań;
- 60) Port Lotniczy Rzeszów-Jasionka Sp. z o.o. Jasionka 942, 36-002 Jasionka;
- 61) Port Lotniczy Szczecin-Goleniów im. NSZZ Solidarność Sp. z o.o. Glewice 1a, 72-100 Goleniów;
- 62) Port Lotniczy Wrocław Sp. z o.o. ul. Graniczna 190, 54-530 Wrocław;
- 63) Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej ul. Brukselska 7, 03-973 Warszawa;
- 64) Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa;
- 65) Przewozy Regionalne Sp. z o.o.;
- 66) Samorządowa Komisja Drogownictwa Miejskiego;

- 67) SISKOM – Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji;
- 68) Stalexport Autostrada Małopolska SA;
- 69) Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
- 70) Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości;
- 71) Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
- 72) Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji RP, Warszawa;
- 73) Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
- 74) Śląski Związek Gmin i Powiatów;
- 75) Unia Metropolii Polskich;
- 76) Unia Miasteczek Polskich;
- 77) wojewodowie;
- 78) Związek Gmin Wiejskich;
- 79) Związek Miast Polskich;
- 80) Związek Niezależnych Przewoźników Kolejowych;
- 81) Związek Powiatów Polskich;
- 82) Związek Przedsiębiorców i Pracodawców ul. Nowy Świat 33, 00-029 Warszawa;
- 83) Związek Regionalnych Portów Lotniczych ul. Złota 59, 00-120 Warszawa;
- 84) Związek Rzemiosła Polskiego ul. Miodowa 14, 00-246 Warszawa;
- 85) Związek Województw RP;
- 86) Związek Zawodowy Kontrola Wieżowa ul. Kpt. M. Medweckiego 1, 32-083 Balice;
- 87) Związek Zawodowy Kontrolerów Lotniska Warszawa ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 88) Związek Zawodowy Kontrolerów Ruchu Lotniczego ul. Wieżowa 8, lok D204B 02-147 Warszawa;
- 89) Związek Zawodowy Maszynistów Kolejowych w Polsce;
- 90) Związek Zawodowy Personelu Pokładowego PLL LOT S.A. ul. 17 Stycznia 39/121, 00-906 Warszawa;
- 91) Związek Zawodowy Pilotów Komunikacyjnych ul.17 Stycznia 39, 00-906 Warszawa;
- 92) Związek Zawodowy Pilotów Liniowych ul.17 Stycznia 39, 00-906 Warszawa;
- 93) Związek Zawodowy Pracowników Administracyjnych PAŻP al. Wyścigowa 14 m 457, 02-681 Warszawa;
- 94) Związek Zawodowy Pracowników Agencji Ruchu Lotniczego ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 95) Związek Zawodowy Pracowników PAŻP ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 96) Związek Zawodowy Pracowników PLL LOT S.A. ul.17 Stycznia 39/202, 00-906 Warszawa.
- 97) Związek Zawodowy Pracowników Służb PAŻP ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 98) Związek Zawodowy Pracowników Służb Ruchu Lotniczego ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 99) Związek Zawodowy Pracowników Technicznych PAŻP ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa;
- 100) Związek Zawodowy Służby Informacji Powietrznej FIS ul. Wieżowa 8, 02/147 Warszawa.

Wyniki konsultacji publicznych zostały przedstawione w raporcie z konsultacji.

Projekt został skierowany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego i otrzymał pozytywną opinię, z zastrzeżeniem dotyczącym rezygnacji z wprowadzania art. 18c do ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (uwaga została uwzględniona).

## 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>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wydatki ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania	Program CPK – program wieloletni, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy o CPK – uchwała nr 156 Rady Ministrów z dnia 28 października 2020 r. w sprawie ustanowienia programu											

	wieloletniego – „Program inwestycyjny Centralny Port Komunikacyjny. Etap I. 2020–2023” (M.P. poz. 1050).
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Ramy finansowe przedsięwzięć w zakresie utworzenia banku ziemi oraz programu działań społeczno-gospodarczych zawiera Program CPK.</p> <p>W zakresie skutków finansowych wejścia w życie przepisów zmieniających zakres rozporządzenia Rady Ministrów, a dotyczących rezerwacji nieruchomości, która nie będzie musiała być już poprzedzana wejściem w życie rozporządzenia o bardziej ogólnych niejako wstępnych unormowaniach i będzie mogła zacząć obowiązywać (po wejściu w życie rozporządzenia) niedługo po dniu wejścia w życie przepisów ustawy, nie jest możliwe określenie wysokości oszczędności, które będą związane z rezerwacją nieruchomości pod lokalizację inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji kolejowych i lotniska. Rezerwacja taka będzie swoistym czasowym inwestycyjnym zamrożeniem terenów do czasu wydania decyzji lokalizacyjnej. Zmiana przepisów i wejście w życie rozporządzenia zawierającego regulacje dotyczące rezerwacji terenu uniemożliwi m.in. sztuczne podwyższanie wartości nieruchomości i wysokości odszkodowania uzyskiwanego w związku z wywłaszczeniem nieruchomości. Tym samym dzięki wprowadzonym rozwiązaniom ograniczona zostanie możliwość spekulacji gruntami (co było możliwe przy dotychczas obowiązującym „dwukroku” w zakresie określania obszaru inwestycji, tj. wydawaniu w pierwszej kolejności rozporządzenia niezawierającego regulacji mrozących procesy inwestycyjne, a następnie planu rezerwacji); koszty wywłaszczeń czy późniejszych odszkodowań związanych z oddziaływaniem hałasowym inwestycji (rezerwacja może objąć również teren silnego oddziaływania hałasowego i obszar ograniczonego użytkowania) będą znacząco niższe, a skala może sięgnąć kilkuset milionów zł.</p> <p>Przykładem skali oszczędności uzyskiwanych dzięki skutkom rezerwacyjnym rozporządzenia, a więc zmianie przepisów ustawy dotyczących jego zakresu i charakteru, może być budowa drogi S-6 Szczecin – Koszalin wraz z obwodnicą Koszalina i Sianowa. Po wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. aktu administracyjnego określającego planowany przebieg inwestycji inwestor prywatny (osoba fizyczna) 3-krotnie, dla różnych nieruchomości, uzyskał decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenie na budowę oraz przystąpił do realizacji inwestycji, przy czym realizacja ta obejmowała wyłącznie te tereny, co do których miał wiedzę, że będą podlegać wywłaszczeniu. W wyniku takiego działania dwukrotnie przyznano mu wysokie odszkodowania w łącznej wysokości ok. 4 000 000 zł. Odnośnie do trzeciej z inwestycji postępowanie nie zostało zakończone, ale wstępne wyliczenia wskazują na to, że odszkodowanie będzie wyższe o co najmniej 3 000 000 zł od odszkodowania, które byłoby wypłacone, gdyby nie uzyskano pozwolenia na budowę i nie rozpoczęto realizacji inwestycji. Przy czym podkreślić należy – co zobrazuje skalę rozwiązywanego problemu – kwoty te dotyczą tylko niewielkiego odcinka jednej inwestycji drogowej i 3 nieruchomości jednej osoby fizycznej.</p> <p>W obszarze inwestycyjnym projektowane zmiany nie wywołają automatycznych zmian w zakresie wydatków i dochodów budżetu państwa, ponieważ nie zobowiązują żadnego z organów do ponoszenia jakichkolwiek wydatków. Niniejszy projekt ustawy dotyczy wprowadzenia przepisów regulacyjnych i procesowych.</p> <p>Program Wieloletni zawiera szczegółowy opis biznesowy planowanych działań.</p> <p>W zakresie metody szacowanych nakładów inwestycyjnych spółka CPK zaangażowała doradcę technicznego do oceny technicznej inwestycji na wstępnym etapie planowania oraz weryfikacji założeń technicznych przyjętych w „Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej” z dnia 7 listopada 2017 r. Firma doradcza oszacowała łączne nakłady inwestycyjne w trzech wariantach: niskich, średnich oraz wysokich nakładów inwestycyjnych. Spółka do dalszych analiz przyjęła warianty niskich oraz średnich nakładów inwestycyjnych.</p> <p>Spółka dokonała wstępnego oszacowania wartości gruntów na podstawie przeprowadzonej analizy pojedynczych transakcji nabywania nieruchomości na potrzeby rozbudowy Lotniska Chopina w Warszawie z uwzględnieniem mnożnika wartości gruntów lotniskowych w stosunku do gruntów komercyjnych o funkcji usługowej.</p> <p>W przypadku kolejowych inwestycji liniowych źródłem kwot ujętych w planie finansowym jest przygotowane w Spółce opracowanie: „Oszacowanie wartości inwestycji kolejowych na potrzeby Programu Wieloletniego CPK. Opis metody”. Materiał powstał na bazie wyników analiz przeprowadzonych w toku opracowania następujących dokumentów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– „Assessment of unit costs (standard prices) of rail projects (CAPital EXpenditure)”, 13.07.2018 r., PwC na zlecenie Komisji Europejskiej (DG-REGIO),</li> <li>– „Infrastrukturkosten Bahn; Leitfaden zur Ermittlung der Kosten von Ausbauprojekten”, 29.01.2016 r., Bundesamt für Verkehr, Szwajcaria.</li> </ul>

	<p>Finalnie określenie kosztu jednostkowego dla poszczególnych inwestycji liniowych zawartych w Programie Wieloletnim oraz przewidzianych do realizacji przez CPK przebiegło według następującego porządku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– określono kategorie techniczne ciągów linii kolejowych,</li> <li>– dla linii przyjęto <b>trzy stopnie skomplikowania warunków (proste, standardowe, złożone)</b>, obejmujące zarówno aspekty ukształtowania terenu, przejścia przez tereny wysoko zurbanizowane, jak i konieczności budowy złożonych układów torowych.</li> </ul> <p>Dla kombinacji kategorii oraz skomplikowania warunków zostały określone koszty jednostkowe budowy kilometra linii kolejowej, co doprowadziło do oszacowania wartości planu inwestycji.</p> <p>Pozostałe inwestycje towarzyszące (urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego oraz zwiększenie potencjału kolejowej infrastruktury badawczej) zostały skonsultowane i oszacowane przez inwestorów PAŻP oraz Instytutu Kolejnictwa.</p> <p>Pozostałe elementy Programu zostały oszacowane oddolnie po przeglądzie potrzeb projektowych.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu strategii rozwoju regionu CPK nie jest możliwe inne niż szacunkowe określenie kosztów jej realizacji. Proces opracowywania strategii ma charakter partycypacyjny, polega na budowaniu partnerstwa rozwojowego z jednostkami samorządu terytorialnego (w tym zakresie dialog rozpoczęto w grudniu 2020 r., obecnie finalizowany jest pierwszy projekt strategii w wyniku prac grup roboczych). W Programie CPK w ramach programu społeczno-gospodarczego przewidziano kwotę 249 mln zł dla okresu 2021–2023. Obecnie trwa opracowywanie szczegółowej dokumentacji finansowej określającej przeznaczenie tej kwoty w podziale na poszczególne priorytety programu.</p> <p>Projekt ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego CPK nie wydaje się wprowadzać rozwiązań, które generowałyby dodatkowe koszty po stronie wymiaru sprawiedliwości. To już pierwotna ustawa o CPK usankcjonowała rozpoczęcie prac nad realizacją Centralnego Portu Komunikacyjnego. Co więcej projektowana obecnie ustawa ma właśnie za zadanie ograniczyć mechanizm skokowego wzrostu wszelkiego typu roszczeń, szczególnie tych, które poprzedzają etap realizacji inwestycji sensu stricto (realizacji budowy). Wskazać bowiem należy tu przede wszystkim na uruchomienie w ramach działań Spółki Celowej Programu Dobrowolnych Nabyć i określenie w projektowanej ustawie systemu zachęt dla osób zbywających nieruchomości pod Inwestycję. Należy oczekiwać, że działania te zapobiegą nagromadzeniu spraw szczególnie w zakresie zmian w księgach wieczystych (przewiduje się 2500 wpisów) oraz ewentualnych postępowań wynikających z procesów wywłaszczeniowych.</p> <p>Przewidywane koszty przyjęcia obszaru otoczenia CPK oraz strategii rozwoju dla tego obszaru, łączne wydatki oraz źródła finansowania zostaną oceniane w ramach podejmowania tych działań – np. znajdzie się to w ocenie skutków regulacji rozporządzenia (nastąpi zmiana formy określenia obszaru otoczenia CPK) Pełnomocnika oraz uchwały Rady Ministrów.</p>
--	--

**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	-	-	-	-	-	-	-
	(dodaj/usuń)	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	<p><b><u>Przekształcenie Przedsiębiorstwa Państwowego Porty Lotnicze.</u></b></p> <p>Uporządkowanie procesów organizacyjnych i zarządczych, zwiększenie przejrzystości, elastyczności i efektywności tych procesów (w wyniku rozdzielenia funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych oraz właścicielskich), a także poprawa zdolności operacyjnych podmiotu.</p> <p><b><u>W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:</u></b></p> <p>Realizacja przez Spółkę nowych zadań z zakresu koordynacji rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego, jak również wprowadzenie nowych narzędzi umożliwiających wcześniejsze zbycie nieruchomości na korzystnych zasadach, stanowią elementy korzystne dla dużych</p>						

		<p>przedsiębiorców, którzy z jednej strony mogą zminimalizować negatywne skutki przeznaczenia ich nieruchomości na cel publiczny, z drugiej zaś korzystają z tworzonych warunków do inwestowania w otoczeniu CPK.</p> <p><b><u>W obszarze inwestycyjnym:</u></b></p> <p>Wdrożenie przepisów dotyczących trybu przygotowania i realizacji inwestycji w ramach projektu CPK ułatwi i przyspieszy realizację tych przedsięwzięć. W fazie realizacyjnej będzie się to wiązać z możliwością kontraktowania zamówień na roboty budowlane, a tym samym zwiększonym zapotrzebowaniem na usługi ze strony sektora budowlanego.</p>
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	<p><b><u>W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:</u></b></p> <p>Pozytywny. Jw.</p> <p><b><u>W obszarze inwestycyjnym:</u></b></p> <p>Przygotowanie projektów kolejowych w ramach CPK oznacza konieczność przeprowadzenia prac projektowych – oznacza to wzrost zapotrzebowanie na usługi doradcze i eksperckie dla biur projektowych oraz branży konsultingowej.</p>
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	<p><b><u>W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:</u></b></p> <p>Wprowadzenie nowych narzędzi umożliwiających wcześniejsze zbycie nieruchomości na korzystnych zasadach umożliwi osobom potencjalnie negatywnie dotkniętym realizacją inwestycji CPK na urządzenie centrum interesów życiowych poza obszarem inwestycji. Prawne ramy procesów zorganizowanej relokacji pozwolą na zachowanie więzi społecznych mimo konieczności zmiany miejsca zamieszkania.</p> <p>Źródłem finansowania realizacji zamierzeń, w tym z zakresu Programu Dobrowolnych Nabyć, jest Program CPK – program wieloletni, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy o CPK – uchwała nr 156 Rady Ministrów z dnia 28 października 2020 r. w sprawie ustanowienia programu wieloletniego – „Program inwestycyjny Centralny Port Komunikacyjny. Etap I. 2020–2023”.</p> <p>Na dzień opracowania nowelizacji ustawy oszacowanie skutków finansowych, zarówno dla Spółki, jak i dla osób zbywających nieruchomości na rzecz Spółki, może być obciążone bardzo znaczącymi błędami. Choć w związku z proponowaniem w projekcie atrakcyjnych zasad zbywania nieruchomości należy oczekiwać skokowego wzrostu zainteresowania zbyciem nieruchomości w drodze dobrowolnych wykupów, to jednak wzrost ten ma charakter zdarzenia niepewnego, o trudnym, a w zasadzie obecnie niemożliwym do oceny rozmiarze. Katalog zmiennych wpływających na podjęcie decyzji o zbyciu nieruchomości na rzecz Spółki przez podmioty z Obszaru Inwestycji jest bowiem niedookreślony i trudny do przewidzenia.</p>
	wpływ na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych	<p><b><u>W obszarze inwestycyjnym:</u></b></p> <p>Realizacja nowych połączeń kolejowych będzie wiązać się z rozwojem rynku przewozów pasażerskich w transporcie kolejowym w skali kraju, regionu i największych aglomeracji w Polsce. Skrócenie czasu przejazdu oraz włączenie w sieć kolejową ośrodków dotychczas nieobsługiwanych tym podsystemem transportu przyczyni się do większej mobilności osób. Umożliwi to dojazd transportem kolejowym do miejsc pracy, ośrodków zdrowia i ośrodków edukacyjnych. Skutkować będzie ograniczeniem lub likwidacją wykluczenia transportowego, w tym w stosunku do osób starszych, osób niepełnosprawnych i rodzin.</p>
	(dodaj/usuń)	
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	
	(dodaj/usuń)	



Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Z uwagi na zakres regulacji oraz warunkowość uzyskanych efektów nie jest możliwe podanie wpływu na gospodarkę w ujęciu pieniężnym. Jednym ze skutków tej regulacji jest poprawa dostępności komunikacyjnej w skali całego kraju przez stworzenie uniwersalnego ogólnokrajowego systemu międzyregionalnych kolejowych przewozów pasażerskich, obejmujących dostępnością wszystkie regiony kraju, budowanego w oparciu o model Hub&Spokes (piasta i szprychy), którego głównym węzłem będzie Centralny Port Komunikacyjny. W celu poprawy dostępności transportowej do ośrodków o znaczeniu regionalnym i lokalnym przyjęto, że budowane nowe linie będą wykorzystywane nie tylko przez relacje dalekobieżne, ale także powiązane z nimi połączenia kolejowe o charakterze regionalnym, a w związku z tym z większą liczbą postojów. Ponadto założono, że przy stacjach mogą zostać wybudowane centra przesiadkowe. Dzięki temu po zakończeniu realizacji przedmiotowych inwestycji nastąpi poprawa dostępności transportowej także miejscowości położonych w sąsiedztwie ośrodków mających bezpośrednie połączenie z węzłem CPK. Dotyczyć to będzie zarówno dojazdu do tego węzła (z przesiadką lub bez przesiadki), ale także przejazdów w innych relacjach, w których pociągi będą kursowały z wykorzystaniem nowych linii. Ponadto na większości odcinków zasadne jest uwzględnienie możliwości ruchu pociągów towarowych, w szczególności lekkich pociągów intermodalnych. Za wyjątek należy uznać odcinek Warszawa – CPK – Łódź, który ze względu na zakładane duże natężenie ruchu szybkich pociągów pasażerskich umożliwi jedynie sporadyczne wykorzystanie przez pociągi towarowe.
--	--

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

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<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 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 elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

**Komentarz:**  
Wprowadzenie przepisów zawartych w niniejszym projekcie pozwoli na skrócenie procedur administracyjnych związanych z procesem przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie linii kolejowych objętych projektem CPK oraz prowadzonych przez PKP PLK S.A. i JST (w zakresie przejść przez tereny dróg publicznych, wód płynących i innych zarządców infrastruktury kolejowej).  
Projekt ustawy zakłada wprowadzenie możliwości ustalenia zakresu prowadzenia prac wstępnych. Prace wstępne, które będą mogły być prowadzone na podstawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, swoim zakresem dają podstawy do przygotowania inwestycji przez przeprowadzenie odpowiednich badań – archeologicznych czy konserwatorskich – oraz prac związanych z badaniem gruntu, które pozwolą na lepsze zaplanowanie robót budowlanych i całego procesu inwestycyjnego. Działanie to pozwoli na skrócenie procesu inwestycyjnego, jego lepsze zaplanowanie i przede wszystkim wyeliminowanie ryzyka związanego z nieprzewidzianą kolizją z elementami o znaczeniu historycznym czy uwarunkowań wodno-gruntowych utrudniających i podnoszących koszty budowy.

## 9. Wpływ na rynek pracy

### **W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:**

**Pozytywny.** Dzięki realizacji przez Pełnomocnika i Spółkę nowych zadań z zakresu koordynacji rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego zapewniona zostanie maksymalizacja wykorzystania szans na skonsumowanie w gospodarce pozytywnego efektu ekonomicznego CPK.

### **W obszarze inwestycyjnym:**

**Pozytywny.** Projektowana ustawa może stymulować rozwój rynku pracy przez tworzenie warunków do podnoszenia jakości oferty w zakresie transportu kolejowego, w tym przez poprawę mobilności obywateli, np. umożliwienie dojazdu do miejsc pracy, nauki itd.

### **W zakresie przekształcenia PPL:**

Nie przewiduje się zmian zatrudnienia w przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze” w związku z integracją z CPK. Celem połączenia PPL i CPK jest bowiem z jednej strony m.in. zapewnienie długofalowej rentowności inwestycji

PPL – niemożliwej do osiągnięcia bez wpisania jej w Program CPK, a z drugiej – potencjalne wykorzystanie potencjału PPL dla realizacji Programu CPK, w tym m.in. unikatowego w skali kraju doświadczenia i umiejętności pracowników PPL.

Utrata uprawnień w stosunku do PPL przez ministra właściwego do spraw transportu może przyczynić się do zmniejszenia obciążenia pracą w ministerstwie, jednak z uwagi na ograniczone zasoby dedykowane do nadzoru właścicielskiego nad PPL wymiar uwolnienia etatów będzie prawdopodobnie nieznaczny.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne

sytuacja i rozwój regionalny

sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe

demografia

mienie państwowe

inne:

informatyzacja

zdrowie

Omówienie wpływu

### **I. Przekształcenie Przedsiębiorstwa Państwowego Porty Lotnicze**

Wpływ na mienie państwowe – w wyniku przekształcenia nastąpi uporządkowanie procesów organizacyjnych i zarządczych, zwiększenie przejrzystości, elastyczności i efektywności tych procesów (w wyniku rozdzielania funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych oraz właścicielskich oraz objęcia regulacjami ustawy z dnia), a także poprawa zdolności operacyjnych podmiotu.

### **II. W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:**

Prowadzenie zintegrowanych działań rozwojowych w odniesieniu do szerokiego otoczenia CPK pozwoli na racjonalne rozmieszczenie struktury funkcjonalnej otoczenia CPK, przez co efektywniej wykorzystana zostanie przestrzeń, z uwzględnieniem potrzeby zintegrowanego podejścia do ochrony środowiska i krajobrazu.

Zmiany dotyczące gospodarowania Zasobem nieruchomości CPK, w tym możliwość jego wykorzystania na cele ogólnorozwojowe (gospodarcze), pozwoli na lepsze wykorzystanie środków publicznych oraz mienia publicznego w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Projektowane regulacje będą oddziaływały na system planowania przestrzennego w Polsce – w zakresie przestrzennym ograniczonym do obszaru lokalizacji lotniska, węzła kolejowego oraz Inwestycji Towarzyszących. Choć systemowo – zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o samorządzie gminnym – kwestie ładu przestrzennego oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego stanowią zadanie gminy (jedno z podstawowych jej zadań), to w polskim systemie prawnym – z uwagi na niewydolność lokalnego planowania (jedynie 30% powierzchni kraju jest pokryta planami miejscowymi, zaś uchwalanie planu miejscowego zgodnego ze studium trwa od roku do 10 lat, a w przypadku konieczności uprzedniej zmiany studium czas ten wydłuża się dwukrotnie) – funkcjonuje kilkanaście tzw. specustaw. Obecnie obowiązujący system specustaw inwestycyjnych nie zakłada obowiązku zgodności inwestycji celu publicznego z aktami planowania przestrzennego, zarówno na poziomie lokalnym, jak i regionalnym i krajowym.

Mając na względzie konieczność zapewnienia szybkiej lokalizacji i realizacji Inwestycji CPK oraz Inwestycji Towarzyszących, jednocześnie dążąc do przywrócenia roli planów miejscowych wskazanej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również dążąc do zmniejszania chaosu prawnego, w projekcie zaproponowano możliwość przyjęcia planu miejscowego przez wojewodę, co ma na celu ustabilizowanie sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości, w związku z koniecznością zaplanowania kolejnych etapów rozbudowy lotniska, które realizowane będą w perspektywie kilkudziesięciu lat, jak również uregulowanie statusu prawnego nieruchomości przeznaczonych pod lokalizację Inwestycji Towarzyszących, co ułatwi sprawne zaplanowanie zagospodarowania i rozwoju terenów sąsiednich. Omawiane rozwiązania – dzięki zastosowaniu ich wyłącznie do określonych w ustawie i jej aktach wykonawczych inwestycji – będą w polskim systemie prawnym stosowane niejako pilotażowo. Tym samym w sytuacji, gdy okażą się być rozwiązaniami zapewniającymi zarówno sprawną lokalizację inwestycji celu publicznego, jak i ochronę praw właściciela oraz minimalizowanie chaosu prawnego w zakresie możliwości zagospodarowania przestrzeni – będą mogły być przenoszone do innych specustaw, tak aby lokalizowanie inwestycji celu publicznego (zwłaszcza poziomu rządowego) następowało na mocy planów miejscowych, (które, choć przyjmowane przez wojewodę, to po zrealizowaniu inwestycji będą mogły być zmieniane przez władze gminy), dzięki czemu nastąpi swoisty powrót do pierwotnych założeń systemu planistycznego.



### **III. W obszarze inwestycyjnym:**

Rozbudowa sieci kolejowej wpłynie pozytywnie na zmianę zachowań komunikacyjnych i przeniesienie części ruchu pasażerskiego i towarowego z zatłoczonej sieci drogowo-ulicznej na ekologiczny transport kolejowy. W szczególności przewaga kolei uwidacznia się przy obsłudze transportowej odległości 100–400 km i dużych aglomeracji miejskich, gdzie przeciążenie ruchu drogowego powoduje utrudniony i wydłużony dojazd do centrów tych ośrodków, podczas gdy kolej zapewnia bezpośrednie połączenia do centrów miast. Powyższa przewaga dotyczy kolei międzymiastowych oraz tej części pociągów regionalnych, które zapewniają obsługę transportową większych ośrodków miejskich, a także segmentu przewozów aglomeracyjnych. Na relacjach łączących ważniejsze ośrodki miejskie o długościach do 300–400 km prawidłowo zorganizowany i wykorzystujący powszechnie dostępną technologię system transportu kolejowego co do zasady powinien oferować lepsze czasy przejazdu od transportu samochodowego oraz lotniczego. Przeniesienie części podróży z transportu drogowego do transportu kolejowego spowoduje spadek zatłoczenia na głównych ciągach drogowych, co wiązać się będzie z ograniczeniem emisji hałasu oraz zanieczyszczenia powietrza.

Projektowana ustawa będzie stymulować rozwój rynku pracy przez:

- a) tworzenie warunków do podnoszenia jakości oferty w zakresie transportu kolejowego, w tym przez poprawę mobilności obywateli, np. umożliwienie dojazdu do miejsc pracy, nauki itd.,
- b) rozwój sektora budownictwa i usług towarzyszących w związku z koniecznością przygotowania i realizacji szeregu nowych inwestycji infrastrukturalnych.

## **11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego**

### **I. Przekształcenie Przedsiębiorstwa Państwowego Porty Lotnicze**

Przewiduje się termin 6 miesięcy na dokonanie przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”.

### **II. W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:**

Wykonanie przepisów nastąpi przez działalność operacyjną Spółki. Dodatkowo możliwe jest wydanie rozporządzenia fakultatywnego na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK. Ponadto na podstawie art. 120zf ust. 3 minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego, na wniosek Pełnomocnika, w drodze rozporządzenia, wyznaczy obszar otoczenia CPK.

### **III. W obszarze inwestycyjnym:**

Czas rozpoczęcia wykonywania przepisów jest zależny od harmonogramów przyjętych przez Spółkę Celową oraz zakresu zadań ujętych w Programie CPK. Zgodnie z założeniami prace przygotowawcze dla wybranych odcinków nowych linii kolejowych mają się rozpocząć w 2023 r.

W zakresie przepisów dotyczących przejść przez tereny dróg publicznych, wód płynących i innych linii kolejowych nowe regulacje będą mogły być wykorzystane także przy projektach realizowanych przez PKP PLK S.A. oraz jednostki samorządu terytorialnego.

## **12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?**

### **W obszarze nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego:**

Podstawowym źródłem danych ewaluacyjnych projektu będą mierniki ujęte w Programie CPK.

### **W obszarze inwestycyjnym:**

W zakresie stworzonych warunków do budowy nowych linii kolejowych ewaluacja będzie następowała w ramach sprawozdań przedstawianych Radzie Ministrów przez Pełnomocnika oraz Spółkę Celową, o których mowa w dziale II rozdziale 4 uCPK.

### **W obszarze lotniska:**

Przepisy projektowanej ustawy nie formułują działań albo zadań Spółki CPK w zakresie zarządzania lotniskami. Celem integracji PPL i CPK jest powstanie silnej grupy kapitałowej generującej możliwości rozwoju gospodarczego oraz koordynacja działań podmiotów, z zachowaniem jednak odrębności realizowanych zadań. Natomiast kwestie efektywności zarządzania nowo powstałym lotniskiem w różnych zakresach, np. w zakresie ochrony środowiska, obsługi pasażerskiej i towarowej itp., będą mogły być mierzone przy wykorzystaniu wyników badań prowadzonych na etapie eksploatacji lotniska.

W pozostałym zakresie nie przewiduje się ewaluacji efektów projektu.

## **13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

Raport z konsultacji.

**Raport z konsultacji publicznych**  
**projektu ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu**  
**Komunikacyjnego**

**I. Przedmiot konsultacji publicznych**

Przedmiotem konsultacji publicznych był projekt ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD259).

**II. Przebieg konsultacji publicznych i podmioty, które wzięły w nich udział**

W dniu 30 lipca 2021 r. Pełnomocnik do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego skierował projekt ustawy do konsultacji publicznych.

Termin zgłaszania uwag w ramach prowadzonych konsultacji publicznych został wyznaczony na dzień 31 sierpnia 2021 r. Następnie na podstawie § 99 pkt 2 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów, działając z upoważnienia Pana Mateusza Morawieckiego Prezesa Rady Ministrów, Pan Łukasz Schreiber – Sekretarz Rady Ministrów – przedłużył do dnia 14 września 2021 r. termin prowadzenia uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych.

Treść projektu została udostępniona na stronach Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy proces legislacyjny”.

Projekt został przekazany do konsultacji następującym podmiotom:

- 1) Autostrada Wielkopolska SA;
- 2) Business Centre Club;
- 3) Federacja Przedsiębiorców Polskich;
- 4) Forum Związków Zawodowych;
- 5) Fundacja Pro Kolej;
- 6) Gdańsk Transport Company SA;
- 7) Gdański Związek Kontrolerów Ruchu Lotniczego;
- 8) IATA Polska;
- 9) Instytut Badawczy Dróg i Mostów;
- 10) Instytut Transportu Samochodowego;
- 11) Izba Gospodarcza Transportu Lądowego;
- 12) Klaster „Forum na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju Luxtorpeda 2.0;
- 13) Klub Inżynierii Ruchu „Klir”;
- 14) Koleje Dolnośląskie S.A.;
- 15) Koleje Mazowieckie – KM Sp. z o.o.;
- 16) Koleje Śląskie Sp. z o.o.;
- 17) Koleje Wielkopolskie Sp. z o.o.;
- 18) Komisja Zakładowa nr 3237 w PAŻP, NSZZ Solidarność;
- 19) Konfederacja Lewiatan;
- 20) Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich;
- 21) Krajowa Izba Gospodarcza Komitet do spraw Nieruchomości;

- 22) Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych;
- 23) Krajowa Rada Zarządców Dróg Powiatowych;
- 24) Krajowy Sekretariat Kolejarzy NSZZ „Solidarność”- 80;
- 25) Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców RICS Polska;
- 26) Lotnicze Pogotowie Ratunkowe;
- 27) Łódzka Kolej Aglomeracyjna Sp. z o.o.;
- 28) Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa – Modlin Sp. z o.o.;
- 29) Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków;
- 30) Niezależny Samorządny Związek Zawodowy „Solidarność”
- 31) Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa;
- 32) Ogólnopolski Związek Pracodawców Transportu Drogowego;
- 33) Ogólnopolski Związek Zawodowy Służb Ruchu Lotniczego;
- 34) Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych;
- 35) PKP Cargo S.A.;
- 36) PKP Intercity S.A.;
- 37) PKP LHS Sp. z o.o.;
- 38) PKP PLK S.A.;
- 39) PKP S.A.;
- 40) PLL LOT S.A.;
- 41) Poczta Polska S.A.;
- 42) Podkarpacki Związek Zawodowy Kontrolerów Ruchu Lotniczego;
- 43) Polska Agencja Żeglugi Powietrznej;
- 44) Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
- 45) Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
- 46) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- 47) Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych;
- 48) Polska Federacja Zarządców Nieruchomości;
- 49) Polska Izba Inżynierów Budownictwa;
- 50) Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
- 51) Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego;
- 52) Polski Kongres Drogowy;
- 53) Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych;
- 54) Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych;
- 55) Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy Sp. z o.o.;
- 56) Port Lotniczy im. Ignacego Paderewskiego Bydgoszcz S.A.;
- 57) Port Lotniczy Lublin S.A.;
- 58) Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta Sp. z o.o.;
- 59) Port Lotniczy Poznań – Ławica Sp. z o.o.;
- 60) Port Lotniczy Rzeszów – Jasionka Sp. z o.o.;
- 61) Port Lotniczy Szczecin – Goleniów im. NSZZ Solidarność Sp. z o.o.;
- 62) Port Lotniczy Wrocław Sp. z o.o.;
- 63) Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej;
- 64) Przedsiębiorstwo Państwowe “Porty Lotnicze”;
- 65) Przewozy Regionalne Sp. z o.o.;
- 66) Samorządowa Komisja Drogownictwa Miejskiego;
- 67) SISKOM - Stowarzyszenie Integracji Stołecznej Komunikacji;
- 68) Stalexport Autostrada Małopolska SA;
- 69) Stołeczne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych;
- 70) Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości;
- 71) Stowarzyszenie Geodetów Polskich;

- 72) Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji RP, Warszawa;
- 73) Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych „POLONIA”;
- 74) Śląski Związek Gmin i Powiatów;
- 75) Unia Metropolii Polskich;
- 76) Unia Miasteczek Polskich;
- 77) Wojewodowie;
- 78) Związek Gmin Wiejskich;
- 79) Związek Miast Polskich;
- 80) Związek Niezależnych Przewoźników Kolejowych;
- 81) Związek Powiatów Polskich;
- 82) Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
- 83) Związek Regionalnych Portów Lotniczych;
- 84) Związek Rzemiosła Polskiego;
- 85) Związek Województw RP;
- 86) Związek Zawodowy Kontrola Wieżowa;
- 87) Związek Zawodowy Kontrolerów Lotniska Warszawa;
- 88) Związek Zawodowy Kontrolerów Ruchu Lotniczego;
- 89) Związek Zawodowy Maszynistów Kolejowych w Polsce;
- 90) Związek Zawodowy Personelu Pokładowego PLL LOT S.A.;
- 91) Związek Zawodowy Pilotów Komunikacyjnych;
- 92) Związek Zawodowy Pilotów Liniowych;
- 93) Związek Zawodowy Pracowników Administracyjnych PAŻP;
- 94) Związek Zawodowy Pracowników Agencji Ruchu Lotniczego;
- 95) Związek Zawodowy Pracowników PAŻP;
- 96) Związek Zawodowy Pracowników PLL LOT S.A.;
- 97) Związek Zawodowy Pracowników Służb PAŻP;
- 98) Związek Zawodowy Pracowników Służb Ruchu Lotniczego;
- 99) Związek Zawodowy Pracowników Technicznych PAŻP;
- 100) Związek Zawodowy Służby Informacji Powietrznej FIS.

W trakcie konsultacji publicznych do projektu ustawy zostały zgłoszone w terminie uwagi przez 33 podmioty. Wszystkie uwagi zostały przeanalizowane pod kątem możliwości ujęcia ich w projekcie ustawy.

Uwagi do projektu w ramach konsultacji zgłosiły następujące podmioty:

- 1) BCC;
- 2) Forum Związków Zawodowych;
- 3) Gmina Baranów;
- 4) Instytut Transportu Samochodowego;
- 5) Koleje Mazowieckie;
- 6) Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich;
- 7) Burmistrz Miasta Orzesze;
- 8) Komisja Krajowa NSZZ Solidarność;
- 9) Polska Agencja Żeglugi Powietrznej;
- 10) PKP SA;
- 11) Port Lotniczy Kraków Balice;
- 12) Polskie Porty Lotnicze;

- 13) Rada Gminy Baranów;
- 14) Rada Miejska Góry Kalwarii;
- 15) Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych;
- 16) Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
- 17) Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji;
- 18) Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego;
- 19) Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego;
- 20) Wojewoda Lubelski;
- 21) Wójt Gminy Zabierzów;
- 22) Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego;
- 23) Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki;
- 24) Naczelna Rada Adwokacka;
- 25) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- 26) PKP Intercity SA;
- 27) PKP PLK SA;
- 28) PSE SA;
- 29) Rada Społeczna ds. CPK;
- 30) Stowarzyszenie Zanim Powstanie Lotnisko CPK;
- 31) Śląski Związek Gmin i Powiatów;
- 32) Wojewoda Łódzki;
- 33) Wójt Gminy Teresin

Ponadto w ramach konsultacji zostały zgłoszone uwagi przez 15 osób prywatnych. Uwagi te dotyczyły w większości zakwestionowania lokalizacji przebiegu linii kolejowej nr 85. Ponadto podnoszone były wątpliwości dotyczące m.in. zgodności realizowanej inwestycji z przepisami Unii Europejskiej, jej negatywnego wpływu na środowisko i otoczenie. Kwestionowano również ogólnie samą ustawę jako naruszającą przepisy systemu prawa. Wskazywano także, że projektowana ustawa wzmacnia pozycję materialną i prawną Spółki Celowej. Powyższe uwagi były nie związane z zakresem przedmiotowym projektu.

Uwagi do projektu zostały również przekazane przez Panią Posłankę na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Hannę Gill-Piątek. W swoich uwagach Pani Posłanka podniosła m.in. że wskazanie ekspertyzy rynku nieruchomości jako głównego i obligatoryjnego źródła przy określaniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego jest sprzeczne z obowiązującą ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz z dotychczasową praktyką rzeczoznawców majątkowych, brak jest możliwości na podstawie ustawy określenia czym jest ekspertyza nieruchomości, bowiem jej zakres ma być określony w drodze fakultatywnego rozporządzenia wydawanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Brak jest również uzasadnienia dla wprowadzenia do procesu szacowania nieruchomości kolejnego dokumentu, który jest opinią a nie daną z rynku nieruchomości. Ponadto projektowane rozwiązanie przewidujące sporządzanie przez wojewodę planu miejscowego, w przypadku gdy z planu generalnego lotniska wynika etapowy charakter budowy Inwestycji, bez sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu jest rozwiązaniem pomijającym całkowicie samorządy, na

terenie których ma zostać przyjęty plan miejscowy, który może mieć wpływ na ich budżety. Tym samym projekt powinien zostać uzupełniony o obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych, jak również o przepisy gwarantujące samorządom wyższe środki finansowe uwzględniające wyniki prognozy. W wystąpieniu wskazano również, że projektowane przepisy przyznają jedynie właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję lub inwestycję towarzyszącą roszczenie do spółki celowej o wykupienie nieruchomości lub jej części objętej planem miejscowym albo prawo do nieruchomości zamiennej. Nie przewiduje się natomiast stosowania przepisów z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących m.in. odszkodowań za szkodę rzeczywistą, odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz opłat planistycznych. W konsekwencji projektowane przepisy będą działały na szkodę właścicieli, ale i samorządów pozbawiając ich ewentualnych wpływów z opłat planistycznych.

Jako wykraczające poza zakres projektowanej ustawy Pani Posłanka wskazała rozwiązania przewidziane w nowelizacji ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko przewidujące możliwość określenia środowiskowych uwarunkowań realizacji inwestycji w drodze ustawy.

Podniesiono również, że projektowana ustawa wprowadza nowe pojęcie relokacji nie precyzując przy tym na czym ta relokacja ma polegać, kto ma ponosić jej koszty, kto będzie odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady budynków. Generalnie przepisy te wymagają szczegółowego dopracowania.

### **III. Opis najważniejszych uwag zgłaszanych w konsultacjach publicznych**

#### **Uwagi zgłoszone przez BCC.**

Przedstawione przez BCC dotyczyły kwestii komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”, zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, zmian w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne, zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, zmian w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto kwestionowanie zmiany w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym zmierzające do rozszerzenia uprawnień Spółki Celowej, przewidujące korzystanie z Funduszu Kolejowego, dotyczące planów rezerwacji, badań nieruchomości, wywłaszczeń.

#### **Forum Związków Zawodowych.**

FZZ proponowało zmianę rozwiązań dotyczących akcji pracowniczych przedsiębiorstwa państwowego Porty Lotnicze.

#### **Gmina Baranów.**

Gmina Baranów wskazywała na brak określenia mechanizmu rekompensowania skutków rozwoju infrastruktury, rozszerzenie kompetencji zarządcy drogi, przeniesienie obowiązku podatkowego za posiadacza nieruchomości z Zasobu CPK, zniesienie wymogu uzyskania pozwolenia na budowę dróg, dróg kolejowych i linii tramwajowych, zmiany przewidziane w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, szczegółowe zasady gospodarowania nieruchomościami, szczegółowe zasady udostępniania nieruchomości na cele pomiarów i badań, w tym przyrodniczych, ekspertyzę rynku nieruchomości, skutki wydania decyzji dotyczącej lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, egzekucję administracyjną nieruchomości, warunki realizacji inwestycji infrastrukturalnych, lokalizację inwestycji towarzyszących, zarządzanie rozwojem obszaru otoczenia CPK i zorganizowaną relokację.

#### **Instytut Transportu Samochodowego.**

ITS zgłosił postulat rozszerzenia zadań Spółki Celowej o badanie bezpieczeństwa w ruchu drogowym i kolejowym oraz wykorzystanie usług Inteligentnych Systemów Transportu w otoczeniu CPK.

#### **Koleje Mazowieckie.**

KM wskazywały na potrzebę pozostawienia kompetencji zarządzania liniami kolejowymi na tym obszarze województwa mazowieckiego wyłącznie PKP Polskim Liniom Kolejowym S.A.

#### **Konwent Dyrektorów Zarządów Dróg Wojewódzkich.**

KDZDW wskazywał na potrzebę doprecyzowania zmian w ustawie o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych o obowiązek opiniowania projektowanych inwestycji z właściwym zarządcą drogi. W zakresie zmian w ustawie o CPK negatywnie odniesiono się do zasad gospodarowania nieruchomościami oraz realizacji inwestycji na obszarach wskazanych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 28 uCPK. Zaproponowani również zmiany w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

#### **Burmistrz Miasta Orzesze.**

W piśmie skierowanym w ramach konsultacji zakwestionowano rozwiązania projektowane w ustawie o drogach publicznych w zakresie wykonywania zadań zarządcy przez Spółkę Celową, w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie przeniesienia obowiązku podatkowego na posiadacza nieruchomości z Zasobu CPK, w ustawie – Prawo budowlane w zakresie zwolnienia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dróg, dróg kolejowych, linii

tramwajowych, w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie zastąpienia decyzji środowiskowej ustawą, w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym w zakresie zasad gospodarowania nieruchomościami na obszarze z art. 28 uCPK, praw wywłaszczanych mieszkańców.

### **Komisja Krajowa NSZZ Solidarność.**

KKNSZZ Solidarność wskazała na konieczność zachowania w procesie komercjalizacji pełni uprawnień pracowniczych.

### **Polska Agencja Żeglugi Powietrznej.**

PAŻP kwestionowała przepisy dotyczące komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego Porty Lotnicze, zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne, w ustawie – Prawo lotnicze, w ustawie o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, przewidziane w ustawie – Centralnym Porcie Komunikacyjnym rozwiązania związane z ustaleniem lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej. Ponadto zaproponowano rozszerzenie projektowanych regulacji o przepisy regulujące umowy o dofinansowanie Inwestycji Towarzyszących oraz dotacje z funduszu celowego CPK lub innego.

### **Port Lotniczy Kraków Balice.**

Wskazano na brak określenia w OSR negatywnego wpływu projektowanych przepisów na działalność portów lotniczych. Ponadto wskazano na brak potrzeby wprowadzania regulacji dotyczących komercjalizacji bowiem proces ten został już uregulowany w powszechnie obowiązujących przepisach. Ponadto odniesiono się również do zmian w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, w ustawie – Prawo lotnicze, w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko proponujące rozszerzenie przepisów o inwestycje realizowane w oparciu o ustawę szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego.

### **Polskie Porty Lotnicze.**

Zaproponowano aby w zakresie nieuregulowanym w ustawie do przekształcenia Portów Lotniczych oraz do Spółki stosować odpowiednio przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2021 r. poz. 425). Ponadto w zakresie prawa pracowników do nieodpłatnego nabycia akcji Spółki zaproponowano, aby stosować przepisy art. 2 pkt 3a i pkt 5, art. 4b oraz Działu IV ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji. Wskazano również aby w decyzjach administracyjnych wydanych na rzecz Portów Lotniczych, zostaną wprowadzone zmiany wynikające z komercjalizacji Portów Lotniczych. Ponadto wskazano na wątpliwości związane z wykonywaniem uprawnień do



nieruchomości przez Spółkę Akcyjną. Wskazano również na wątpliwości dotyczące aportu nieruchomości w kontekście pomocy publicznej oraz podatku VAT.

### **Rada Gminy Baranów.**

Rada Gminy Baranów kwestionowała przepisy dotyczące rozszerzenia kompetencji zarządcy drogi, przeniesienia obowiązku podatkowego na posiadacza nieruchomości z Zasobu CPK, zniesienia wymogu uzyskania pozwolenia na budowę dróg, dróg kolejowych i linii tramwajowych, zmian przewidzianych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, zmian w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym dotyczących szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami, szczegółowych zasad udostępniania nieruchomości na cele pomiarów i badań, w tym przyrodniczych, ekspertyzy rynku nieruchomości, skutków wydania decyzji dotyczącej lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, egzekucji administracyjnej wydawania nieruchomości, warunków realizacji inwestycji infrastrukturalnych, lokalizacji inwestycji towarzyszących, zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK i zorganizowanej relokacji.

### **Rada Miejska Góry Kalwarii.**

Wskazano, że przyjęcie ustawy w zaproponowanym kształcie zagraża stworzeniem chaosu prawnego oraz pomniejszy rolę Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w decydowaniu o lokalizacji uciążliwych przedsięwzięć. Ponadto wskazano, że projekt narusza prawa obywatelskie i podważa rolę samorządu.

### **Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych.**

OPZZ wskazywał na konieczność zagwarantowania pracownikom, w związku z komercjalizacją przedsiębiorstwa państwowego Porty Lotnicze, rekompensaty zmniejszenia wartości PPL. Wskazano również na możliwość istnienia konfliktu w zarządzaniu oboma spółkami po zakończeniu komercjalizacji i w związku z tym zaproponowano stworzenie organu, którego celem będzie rozstrzyganie spornych kwestii w zakresie zarządzania spółkami PLL i CPK. Konieczne również jest uzupełnienie składu Rady Nadzorczej PPL o kolejnego przedstawiciela pracowników. Ponadto ponownej analizie wymagają przepisy dotyczące programu dobrowolnych nabyć nieruchomości i uprawnień inwestora do prowadzenia prac przygotowawczych.

### **Stowarzyszenie Geodetów Polskich.**

SGP proponowało uzupełnienie przepisów ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym m.in. w zakresie Inwestycji Towarzyszących, relokacji. Ponadto w zakresie nowelizacji ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne wskazano, że nie pobieranie opłaty za umożliwienie korzystania z usług systemu „ASG-EUPOS” oraz nieodpłatne udostępnianie dla PKP wypisów i wyrysów dla ich nieruchomości w całym kraju, wychodzi poza zakres inwestycji CPK. Tym samym zaproponowane rozwiązanie uszczupli dochody powiatów, a projekt nie przewiduje żadnych rekompensat z tego tytułu.

### **Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji.**

Stowarzyszenie przede wszystkim wskazało, że możliwość ustanowienia inwestorów Inwestycji Towarzyszących innych niż wskazani w proponowanej nowelizacji art. 2 ust. 2 oraz art. 119 ust. 2 Ustawy o CPK nie została przewidziana w wypadku Inwestycji Towarzyszących związanych z kolejnictwem. W odniesieniu do obszaru kolejnictwa wskazane jest, by Inwestycje Towarzyszące, które nie obejmują obszaru budowy i eksploatacji linii kolejowych o znaczeniu państwowym, mogły być realizowane przez podmioty prywatne. Wobec powyższego, i biorąc pod uwagę, że takie Inwestycje Towarzyszące nie mają znaczenia strategicznego ani obronnego, wskazane jest rozszerzenie art. 61 Ustawy nowelizującej (nadającej nową treść Działowi IV „Przygotowanie i realizacja Inwestycji Towarzyszących”) o tego rodzaju przedsięwzięcia.

### **Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego.**

Zaproponowanie wprowadzenie przepisu, który wskaże, że strategia rozwoju województwa oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa mają uwzględnić postanowienia strategii rozwoju dla obszaru otoczenia CPK, przy najbliższej aktualizacji tych regionalnych dokumentów. Jeśli jednak konieczne będzie określenie terminu na aktualizację omawianych dokumentów, proponuję się by termin ten nie był krótszy niż 24 miesiące od uchwalenia strategii rozwoju dla obszaru otoczenia CPK. Ponadto wskazano na konieczność doprecyzowania pojęć „obszar otoczenia CPK”, „dostosowanie” strategii rozwoju województwa do strategii rozwoju dla obszaru otoczenia CPK, „opublikowanie” strategii rozwoju dla obszaru otoczenia CPK.

### **Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego.**

W projekcie ustawy zaproponowano aby do gruntów objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy CPK nie stosować przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - proponuje się pozostawienie dotychczasowego brzmienia, które wyłącza jedynie stosowanie art. 6-10a ww. ustawy. Zaproponowano również określenie obowiązku ustalenia lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a także dopuszczenie możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, gdy decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach obejmuje nieznaczną część nieruchomości, a pozostała jej część umożliwia realizację inwestycji zaplanowanej przez właściciela działki. Ponadto zaproponowano zachowanie hierarchizacji aktów planistycznych - w pierwszej kolejności wprowadzenie inwestycji do dokumentów na poziomie krajowym, następnie regionalnym i lokalnym. Wówczas pozwoli to na dokonanie uzgodnień projektu mpzp w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto wskazane byłoby sporządzenie do projektu mpzp prognoza skutków finansowych jego uchwalenia. Proponuje się również, aby cała procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektu relokacji była prowadzona przez władze gminy, tak jak ma to miejsce w przypadku zwykłego mpzp. Ponadto przepisy dot. zawierania przez Spółkę Celową porozumienia z jednostkami samorządu terytorialnego są bardzo ogólne, mało precyzyjne. Nie przewidują np. dalszego postępowania na wypadek gdyby Spółka Celowa nie zdołała podpisać

porozumienia z jednostką samorządu terytorialnego, określającego warunki i tryb prowadzenia projektów relokacji. Proponuje się zapisanie w ustawie trybu postępowania w sytuacji braku podpisania porozumienia z jednostką samorządu terytorialnego.

### **Wojewoda Lubelski.**

Projekt nakłada na wojewodę nowe obowiązki w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji towarzyszących oraz rezerwacji terenu dla inwestycji towarzyszących. Projekt ustala, że plan miejscowy dla inwestycji towarzyszącej przyjmuje wojewoda w drodze rozporządzenia (art. 120), natomiast rezerwacji obszaru inwestycji dokonuje wojewoda w planie rezerwacji wydanym w formie zarządzenia stanowiącego akt prawa miejscowego (art. 120g ust. 2). Projekt nie określa, kto sporządza plan dla inwestycji towarzyszącej oraz kto ponosi koszty jego sporządzenia. W związku z zapisanymi w projekcie obowiązkami przypisanymi wojewodzie, Ustawa nie rozstrzyga kwestii zabezpieczenia wojewodzie środków niezbędnych dla wykonania nowych zadań.

### **Wójt Gminy Zabierzów.**

Wójt Gminy Zabierzów podtrzymuje stanowczy sprzeciw w kontekście wszystkich proponowanych dotychczas wariantów linii kolejowych, przechodzących przez teren Gminy Zabierzów, mając przy tym na względzie dobro Gminy, jak i jej mieszkańców, a w szczególności; bezpieczeństwo ekologiczne, respektowanie konstytucyjnych praw jednostki w tym zwłaszcza ochrony prawa własności, a także mając na uwadze ilość inwestycji celu publicznego, występujących na obszarze Gminy Zabierzów pozostających w kolizji z licznymi formami ochrony przyrody. Wszystkie proponowane dotychczas warianty przebiegu nowych tras na terenie Gminy Zabierzów spotkały się ze zdecydowanym protestem jej mieszkańców, bowiem wchodzi w kolizję z istniejącą zabudową na prywatnych działkach, jak i na działkach zabudowanych obiektami celu publicznego. Przedmiotowe warianty wchodzi również w kolizję z terenami przeznaczonymi pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w sposób znaczący naruszają ład przestrzenny kreując przy tym rozwiązania zaburzające utrwalone relacje w zakresie zagospodarowania i zainwestowania terenów, w tym zwłaszcza godzące w zasadę zrównoważonego rozwoju wypracowaną w strategicznym dokumencie planistycznym jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabierzów oraz zniszczą unikatowe wartości przyrody. Nie można budować rozwoju ekonomicznego Państwa na nieodwracalnym zniszczeniu ponadczasowych dóbr zachowanej do dzisiaj przyrody oraz osadnictwa i tradycji świadczącej o Naszej tożsamości. Mając na uwadze powyższe, a także nawiązując do aktualnie skorygowanych granic korytarza kolejowego ciągu nr 7 linia kolejowa nr 111 i 113 wnosimy wariantowo; 1. o zaplanowanie budowy linii kolejowej dużych prędkości na odcinku Kraków – Zabierzów – Krzeszowice w śladzie istniejącej linii kolejowej nr 133 z odbiciem na północ za miejscowością Wola Filipowska/Filipowice i poprowadzenie linii terenami nieurbanizowanymi pomiędzy miejscowościami Filipowice i Dulowa, Karniowice, Psary oraz Płoki i Ligota, Niesułowice na północ w kierunku Olkusza i Węzła Małopolsko-Śląskiego, 2. po drugie o zaplanowanie budowy linii kolejowej dużych prędkości na odcinku Kraków – Olkusz w śladzie istniejącej linii kolejowej nr 602 z odbiciem na północny-zachód w rejonie miejscowości Dziekanowice, dalej po północnej stronie Ojcowskiego Parku Narodowego i jego otuliny do Olkusz.

### **Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego.**

Proponowane rozwiązania wprowadzają wiele niejasności i mogą utrudnić prowadzenie polityki rozwoju regionów. Zaproponowano wprowadzenie przepisu, który wskaże, że strategia rozwoju województwa oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa mają uwzględnić zapisy strategii rozwoju dla obszaru otoczenia CPK, przy najbliższej aktualizacji tych regionalnych dokumentów. Jeśli jednak konieczne będzie określenie terminu na aktualizację omawianych dokumentów, proponuję by termin ten nie był krótszy niż 24 miesiące od uchwalenia strategii rozwoju dla obszaru otoczenia CPK. Wskazano na konieczność doprecyzowania pojęcia „obszar otoczenia CPK”. Powinno być wiadomo jakiego terenu dokładnie dotyczy obszar otoczenia CPK (m.in. czy także obszarów na których będą realizowane Inwestycje Towarzyszące w rozumieniu tej ustawy). Nie wiadomo jaki dokładnie będzie to obszar, bo zostanie on dopiero doprecyzowany przez Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego w odrębnym zarządzeniu. Nie można więc obecnie stwierdzić kogo będą dotyczyły planowane zmiany (czy także obszarów na których będą realizowane Inwestycje Towarzyszące w rozumieniu tej ustawy).

### **Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki.**

Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki kwestionował przepisy dotyczące rozszerzenia kompetencji zarządcy drogi, przeniesienia obowiązku podatkowego na posiadacza nieruchomości z Zasobu CPK, zniesienia wymogu uzyskania pozwolenia na budowę dróg, dróg kolejowych i linii tramwajowych, zmian przewidzianych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, zmian w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym dotyczących szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami, szczegółowych zasad udostępniania nieruchomości na cele pomiarów i badań, w tym przyrodniczych, ekspertyzy rynku nieruchomości, skutków wydania decyzji dotyczącej lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, egzekucji administracyjnej wydawania nieruchomości, warunków realizacji inwestycji infrastrukturalnych, lokalizacji inwestycji towarzyszących, zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK i zorganizowanej relokacji.

### **Naczelna Rada Adwokacka.**

NRA w swoim wystąpieniu wskazała na wadliwą jej zdaniem konstrukcję przepisu nowelizującego ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego zaproponowano aby w związku z wprowadzeniem czasowego ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnej z wyłączeniem rygorów nowelizowanej ustawy należałoby zapewnić możliwość nabywania nieruchomości przez osoby, które zbyły nieruchomość podmiotom uprawnionym do jej nabycia w trybie złożenia odpowiedzi na ogłoszenie o sprzedaży. W zakresie nowelizacji ustawy o ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko zakwestionowano możliwość zastąpienia decyzji środowiskowej ustawą wskazując m.in. na sprzeczność z prawem UE. Zakwestionowano również, jako sprzeczne z celem specustawy, projektowaną możliwość

realizacji inwestycji nie związanych z celem projektowanej ustawy, wykonywania innych praw na podstawie wydanej decyzji środowiskowej. Zaproponowano również wykreślenie przepisu przewidującego możliwość pozyskania drewna z wycinki. W zakresie zmian wprowadzanych do ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym zakwestionowano wprowadzenie do słownicza pojęć definicji nieruchomości poprzez odesłanie do kodeksu cywilnego, bowiem możliwe jest rozumienie tego pojęcia w ujęciu cywilistycznym i wieczystoksięgowym. Poddano również w wątpliwość wprowadzenie powierzenia wykonywania zadań Spółki Celowej innym (prywatnym) podmiotom. Jako naruszające konstytucyjne standardy ingerencji w prawo własności wskazano regulacje dotyczące wprowadzania ograniczeń na obszarze gmin wskazanych w przepisach wydanych przez Radę Ministrów. Zakwestionowano również rozwiązania dotyczące sposobu określania ceny nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową w zakresie w jakim modyfikowany jest sposób ustalania wartości nieruchomości określony w przepisach o gospodarowaniu nieruchomościami. Wskazano również na niedookreśloność pojęcia osoby bliskiej. Jako niezgodne z kodeksem cywilnym wskazano rozwiązania przewidujące możliwość wykonania prawa pierwokupu przez Spółkę Celową w odniesieniu do części nieruchomości. W zakresie przepisów dotyczących przeprowadzania badań wskazano, że z przepisów tych nie wynika kto będzie ponosił odpowiedzialność za powstałe szkody (Skarb Państwa czy podmiot wykonujący badania przyrodnicze). Jako sprzeczne z podstawowymi zasadami wynikającymi z kodeksu postępowania administracyjnego wskazano regulacji zwalniające wojewodę z obowiązku zapobiegania negatywnym skutkom decyzji wydanych wadliwie, które mogą wystąpić do czasu wydania decyzji stwierdzających ich nieważność. W zakresie ekspertyzy rynku nieruchomości, że upoważnienie ustawowe do określenia zakresu ekspertyzy powinno mieć charakter obligatoryjny, bowiem ekspertyza rynku nieruchomości będzie miała wpływ na wysokość odszkodowania na wywłaszczoną nieruchomość. Wskazano również, że odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości powinno odpowiadać wartości wywłaszczonego prawa, a zatem powinno również obejmować utracone korzyści, a nie tylko obejmować szkody rzeczywiste. W związku z nieostrością pojęcia „gminy sąsiedniej” zaproponowano doprecyzowanie przepisu nakazującego obowiązek zapewnienia lokalu tymczasowego w związku z wydaniem decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości. Wskazano również, że brak jest w projekcie przepisów dotyczących zamiany nieruchomości. W zakresie przepisów związanych z realizacją Inwestycji Towarzyszących, które zawieszają wszelkie postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości objętych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zasugerowano ich wykreślenia albo modyfikację momentu z jakim następuje ten skutek oraz wskazanie zasad przyznawania odszkodowania właścicielom nieruchomości. W zakresie planu rezerwacji nie przewidziano odszkodowania z tytułu ograniczenia prawa własności przez okres obowiązywania planu oraz nie określono czy nieruchomości nabyte w ramach prawa pierwokupu podlegają zwrotowi. Negatywnie oceniono brak wskazania czasu obowiązywania planu miejscowego tymczasowego zagospodarowania terenu, a także powierzenie przez Pełnomocnika Spółce Celowej wszelkich zadań związanych z realizacją przepisów dotyczących zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK. Ponadto w wątpliwość poddano brak w ustawie przepisów określających warunki i tryb przeprowadzania projektów relokacji.

### **Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.**

W przepisach projektu dotyczących ustalania ceny przy nabyciu nieruchomości przez Spółkę Celową, nie odnaleziono możliwości określania wartości odtworzeniowej nieruchomości w

przypadku, gdy nie istnieje możliwość określania wartości rynkowej. Może to dotyczyć nieruchomości nie występujących w obrocie, np. zabudowanych nietypowymi obiektami budowlanymi. W przypadku nieruchomości, względem których nie będzie możliwości określania wartości rynkowej, nastąpi *de facto* wyłączenie możliwości zastosowania instytucji "nabycia", a tym samym będą mogły mieć zastosowanie wyłącznie rozwiązania "wywłaszczeniowe". Dla tej części nieruchomości przepisy związane z nabyciem nieruchomości przez Spółkę Celową staną się zapisami "martwymi". Wskazano również, iż użyte w projekcie sformułowanie „szacowanie wartości nieruchomości”, jest odmienne od ugruntowanych już definicji zawartych w UGN zgodnie z którym pod pojęciem „szacowanie nieruchomości” rozumie się „czynności związane z określaniem wartości nieruchomości”. Ponadto odniesiono się również do ekspertyzy rynku nieruchomości wskazując, że analizowany projekt ustawy nie określa szczegółowo zawartości ekspertyzy rynku nieruchomości. Dlatego nie ma możliwości dokonania oceny, czy będzie mogła stanowić podstawę sporządzania operatów szacunkowych. Wydaje się, że będzie to opracowanie ogólne o charakterze przekrojowym, nie stanowiące źródła informacji o cenach i cechach nieruchomości, które można byłoby wykorzystać na potrzeby przeprowadzenia wyceny. W opinii PFSRM "ekspertyza rynku nieruchomości" mogłaby służyć rzeczoznawcom majątkowym jako jedna z podstaw analizy rynku nieruchomości. Projekt natomiast przewiduje, że *ekspertyza rynku nieruchomości* ma stanowić główne i właściwie obligatoryjne źródło informacji przy określaniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Fakt nadania dodatkowej mocy opublikowaniu ekspertyzy może jedynie pogłębiać podejrzenia o próbie wprowadzenia narzędzia służącemu usankcjonowaniu "cen urzędowych" nieruchomości. Proponowane rozwiązania, zapewne wbrew intencjom projektodawcy, mogą wpłynąć na opóźnienia procesów nabywania praw do nieruchomości, a także wprowadzać dodatkowe napięcia i konflikty.

#### **PKP SA.**

Zaproponowane zostały propozycje rozszerzenia przepisów o wprowadzenie dostępu do danych Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej prowadzonego przez PKP SA, określenie skutków nie wydania przez Pełnomocnika zgody na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, o regulacje zabezpieczające skuteczne i bezpieczne prowadzenie ruchu kolejowego i zarządzanie linią kolejową, o zakaz sprzedaży linii kolejowej o znaczeniu państwowym, o uregulowania dotyczące rozliczeń między PKP SA a CPK w zakresie odszkodowań. Ponadto zaproponowano rozszerzenie nowelizacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zaproponowano również zmiany w zakresie przepisów dotyczących Inwestycji Towarzyszących

#### **PKP Intercity SA.**

Spółka zaproponowała uzupełnienie treści przepisów dotyczących Inwestycji Towarzyszących wynikające zdaniami PKP Intercity z rozbieżności między treścią tych przepisów a zakresem Inwestycji Towarzyszących określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wykazu inwestycji towarzyszących CPK. Celem zmian proponowanych przez PKP Intercity jest zapewnienie spójności przepisów w obszarze inwestycji kolejowych w zakresie pozostałej infrastruktury kolejowej oraz obiektów infrastruktury usługowej, bowiem one

również powinny mieć zapewnioną szczególną ścieżkę prawną ich realizacji. Ponadto PKP Intercity proponuje wyraźne wskazanie, że PKP SA lub spółki przewozowe korzystają, w zakresie wymaganym do realizacji Inwestycji Towarzyszących, z praw i obowiązków przewidzianych w rozdziale 2b ustawy o transporcie kolejowym.

### **PKP PLK SA.**

PKP PLK proponuje wprowadzenie zmian do ustawy – Prawo budowlane polegających na modyfikacji definicji obiektu liniowego, w ustawie o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” w zakresie wykreślenia przepisu wyłączającego obowiązek pozyskania zgody ministra właściwego do spraw transportu na zawarcie porozumienia dotyczącego zakresu, warunków i terminu nieodpłatnego zajęcia terenów linii kolejowych w sytuacji gdy realizacji inwestycji wymaga przejścia przez te tereny oraz modyfikacji przepisów dotyczących sprzedaży mienia wchodzącego w skład linii kolejowej o państwowym znaczeniu. Ponadto uwagi zgłoszono do ustawy o transporcie kolejowym w zakresie w jakim zdaniem PKP PLK przepisy skutkują dopuszczalnością pozbawienia PKP PLK tytułu prawnego do nieruchomości, które nie są zajęte pod infrastrukturę kolejową, bowiem może to negatywnie wpłynąć na interesy PKP PLK. W zakresie nowelizacji ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zaproponowano rozszerzenie regulacji przyznającej podmiotowi składającemu wniosek o wydanie decyzji środowiskowej uprawnienie do wskazania terenu, na którym planowane jest przeprowadzenie prac przygotowawczych o podmioty, które ubiegają się o wydanie decyzji środowiskowej przez uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie ustawy- Prawo budowlane. Zaproponowano również modyfikację przepisu zwalniającego z obowiązku uzyskania zezwolenia na usuwanie drzew i krzewów i ponoszenia opłat z tego tytułu .W zakresie ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych PKP PLK zaproponowano dodanie PKP PLK SA oraz spółek zależnych od PKP PLK SA jako inwestorów inwestycji w kontekście przepisów tej ustawy. W zakresie nowelizacji ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym zaproponowano modyfikację przepisów dotyczących szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami na obszarze wskazanym w rozporządzeniu z art. 28 uCPK poprzez wyłączenie z tych zakazów inwestycji realizowanych przez PKP PLK, bowiem przepisy te mogą wstrzymać albo zablokować inwestycji PKP PLK. Ponadto zaproponowano doprecyzowanie przepisu dotyczącego zawarcia porozumienia przez Spółkę Celową z zarządcą linii kolejowej poprzez dookreślenia warunków przekazania inwestycji właściwemu zarządcy określonych w drodze decyzji wojewody w przypadku nie zawarcia porozumienia.

### **PSE SA.**

W zamach ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych PSE zaproponowało doprecyzowanie zakresu inwestycji w załączniku do tej ustawy. W zakresie nowelizacji ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym zaproponowano modyfikację definicji inwestora poprzez wyłączenie z jej zakresu inwestycji w sieci przesyłowe elektroenergetyczne oraz dokonanie zmian wynikowych związanych z zaproponowaną zmianą, modyfikację przepisów dotyczących szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami na obszarze wskazanym w rozporządzeniu z art. 28 uCPK poprzez wyłączenie z tych zakazów inwestycji realizowanych przez PSE, wykreślenie z przepisów dotyczących realizacji Inwestycji regulacji zezwalających Spółce Celowej na realizację inwestycji w zakresie sieci przesyłowych bez porozumienia z operatorem systemu przesyłowego elektroenergetycznego, wprowadzenie w zakresie Inwestycji Towarzyszących rozwiązań przewidujących, że realizacji inwestycji towarzyszących powinna uwzględniać okoliczność, że rozbudowę sieci przesyłowych będzie realizować właściwy operator systemu, natomiast przebudowę tych sieci w związku z usuwaniem kolizji z planowaną Inwestycją będzie realizować podmiot odpowiedzialny na realizację CPK, modyfikację szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego w ten sposób, aby nie obejmowały one zakazu wydawania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych w ramach realizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych. W zakresie przepisów dotyczących przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszących zaproponowano dodanie przepisu wyłączającego do zadań inwestycyjnych realizowanych przez operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego stosowanie przepisów dotyczących szczególnej zmiany sposobu zagospodarowania terenu na obszarach Inwestycji Towarzyszących, szczególnych zasad realizacji Inwestycji Towarzyszących oraz planu rezerwacji terenu dla Inwestycji Towarzyszących. Ponadto PSE zwróciło uwagę, że w zakresie usuwania kolizji linii elektroenergetycznych NN z inwestycją w ustawie przewidziane są dwa tryby. Zdaniem PSE w ustawie o CPK, brak jest wyraźnego wskazania jednego trybu, który byłby właściwy do wykonania przebudowy sieci przesyłowej w celu usunięcia kolizji z realizacją budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego. Brak jest również wyraźnego wskazania, że przekazanie zrealizowanych inwestycji na rzecz gestora sieci nastąpi nieodpłatnie. Zwrócono również uwagę, że projektodawca posługuje się pojęciem „właściwego inwestora” oraz „właściwego zarządcy”, nie definiując jednocześnie tych pojęć.

### **Rada Społeczna ds. CPK.**

Rada Społeczna ds. CPK wskazała, że projekt ustawy nie jest wynikiem konsultacji społecznych i zawiera rozwiązania sprzeczne z postulatami zgłaszanymi przez stronę społeczną a kolejne zmiany przepisów prawnych powodują pogorszenie sytuacji mieszkańców. Szczególne zaniepokojenie mieszkańców obszarów, gdzie lokalizowany ma być CPK, budzą zaproponowane rozwiązania dotyczące określania wysokości odszkodowań za wywłaszczane nieruchomości. Decydujące znaczenie w tym zakresie będzie miała tzw. ekspertyza, której ustalenia stanowią podstawę wycen. Określanie wartości przejętych nieruchomości na podstawie tego opracowania, sporządzonego na zlecenie i pod kontrolą Spółki Celowej, przynieść może taki skutek, że tzw. zasada korzyści stanie się fikcją.

Nowelizacja ustawy nie przynosi rozwiązań mogących ułatwić proces wyceny i zapobiec występowaniu poważnych problemów przy sporządzaniu operatów szacunkowych na potrzeby wywłaszczenia. Należy wskazać, że w praktyce wyceny nieruchomości nie zawsze jest



możliwość określenia wartości rynkowej nieruchomości. Sytuacja taka może przykładowo wystąpić w odniesieniu do nieruchomości gruntowych zabudowanych nietypowymi obiektami budowlanymi, które nie występują w obrocie. Rzeczoznawcy majątkowi określają wtedy wartość odtworzeniową nieruchomości. Ograniczenie wyceny na potrzeby określenia ceny nabycia przez Spółkę jedynie do podejść dających jako wynik wartość rynkową, skutkować będzie brakiem możliwości wyceny niektórych nieruchomości, a co za tym idzie - brakiem możliwości zastosowania instytucji dobrowolnego nabycia, bez konieczności stosowania przepisów dotyczących wywłaszczenia.

### **Stowarzyszenie Zanim Powstanie Lotnisko CPK.**

Zdaniem Stowarzyszenia projekt należy odrzucić w całości jako sprzeczny z Konstytucją i zasadami życia społecznego. W zakresie nowelizacji ustawy – Prawo lotnicze zakwestionowano jako niedopuszczalne uproszczenie procedury uzyskiwania promesy zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego poprzez wyłączenie z planu generalnego informacji ekonomiczno-finansowych związanych z realizowaną inwestycją. W zakresie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko projektowaną zmianę polegającą na zastąpieniu decyzji środowiskowej ustawą uznano jako niezgodną z zasadą pomocniczości państwa oraz wyłączającą udział społeczeństwa oraz podmiotów odpowiedzialnych za ochronę środowiska z procesu opiniowania i uzgadniania decyzji środowiskowej. W zakresie nowelizacji ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym zakwestionowano przepisy przewidujące możliwość wykorzystania środków Funduszu Kolejowego co negatywnie wpłynie na budowę, utrzymanie, remonty i modernizacje linii kolejowych nie związanych z CPK. Jako ograniczające rolę samorządów i naruszające zasadę pomocniczości państwa wskazano przepisy regulujące szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami znajdującymi się na obszarze wskazanym w rozporządzeniu Rady Ministrów. Zakwestionowano długość terminu na wydanie Spółce Celowej wywłaszczonej nieruchomości. Jako niezgodne z istniejącym stanem prawnym w Polsce i Unii Europejskiej wskazano przepis uchylający możliwość przeprowadzania konsultacji społecznych na etapie wydawania decyzji lokalizacyjnej. Zakwestionowano również wywłaszczenie na rzecz Spółki Celowej, odszkodowania na szkody rzeczywiste w związku z wywłaszczeniem oraz przepisy przyznające Pełnomocnikowi uprawnienie do określenia w drodze zarządzenia obszaru otoczenia CPK.

### **Śląski Związek Gmin i Powiatów.**

ŚZGiP wskazuje, że zmiana 24 ustaw wymaga szerokich konsultacji społecznych. Niepokojące są plany dotyczące likwidacji konsultacji społecznych na etapie decyzji lokalizacyjnej CPK oraz wprowadzenia obszaru CPK. Wątpliwości budzą także rozwiązania dotyczące ustalania i wypłacania należnych odszkodowań w związku z przejściem nieruchomości, bowiem zaproponowane rozwiązania w niewielkim stopniu zabezpieczają prawa mieszkańców wywłaszczonych domów. Krytykowane jest także uprawnienie wojewody do zarządzania planem miejscowym zgodnie z ustaleniami planu generalnego lotniska a nie zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Niepokój budzi uprawnienie inwestora do nieodpłatnego wejścia na teren nieruchomości stanowiących

zasób gminny lub powiatowy a w konsekwencji jst utracą potencjalne przychody. Niepokojące są rozwiązania przewidujące niezaskarżalność rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji wojewody na zezwalającej na prace przygotowawcze. Projekt narusza dotychczasowe regulacje w zakresie ochrony środowiska marginalizując rolę Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w sprawie decydowania o lokalizowaniu uciążliwych przedsięwzięć. Brak możliwości wprowadzenia form ochrony przyrody po złożeniu wniosku Spółki Celowej jest zbyt daleko posuniętą regulacją. Kwestionowane jest również uprawnienie do usuwania drzew i krzewów bez konieczności uzyskiwania stosownych zezwoleń i ponoszenia opłat. Brak jest w projekcie danych pozwalających na poznanie skutków finansowych planowanych przedsięwzięć. W uzasadnieniu do wykazano celowości wprowadzenia regulacji dotyczących ponownego wykorzystania przedmiotu lub substancji powstających w wyniku robót budowlanych dotyczących Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących.

### **Wojewoda Łódzki.**

W zakresie projektowanych rozwiązań dotyczących ustalenia odszkodowania za szkody spowodowane wejściem na teren nieruchomości celem wykonania odpowiednich prac zaproponowano uzupełnienie przepisów poprzez dodanie odesłania do zasad ustalania odszkodowania wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz poddano pod rozagę zasadność obciążania obowiązkiem wypłaty odszkodowania zarządcy drogi. Wskazano również, że w przypadku braku możliwości przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu badań, pomiarów lub innych prac inwestor wypłaca odszkodowanie. Jednakże termin na złożenie wniosku jest krótszy od czasu, na który może być wydana decyzja o zobowiązaniu do udostępnienia nieruchomości, co w konsekwencji może prowadzić do sytuacji, w których termin na złożenie przez właściciela wniosku o odszkodowanie może upłynąć zanim prace na nieruchomości zostaną zakończona, co uniemożliwi ustalenie odszkodowania.

### **Wójt Gminy Teresin.**

Wójt Gminy Teresin wskazał, że dokument poddany konsultacjom zawiera wiele wad mogących stać w sprzeczności z normami prawnymi. Projektowane rozwiązania są niekorzystne dla samorządów i mieszkańców. Ponadto zgadza się z uwagami Wójta Gminy Baranów. Tym samym Wójt Gminy Teresin wskazuje na brak określenia mechanizmu rekompensowania skutków rozwoju infrastruktury, kwestionuje przepisy dotyczące rozszerzenia kompetencji zarządcy drogi, przeniesienia obowiązku podatkowego na posiadacza nieruchomości z Zasobu CPK, zniesienia wymogu uzyskania pozwolenia na budowę dróg, dróg kolejowych i linii tramwajowych, zmian przewidzianych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami, szczegółowych zasad udostępniania nieruchomości na cele pomiarów i badań, w tym przyrodniczych, ekspertyzy rynku nieruchomości, skutków wydania decyzji dotyczącej lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, egzekucji administracyjnej wydawania nieruchomości, warunków realizacji inwestycji infrastrukturalnych, lokalizacji inwestycji towarzyszących, zarządzania rozwojem obszaru otoczenia CPK i zorganizowanej relokacji.

Zgłoszone uwagi ze względu na rozpiętość tematyczną projektu dotyczyły różnych kwestii. Część uwag uwzględniono, zwłaszcza tych pod kątem legislacyjnym. W oparciu o uwagi zgłoszone w trakcie konsultacji publicznych zmodyfikowano projekt ustawy.

#### **IV. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.**

Projekt ustawy nie podlegał konsultacjom z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym.

#### **V. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku.**

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.