

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 poszerzenie 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 względu 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 23 października 1987 r. o przedsiębiorstwie państwowym „Porty Lotnicze” (Dz. U. z 2017 r. 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 przygotowanym przez Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej „Sprawozdaniem o stanie mienia Skarbu Państw – stan na 31 grudnia 2019 r.” w Polsce prowadziło faktyczną działalność (nie było postawionych w stan upadłości czy likwidacji) jedynie 17 przedsiębiorstw państwowych, z czego znakomita większość to przywiezione

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 2020 r. poz. 1644, z późn. zm.) 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. z 2017 r. poz. 1902) pogłębia owe 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 2020 r. poz. 735, 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. 1542), 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.

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 2019 r. poz. 2181, 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 komercjalizacji przedsiębiorstw państwowych. W zakresie nieobjętym regulacjami projektowanej ustawy do przekształcenia Portów Lotniczych zastosowanie będą miały odpowiednio przepisy 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.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralny Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 234, z późn. zm.), Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwany dalej „Pełnomocnikiem”, 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 .

Następnie – analogicznie jak w przepisach 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 komercjalizacji, 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 powołania do pełnienia funkcji w organach tych osób, które w dniu wejścia w życie ustawy będą pełniły odpowiednie funkcje w organach Przedsiębiorstwa.

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.

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 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 in., 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. Poprzez infrastrukturę okołolotniskową należy rozumieć wszelką infrastrukturę, która znajduje się 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. poprzez 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 poprzez uczestniczenie włączeniu spółek, zrzeszaniu się oraz poprzez 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 by 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. 8 ust. 3 rozwiązanie analogiczne do zastosowanego w art. 8 ustawy o komercjalizacji rozwiązania kwestii rozliczenia zysku/straty za okresy poprzednie.

Projekt przewiduje również wniesie na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki nieruchomości, które w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy stanowiły własność Skarbu Państwa i jednocześnie pozostawały we władaniu Portów Lotniczych.

Obecnie użytkowanie nieruchomości przez Porty Lotnicze odbywa się na różnych zasadach. Projekt zmierza do ujednoczenia stanu prawnego w tym zakresie, przy jednoczesnym wzmocnieniu ekonomicznym Spółki. Z procesu tego wyłączone zostały nieruchomości będące terenami zamkniętymi.

Uwzględniając niejednolity stan prawny nieruchomości, którymi władają Porty Lotnicze, w projekcie ustala się, że do Spółki będą miały zastosowanie te same zasady, jakie odnosiły się do Portów Lotniczych w momencie powoływania Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej, również w zakresie roszczeń majątkowych osób trzecich w stosunku do nieruchomości Portów Lotniczych. Spółka odpowiadać będzie solidarnie z tą Agencją, analogicznie jak przewiduje to art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej (Dz.U. z 2017 r. poz. 1967, z późn. zm.).

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.

Projekt przewiduje wniesienie do Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym akcji spółki powstałej z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze” w spółkę akcyjną. Zasadniczym celem wniesienia akcji Polskich Portów Lotnicze S.A. (spółki powstałej w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego „Porty Lotnicze”) na podwyższenie kapitału spółki Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 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 z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji. Zatem w kwestiach praw do akcji pracowniczych do pracowników Spółki

będą miały zastosowanie przepisy art. 2 pkt 3a i pkt 5, art. 4b oraz działu IV ustawy o komercjalizacji.

Zgodnie 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 znaczenia 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 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym). Natomiast przepis ust. 2 tego artykułu jednoznacznie przesądza, że uprawnieni pracownicy w spółce powstałej w wyniku komercjalizacji, której akcje zostały zbyte na rzecz spółki, której akcjonariuszami są wyłącznie Skarb Państwa (lub inne państwowe osoby prawne) zachowują uprawnienia do nieodpłatnego nabycia akcji. Przepisy art. 36-38 oraz art. 38b i art. 38c tej ustawy stosuje się wtedy odpowiednio.

Uwzględniając powyższe należy podkreślić, że komercjalizacja 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 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, 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.

Wraz z przekształceniem Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” w spółkę prawa handlowego koniecznym jest uchylene ustawy, która regulowała funkcjonowanie tego przedsiębiorstwa. Z tego względu przepis art. 44 stanowi o uchyleniu tej ustawy, zastrzegając

jednocześnie – w celu zachowania ciągłości funkcjonowania, że do czasu wykreślenia Portów Lotniczych z rejestru przedsiębiorców, podmiot ten będzie działał w oparciu o przepisy dotychczasowe.

W art. 35 zastrzeżono jednak, w celu czasowego zachowania obecnie obowiązujących zasad, że 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) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (nadzór Pełnomocnika).

II. Zmiany w ustawach

Ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych

art. 4 ust. 1 pkt 2

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. 36¹ ust. 5

Zmiana polega na wprowadzeniu spółki Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz PKP Polskich Linii Kolejowych Spółki Akcyjnej do katalogu podmiotów, na żądanie których, w zakresie ustawowo realizowanych zadań wydaje się odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych. Zważywszy na olbrzymi zakres zadań spółek 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. 36⁴ ust. 8 pkt 25 i 26

Zmiana polega na wprowadzeniu ww. spółek do katalogu podmiotów, które z uwagi na niezbędność do realizacji zadań ustawowych, 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 21 marca 1985 r. o drogach publicznych

Art. 19

Zmiana polega na rozszerzeniu zakresu podmiotowego zarządców infrastruktury drogowej.

Zasadą jest, że zarządcą drogi jest ta jednostka samorządu terytorialnego, na nieruchomości której położona jest droga. Natomiast, jeżeli droga położona jest na nieruchomości Skarbu Państwa, wówczas zarządcą drogi jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Powyższe wynika wprost z przepisu art. 2a ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którym drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa natomiast drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy.

Wprowadzona regulacja pozwoli na sprawowanie przez Spółkę Celową lub spółkę, o której mowa w art. 15 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, dalej „uCPK”, funkcji zarządcy drogi na zasadach analogicznych jak drogowa spółka specjalnego przeznaczenia. Dodać należy, że regulacją tą są objęte wszystkie kategorie dróg. Wprowadzenie takowego rozwiązania ułatwi stworzenie w związku z budową CPK (krajowego węzła komunikacyjnego) nowej sieci drogo-ulicznej w obszarze oddziaływania społeczno-gospodarczego tej inwestycji. Z punktu widzenia obecnych zarządców dróg nie powstaną nowe obowiązki, a jednocześnie nowo wybudowane drogi zachowają przymiot publicznych.

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne

Celem zmian wprowadzanych do ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne jest uspołnienie jej regulacji z treścią art. 17 ust. 2 uCPK, zgodnie z którym organy administracji publicznej, a więc i Główny Geodeta Kraju, spółki prawa handlowego będące państwowymi osobami prawnymi, podmioty gospodarujące nieruchomościami

stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa są obowiązane do nieodpłatnego udostępniania Pełnomocnikowi i Spółce Celowej lub spółce, o której mowa w art. 15 uCPK danych niezbędnych do realizacji ich zadań, w tym danych zawartych w prowadzonych przez te organy i podmioty rejestrach, ewidencjach i wykazach, w szczególności danych dotyczących nakładów na nieruchomości. Natomiast przepis art. 40b ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, określający m. in. katalog podmiotów wyłączonych z obowiązku dokonywania opłat za umożliwienie korzystania z usług systemu „ASG-EUPOS” oraz opłat za wypisy i wyrisy z operatu ewidencyjnego pomija Pełnomocnika oraz Spółkę Celową. Pominięcie to oraz zamknięcie ww. katalogu utrudnia uwzględnienie w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydawanym na podstawie art. 40g określającego m. in. wzory wniosków o udostępnienie materiałów zasobu faktu, że zarówno Pełnomocnik, jak i Spółka Celowa lub spółka, o której mowa w art. 15 uCPK, nie ponoszą tego rodzaju opłat.

Dodatkowo należy zauważyć, że w projekcie ustawy wprowadza się do art. 17 uCPK szereg zmian dotyczących zagwarantowania Spółce Celowej i Pełnomocnikowi bezpłatnego dostępu do danych posiadanych przez organy administracji publicznej, jednostki sektora finansów publicznych, państwowe osoby prawne, o których mowa w art. 3 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, podmioty będące zamawiającym w rozumieniu przepisów o zamówieniach publicznych, podmioty prowadzące rejestry lub ewidencje, których obowiązek prowadzenia wynika z przepisów prawa, a także podmioty obowiązane do udzielania informacji publicznej na podstawie przepisów o dostępie do informacji publicznej. Wśród tych zmian znajdują się regulacje (art. 17 ust. 4-9) dotyczące bezpośrednio danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, w tym rejestru cen i wartości nieruchomości, o której mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zgodnie z projektowanymi przepisami Główny Geodeta Kraju zapewni Spółce Celowej, bezpośredni dostęp do centralnego repozytorium kopii zbiorów danych ewidencji gruntów i budynków wchodzącego w skład zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, bez możliwości ich modyfikowania, za pomocą oprogramowania interfejsowego, o którym mowa w art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (lub za pomocą usług, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej), zaś dostęp ten jest nieodpłatny i zapewniany w sposób ciągły, bez konieczności składania wniosku. Tym samym omawiane projektowane przepisy doprowadzą do pełnej spójności treści ustawy

o Centralnym Porcie Komunikacyjnym z treścią niedawno znowelizowanego Prawa geodezyjnego i kartograficznego. 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 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, określającego m. in. wzory wniosków o udostępnienie materiałów zasobu, jak również wprowadzania zmian do samego rozporządzenia.

W związku z realizacją niektórych z ww. zadań również przez PKP Polskie Linie Kolejowe Spółka Akcyjna, proponuje się przyznanie analogicznych uprawnień tej Spółce.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych

Celem zmian wprowadzanych do art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, określającego katalog płatników podatku od nieruchomości, jest jednoznaczne uregulowanie kwestii obowiązku podatkowego w sytuacji, gdy nieruchomość została zakupiona przez Spółkę lub podlegała wywłaszczeniu, a więc weszła do Zasobu nieruchomości, o którym mowa w uCPK, a jednocześnie została pozostawiona do użytkowania byłemu właścicielowi (zgodnie z dodawanym art. 119 ust. 7 uCPK - np. do czasu gdy rozpoczną się na niej roboty budowlane) lub wydzierżawiona przez Spółkę Celową. W tym celu w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych jednoznacznie wskazuje się, że – oprócz płatników obecnie wskazanych w ustawie – płatnikiem podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części wchodzących do Zasobu, o którym mowa w art. 98 uCPK, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, z umowy sprzedaży lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości.

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych

Programu 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 lub tytułu zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, stosownie do przepisów o Centralnym Porcie Komunikacyjnym lub na warunkach określonych w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28 tej ustawy (dotyczy to

programu dobrowolnych nabyć nieruchomości w obszarze lokalizacji CPK wraz z otoczeniem).. 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 analogicznego zwolnienia podatkowego w tym zakresie jakie przysługuje przy opodatkowaniu w stosunku do nabycia nieruchomości na inne cele publiczne.

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 uCPK (przede wszystkim celem realizacji Inwestycji CPK lub Inwestycji Towarzyszących, ale też budowania Zasobu), kontynuowania prowadzenia działalności rolniczej w nowej lokalizacji. By osoby te miały ułatwione nabycie nieruchomości rolnych, proponuje się wprowadzenie przepisów umożliwiających Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa organizowanie przetargów na zbycie nieruchomości rolnych dedykowanych osobom, które były właścicielami nieruchomości i sprzedały ją Spółce Celowej (lub spółce, o której mowa w art. 15 uCPK).

Ustawa 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. Brzmienie wdrożone ustawą nowelizującą z dn. 23.01.2020 r. jest nieprecyzyjne i może budzić wątpliwości interpretacyjne. Użycie pojęć ustawowych i ujętych w innych aktach prawnych pozwala na jasne określenie zakresu znaczeniowego przepisu i zakresu jego obowiązywania.

Art. 82

Celem zmiany w pkt 3aa jest objęcie właściwością wojewody wszystkich dróg kolejowych – tj. bocznic i linii kolejowych. Brzmienie wdrożone ustawą nowelizującą z dn. 23.01.2020 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.

Dodanie w ust. 3 pkt 5d ma na celu ustanowienie, w kontekście regulacji art. 28 uCPK, jasnych i precyzyjnych regulacji w zakresie właściwości wojewody jako organu I instancji. Z uwagi na szczególny charakter inwestycji w zakresie CPK w u CPK przewidziano odrębny reżim udzielania zezwoleń na budowę i wykonanie robot budowlanych dla terenu objętego rezerwacją terenu - zasadą jest bowiem zakaz prowadzenia działalności w tym zakresie. Możliwe odstępstwo w tym zakresie wymaga zgody Pełnomocnika. W celu poprawy i usprawnienia przepływu informacji zasadne jest włączenie we właściwość wojewody ww. szczególnego obszaru. Wskazać należy, że do właściwości wojewody, zgodnie z projektowanym przepisem art. 29 ust. 8 u CPK, będzie należało wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Te szczególne regulacje będą służyć sprawnemu przygotowaniu i realizacji inwestycji.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Propozycja uzupełnienia przepisu **art. 109 ust. 3 o pkt 8**, dotyczy jednoznacznego wskazania, że prawo pierwokupu gminy określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przysługuje jeśli 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 warunkach określonych w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28 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.

Propozycja zmiany art. 190a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczy uzupełnienia katalogu podmiotów, które nie są obowiązane do stosowania przepisów tej ustawy w zakresie zarządzania nieruchomościami (podejmowanie

decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością), o Spółkę Celową (i spółkę, o której mowa w art. 15 uCPK), która podobnie jak Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa i Agencja Mienia Wojskowego nie będzie obowiązana do zatrudniania zarządcy nieruchomości, czy też przekazywania organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem, wynikające z umów najmu, położonych w zarządzanych przez niego budynkach, w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach. W tym miejscu należy podkreślić, iż podstawowym przeznaczeniem nieruchomości znajdujących się w Zasobie będzie dokonanie ich zamiany na nieruchomości położone w obszarze inwestycji, a co więcej, w znaczącej mierze będą to nieruchomości o charakterze rolnym, bez lokali mieszkalnych podlegających wynajmowi.

Ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”

Art. 18 ust. 2b pkt 4-6

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:

- a) zawarcie porozumienia, o którym mowa w projektowanym art. 9ya ust. 3a i 4 ustawy o transporcie kolejowym, dotyczącego zajęcia terenu będącego w gestii PKP S.A. albo PKP PLK S.A. przez innego niż PKP PLK S.A. inwestora realizującego inwestycję kolejową w trybie przepisów Rozdziału 2b u.t.k.,
- b) dokonanie między PLK SA lub PKP SA a Spółką Celową albo spółką, o której mowa w art. 15 uCPK, czynności prawnych dotyczących aktywów trwałych zaliczanych do wartości niematerialnych i prawnych,
- c) dokonania przez PKP S.A. albo PKP PLK S.A. innych czynności polegających na oddaniu w dzierżawę odcinka linii kolejowej lub nieruchomości i infrastruktury po zlikwidowanym odcinku linii kolejowej, w celu jej przywrócenia do eksploatacji i dalszej eksploatacji, w

wyniku przetargu opublikowanego na stronie internetowej danego podmiotu, z terminem na zgłaszanie ofert, nie krótszym niż sześć miesięcy od dnia publikacji .

Tak sformułowane przepisy ograniczą 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. uCPK, co pozwoli na przyśpieszenie 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

Proponowany przepis art. 18 ust. 3a ustawy 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 ustawy o CPK.

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 poprzez wyłączenie z planu generalnego przedstawianego do celów uzyskania promesy informacji określonych w art. 55 ust. 6 pkt 6 ustawy 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.

art. 87 ust. 1

Propozycja ma na celu zabezpieczenie powierzchni ograniczających przeszkody poprzez 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 prawo lotnicze.

art. 87⁷ pkt 1

Projektowana zmiana jest konsekwencją projektowanej zmiany w art. 87 ust. 1 ustawy prawo lotnicze. Wobec wskazania dokumentów, w których powierzchnie ograniczające przeszkody mogą być wyznaczone w art. 87 ust. 1 ustawy prawo lotnicze, wystarczającym jest odwołanie się terenów, dla których wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze zgodnie z tym przepisem. Wyliczenie zawarte w przepisie art. 87⁷ pkt 1 lit. a-d ustawy Prawo lotnicze jest wobec tego zbędne.

Projektowana zmiana **art. 87⁸** ustawy prawo lotnicze jest konsekwencją projektowanej zmiany w art. 87 ust. 1 ustawy 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 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. 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. 39

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 inwestycji celu publicznego – w kontekście projektu CPK celem jest ujmowanie ustaleń SSL w ww. aktach planistycznych.

Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym

Art. 9n

Propozycja ma na celu nadanie spółce Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. oraz spółce zależnej uprawnień do realizacji inwestycji w zakresie budowy nowych linii kolejowych

na zasadach analogicznych, 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 j.s.t. Zgodnie z uCPK Spółce powierzono wybudowanie zarówno nowego portu lotniczego jak i określonych linii kolejowych. Przedmiotowe linie kolejowe, które mają zostać wybudowane przez CPK 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 ust. 2a ustawy 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, za zasadne wydaje się nadanie tych samych uprawnień spółce CPK. Spółka CPK będzie budowała linie kolejowe udostępniane przewoźnikom kolejowym, stąd też jest to kolejny argument przemawiający za umożliwieniem CPK realizacji inwestycji w trybie przewidzianym przez rozdział 2b. Jediną różnicą proceduralną między PLK a CPK jest brak stosowania do CPK przepisów dotyczących nieruchomości PKP S.A.

Art. 9s ust. 6a i art. 9x ust. 7

Celem wprowadzenia projektowanego rozwiązania jest zapewnienie jednolitego stanu prawnego nieruchomości zajętych pod infrastrukturę kolejową. Z uwagi na brak istnienia powiązań kapitałowych między Spółką Celową/spółką, o której mowa w art. 15 uCPK a spółkami Grupy PKP możliwość zaistnienia „mozaiki” w zakresie praw do nieruchomości zajętych pod infrastrukturę kolejową byłaby stanem niepożądanym i utrudniającym w przyszłości utrzymanie i eksploatację nowej infrastruktury kolejowej.

Art. 9ya

W obecnym stanie prawnym brakuje regulacji określającej zasady rozwiązywania prawa do nieruchomości w przypadku różnopoziomowego (bezkolizyjnego) krzyżowania się linii kolejowych będących w gestii różnych zarządców infrastruktury kolejowej. W tym celu proponuje się zastosowanie przepisów analogicznych jak w przypadku tego typu przecięć z wodami płynącymi i drogami publicznymi, to jest poprzez nadanie uprawnienia do nieopłatnego zajęcia tego typu nieruchomości na czas realizacji i użytkowania inwestycji.

Przewiduje się, iż zasadniczym trybem regulacji stosunków między zarządcami linii kolejowych, dróg publicznych i wód płynących będą porozumienia. W przypadku braku

zawarcia porozumienia w terminie 30 dni, inwestor może zwrócić się do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji określającej zakres, termin i warunki zajęcia.

Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

Art. 1 ust. 4

Zmiana w art. 1 stanowi uzupełnienie obecnego przepisu art. 119 uCPK wskazującego, iż Spółka Celowa, lub spółka, o której mowa w art. 15 uCPK, może być investorem inwestycji drogowej w oparciu o tzw. specustawę drogową. Obecnie bowiem brak jest szczegółowej regulacji w jaki sposób Spółka Celowa może stosować ww. przepisy. Zgodnie z projektem Spółka Celowa będzie nabywać nieruchomości pod drogi na rzecz właściwych zarządców dróg i otrzymywać prawo ich nieodpłatnego użytkowania. Zmiana ta jest powiązana z nowelizacją art. 19 ustawy o drogach publicznych.

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 wywłaszczenia.

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 wywłaszczona, uzupełnia się poprzez dookreślenie limitu wielkościowego owego nabycia nieruchomości rolnej. Limit ten zostaje określony przez pryzmat wielkości nieruchomości zbywanej (lub wywłaszczanej). 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 wywłaszczone z nieruchomości rolnych o

niewielkiej powierzchni (lub zbyły nieruchomości o niewielkiej powierzchni na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym).

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

Art. 64, art. 74, art. 77, art. 80

Z uwagi, iż Inwestycje Towarzyszące mogą być lokalizowane w oparciu o 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. 71 ust. 3

Propozycja dodania do art. 71 nowego ust. 3 wynika z uzupełnienia istniejących przepisów dotyczących decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o wynikającą z art. 2 ust. 5 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. Urz. UE L 26 z 28.01.2012, str. 1, z późn. zm.) możliwość realizacji przedsięwzięć w oparciu o konkretny akt ustawodawstwa krajowego. W związku z tym proponuje się, aby decyzja w sprawie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mogła zostać w całości lub części zastąpiona rozstrzygnięciem dokonany w formie ustawy, która swoim stopniem szczegółowości odpowiadać będzie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ustawa może również dotyczyć przedsięwzięcia, dla którego nie wydano jeszcze decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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. Takowa 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.

Art. 82a – art. 82c

Przepisy art. 82a – art. 82c mają na celu wprowadzenie możliwości przyspieszenia przygotowania inwestycji wykonywanych na podstawie tzw. specustaw poprzez prowadzenie możliwości wykonywania niektórych prac przygotowawczych 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 ZRID 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 inwestorem a organami i podmiotami gospodarującymi danym publicznym zasobem nieruchomości. Ponadto, objęcie pracami przygotowawczymi badań archeologicznych, konserwatorskich i kompensacji przyrodniczej wpłynie pozytywnie na ochronę środowiska i dziedzictwa narodowego dzięki możliwości wykonania tych prac odpowiednio wcześniej.

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 zależnej – takowe rozwiązanie pozwoli na zapewnienie sprawnej realizacji szeregu niezbędnych zamierzeń infrastrukturalnych koniecznych do zapewnienia funkcjonowania lotniska i krajowej sieci kolejowej.

Art. 35

W związku z długookresowym charakterem projektu CPK i zastosowaniem do niego m.in. przepisów tzw. specustawy przesyłowej, z uwagi na wysoką efektywność tego typu regulacji proponuje się wydłużenie jej obowiązywania do końca 2030 r.

Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym

Art. 13 ust. 1 - dodanie pkt 30

W związku z przekształceniem przedsiębiorstwa państwowego Porty Lotnicze w spółkę akcyjną podmiot ten należy umieścić w katalogu spółek, których akcje lub prawa z akcji należące do Skarbu Państwa nie mogą być zbyte. Decyduje o tym szczególny charakter działalności wykonywanej przez tę Spółkę

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 ze 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 nie inwestycyjnym 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. Dodatkowo, z uwagi na możliwe oddziaływania przestrzenne i środowiskowe w ramach zamierzenia mogą być realizowane działania związane z wykonaniem kompensacji środowiskowej oraz odtworzeniem poszczególnych elementów ekosystemów, o ile obowiązek tych działań będzie wynikał z decyzji administracyjnych wydanych w toku procesu inwestycyjno-budowlanego. Celem tego rozszerzenia jest wprowadzenie ułatwień mających na celu efektywne pozyskanie nieruchomości niezbędnych do wyrównania potencjalnych strat w środowisku.

pkt 4

Zmiana definicji Inwestycji Towarzyszącej

Analogicznie, jak w przypadku pojęcia Inwestycji, definicję Inwestycji Towarzyszącej rozszerzono o działania związane z kompensowaniem potencjalnych oddziaływań środowiskowych, które mogą powstać w związku z realizacją danego przedsięwzięcia.

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. Takowe 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 poprzez 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 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

Istotą 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.). Wskazać należy, że zgodnie z pkt 10 tego artykułu cele publiczne są również określane w odrębnych ustawach. Zagadnienia Inwestycji Towarzyszących natomiast reguluje w pozostałych zakresie dział IV ustawy.

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 nie wprowadzanie 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 ustawy.

Art. 22

Proponuje się prowadzenie rozwiązań w zakresie aktualizacji Programu analogicznych jak w ustawie o transporcie kolejowym w zakresie Krajowego Programu Kolejowego – patrz: art. 38c ust. 7 i 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, z późn. zm.). Projektowane zmiany mają na celu uelastycznienie procesu aktualizacji Programu. Proponuje się, aby przyjęcie przez Radę Ministrów sprawozdania z działalności Pełnomocnika, które zawiera informację o wykonaniu Programu stanowiło jednocześnie jego aktualizację. Jednakże sprawozdanie będzie mogło zaktualizować Program jedynie w przypadku, kiedy nie zostanie zwiększony łączny limit wydatków z budżetu państwa na realizację programu. Ponadto wskazano elementy, które obligatoryjnie musi zawierać informacja o wykonaniu Programu.

Art. 105

W związku z wprowadzeniem, 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, przepisów dotyczących Komisji Rozjemczej przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej rozstrzygającej te spory, czego dokonano - w celu zachowania spójności systemu prawnego i niedublowania działań i podmiotów zajmujących się analogicznymi zadaniami, poprzez odesłanie do stosowania przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz prowadzenia sporów przed Komisją Rozjemczą przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP dotyczących Zasobu i włączania i wyłączenia nieruchomości, to nie Pełnomocnik będzie brał udział w tych sporach jako strona, lecz Spółka.

Jednocześnie, 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 przed Komisją Rozjemczą przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii

Generalnej RP dotyczących Zasobu i włączania i wyłączenia nieruchomości, z Pełnomocnika na Spółkę Celową.

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.

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, wniosek o przygotowanie, dla nieruchomości stanowiących przedmiot wniosku, danych zawartych w wykazie, przedstawionych zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 101 ust. 1. 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.

3. Status i zadania Spółki

art. 12

W **ust. 3** wyrazy „Do dokonywania zamówień i zakupów” zastępuje się wyrazami „Do udzielania zamówień lub organizowania konkursów”. Zmiana ma charakter porządkowy. Jej celem jest uspołnienie oraz ujednolicenie w polskich aktach prawnych terminologii związanej z udzieleniem zamówień, której źródło stanowi przede wszystkim ustawa Prawo zamówień publicznych oraz rozporządzenia wydane na podstawie tej ustawy..

ust. 4 i 5,

Celem przepisów jest powiązanie działalności Spółki Celowej, z przepisami prawa zamówień publicznych i ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi. Propozycja przepisu

stanowi powiązanie wydatków z realizacją polityki oraz celów strategicznych państwa, tym samym ma kluczowe znaczenie dla realizacji inwestycji o priorytetowym znaczeniu dla rozwoju kraju. Propozycja jest zgodna z prawem UE, gdyż dyrektywy unijne nie regulują zasad wydatkowania środków publicznych poniżej tzw. progów unijnych.

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.

Art. 17

ust. 1a

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.. 7 ust. 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 tzw. 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 realne 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.

Spółka prowadzić będzie ponadto działalność analityczną w obszarze rozwoju społeczno-gospodarczego w skali lokalnej, regionalnej oraz krajowej w związku z planowanymi inwestycjami, w tym sporządzać analizy ekonomiczne dotyczące rynku nieruchomości. W celu usprawnienia realizacji zadań przez Spółkę proponuje się rozszerzenie katalogu podmiotów obowiązanych do udostępnienia Pełnomocnikowi lub Spółce Celowej danych niezbędnych do realizacji ich zadań (**ust. 2**). Dotychczasowe brzmienie przepisu nie obejmowało wszystkich podmiotów, w dyspozycji których są dane i informacje niezbędne do efektywnego prowadzenia projektu. Taka sytuacja powodowała wydłużenie procesu pozyskiwania informacji i powstanie dodatkowych kosztów.

Rozwiązanie zaproponowane w projektowanym brzmieniu art. 17 ust. 2 uCPK stanowi doprecyzowanie i rozwinięcie obecnego brzmienia tego przepisu. Już obecnie Pełnomocnik i

Spółka (wnioskująca za pośrednictwem Prezesa Zarządu) mają zapewniony nieodpłatny dostęp do szeregu danych. Proponowane zmiany wynikają z doświadczeń zdobytych w minionych latach przez Biuro Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego i Spółkę Celową. Ich celem jest zapewnienie tym podmiotom dostępu jedynie do danych niezbędnych do realizacji zadań Pełnomocnika oraz Spółki Celowej. Brak dostępu do tych danych utrudni, a być może uniemożliwi realizację takich zadań spółki jak choćby budowa zasobu nieruchomości czy przygotowanie materiałów do decyzji lokalizacyjnej.

Podkreślić należy, że celem Spółki Celowej nie jest zdobywanie przewagi nad osobami, których dane będzie mogła przetwarzać i analizować, ale możliwość rzetelnego wykonywania zadań, które często służą przygotowywaniu materiałów służących realizacji zadań przez administrację publiczną.

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. Ponadto przypisanie możliwości złożenia wniosku przez Spółkę Celową a nie jej Prezesa umożliwia efektywniejsze działanie m.in. poprzez pełnomocników ustawianych na zasadach ogólnych.

ust. 1 pkt 16

Zaznaczenia wymaga, że dodanie tego punktu nie stanowi wprowadzeni nowego zadania Spółki, ale służy de facto podkreśleniu, jaki charakter ma działalność Spółki na terenie Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących – w ramach zapewnienia przygotowania i realizacji Programu Spółka prowadzi działalność związaną z eksploatacją obszaru geograficznego w celu udostępniania przewoźnikom lotniczym portów lotniczych lub działalność mającą na celu zapewnienie lub obsługę sieci świadczących usługi dla odbiorców publicznych w obszarze transportu kolejną lub systemami automatycznymi. Tym samym działalność Spółki wypełnia warunki 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.

ust. 1b oraz ust. 1c

Jednocześnie proponuje się jednoznaczne podkreślenie, że przy realizacji powyższych działań Spółka będzie przestrzegać przepisów o pomocy publicznej i zasad wynikających

z 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) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.).

ust. 4-9

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 będzie uprawniona do wykorzystywania danych z ewidencji gruntów i budynków, w tym rejestru cen i wartości nieruchomości. W tym celu Główny Geodeta Kraju zapewni Spółce Celowej, bezpośredni dostęp do centralnego repozytorium kopii zbiorów danych ewidencji gruntów i budynków wchodzącego w skład zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, bez możliwości ich modyfikowania, za pomocą oprogramowania interfejsowego, o którym mowa w art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

Z uwagi na fakt, że nie dla wszystkich powiatów utworzono bazy danych w centralnym repozytorium kopii zbiorów danych ewidencji gruntów i budynków podlegającej bieżącej aktualizacji w powiązaniu z procesem aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków, przewiduje się, że do tego czasu starosta będzie zapewniał Spółce Celowej stały dostęp do danych bazy danych ewidencji gruntów i budynków, bez możliwości ich modyfikowania, za pomocą usług o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Główny Geodeta Kraju oraz starostowie powiatów, dla których nie utworzono ww. baz danych określą wraz ze Spółką Celową, w drodze porozumienia, techniczne i organizacyjne warunki dostępu do zbiorów danych.

Art. 19a

Dodanie art. 19a wynika z faktu, że Spółce Celowej lub spółce, o której mowa w art. 15 uCPK, również powierzono przygotowanie oraz realizację budowy i przebudowy linii kolejowych, remonty i utrzymanie linii kolejowych. Koniecznym 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 zakłada 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”, opublikowaną w Monitorze Polskim z dnia 18 listopada 2020 r. (poz. 1050). Przewiduje się ponadto, iż planowane nakłady inwestycyjne w komponent kolejowy, które według obecnych planów kilkakrotnie 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 uCPK. W związku z powyższym zachodzi potrzeba dodania art. 19a, z którego wynika, że Spółka Celowa lub spółka, o której mowa w art. 15, może wykorzystywać środki Funduszu Kolejowego, o którym mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2005 r. o Funduszu Kolejowym, na przygotowanie oraz realizację budowy i przebudowy linii kolejowych, remonty i utrzymanie linii kolejowych.

Jednocześnie należy podkreślić, że potrzeby kapitałowe Spółki finansowane w tym zakresie z Funduszu Kolejowego koordynowane będą z PKP PLK S.A., tak ażeby 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.

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 poprzez program dobrowolnych sprzedaży) 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, by 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 będzie, 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, Spółka 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. 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, datę, od której nalicza się oprocentowanie skarbowych papierów wartościowych tej emisji, 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 wydane 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 szczególnie 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 ustawy).

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 szczególnie 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 **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 wywłaszczającym – 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.

art. 29

ust. 1

Proponuje się uchylenie pkt 1 i 2 i przeniesienie tych regulacji (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 nieruchomościami 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 określającego 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 mieszkaniowe, 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 dróg publicznych, 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 spod zakazów określonych w omawianym rozporządzeniu.

Z uwagi na fakt, że omawiany, 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. 29c**, w których w sposób kompleksowy uregulowano kwestie prawa pierwokupu przynależnego Spółce Celowej.

Propozycja uchylenia 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. 29c.

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. 6 i 7** 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).

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 wyłączenia 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 wystąpienie 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 takowej 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, analogicznie jak w 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 – 31k) – 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 możliwie wczesnym etapie. Takowe 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 potrzebny 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052, z późn. zm.),

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1866, z późn. zm.), art. 11-14 ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1537, z późn. zm.), 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. 428, z późn. zm.) i art. 22-24 ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 2309, z późn. zm.). 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 obrocie 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 środowiskowych na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego.

Zgodnie z proponowaną procedurą Inwestor przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o udostępnienie nieruchomości będzie obowiązany do przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o zawarcie porozumienia na udostępnienie tej nieruchomości, w którym określa się przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości (**art. 31f ust. 2**). Poprzez rokowania należy rozumieć przesłanie przez Inwestora na adres wskazany w katastrze nieruchomości propozycji porozumienia z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym (ust. 3). Brak porozumienia w terminie 1 miesiąca upoważnia do wystąpienia do wojewody o wydanie decyzji administracyjnej (ust. 4). Wyjątek od tej zasady stanowi sytuacja wykazania przez Inwestora interesu gospodarczego, nieuregulowany stan prawny lub brak danych w katastrze nieruchomości – w takiej sytuacji Inwestor może, bez przeprowadzania rokowań, 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 jak w 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 organem I instancji proponuje się wojewodę, zaś II instancji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (**art. 31h**).

Projektowane przepisy nie będą miały zastosowania do obszarów wskazanych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK (**art. 31k**).

6. Program dobrowolnych nabyć nieruchomości

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 rynkowa nieruchomości. Wartość ta określana jest zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Ustawa o CPK wprowadza dodatkowe narzędzie służące ujednoczeniu sposobu określania wartości nieruchomości – ekspertyzę rynku nieruchomości, która może znaleźć zastosowanie również do nabyć na terenie określonym w rozporządzeniu (art. 47).

Art. 29b

Szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują uprawnienie osoby zbywającej nieruchomość na rzecz Spółki Celowej do uzyskania ceny określonej zgodnie z ust. 2-7 art. 29b oraz prawa i obowiązki tej osoby oraz Spółki Celowej określone w ust. 12 art. 29b oraz prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych. Podstawę ustalenia wartości nieruchomości w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową stanowi wartość rynkowa nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Cenę nabycia nieruchomości określa się jako: w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej – sumę: wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, powiększonej o 10% oraz różnicy pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości i wartością rynkową gruntu niezabudowanego - powiększonej o 20%; w przypadku nieruchomości lokalowej - wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 20%; w pozostałych przypadkach - wartość rynkową nieruchomości powiększoną o 10%. Jeżeli wysokość ceny, określonej zgodnie z ust. 3 dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo dla samodzielnego lokalu mieszkalnego - w którym zameldowany na pobyt stały jest właściciel albo użytkownik wieczysty - jest niższa od 25-krotności wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez odpowiedniego wojewodę w roku poprzedzającym dzień dokonania transakcji, łączna wysokość odszkodowania stanowi kwotę równą 25-krotności tego wskaźnika. W przypadku, gdy w budynku mieszkalnym albo samodzielnym lokalu mieszkalnym zameldowane na pobyt stały są więcej niż 2 osoby, łączną wysokość ceny określonej zgodnie z ust. 4 powiększa się w odniesieniu do trzeciej i każdej kolejnej osoby o 10-krotność wskaźnika, o którym mowa w ust. 4. Przy ustalaniu liczby osób zameldowanych na pobyt stały pomija się osoby inne niż osoby bliskie wobec właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości oraz osoby zameldowane na pobyt stały na dzień 31 lipca 2021 r., tj. na dzień wejścia w życie przepisów wydanych na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK. Wymóg okresu zameldowania stosuje się również do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości; nie podlega zastosowaniu wobec osób, które urodziły się w tym

okresie. Łączna wysokość ceny określonej zgodnie z przepisem ust. 4 i 5 nie może przekroczyć 60-krotności wskaźnika, o którym mowa w ust. 4. W akcie notarialnym przenoszącym własność nieruchomości zawiera się informacje o wartości rynkowej nieruchomości oraz części ceny przewyższającej tę wartość. Dokonując szacowania wartości nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przy podejściu porównawczym w transakcjach dokonanych z uwzględnieniem przepisów ust. 3-7 uwzględniają wyłącznie wartość rynkową nieruchomości, bez elementów ceny przewyższających tę wartość. Nabycie nieruchomości przez Spółkę Celową za cenę przewyższającą cenę określoną na podstawie ust. 2-7 wymaga zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej. W przypadku gdy cena nieruchomości ustalona zgodnie z ust. 3-7 lub 10, przekracza wartość rynkową nieruchomości o więcej niż 1 milion złotych, nabycie nieruchomości przez Spółkę Celową za cenę uwzględniającą to przekroczenie wymaga zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej. 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) podatnikiem podatku od nieruchomości – do końca miesiąca, w którym nastąpiło wydanie nieruchomości – jest zbywca;
- 3) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania, zbywca – w przypadku gdy o to wnosi - uprawniony jest do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie;
- 4) na żądanie Spółki Celowej w umowie przenoszącej własność nieruchomości 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, robót geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania robót geologicznych;
- 5) zbywca jest obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie szczegółowo określonych w umowie.

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 odmienne 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 przygotowanie się do opuszczenia nieruchomości, relokację zwierząt gospodarskich czy zebranie 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.

8. 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 zabudowana budynkiem z 70% do 85% odszkodowania ustalonego w decyzji przez wojewodę (**zmiana art. 69 ust. 1**).

Zmiany w obrębie decyzji lokalizacyjnej CPK

Art. 39.

W związku z koniecznością przyspieszenia 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 6-10a ww. ustawy.

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 prawnorzeczowymi 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 o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi nowotworzony 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 o gospodarce nieruchomościami nie mogły być zastosowane wprost. Jak można zauważyć proces przejęcia w dyspozycję nieruchomości za pozyskanie których Spółka zapłaciła 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 choćby 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 wywłaszczanej, 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. Przy czym w związku z wygaszeniem ww. umów, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych oraz trwałego zarząd będzie przysługiwało od Spółki odszkodowanie.

Dodatkowo w projekcie zaproponowano, aby w przypadku gdy skutkiem wygaszenia omawianych umów, będzie konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, Spółka będzie obowiązana do dokonania zwrotu wypłaconych środków finansowych z tytułu odszkodowania, kary umownej lub konieczności zwrotu przyznanych środków.

Celem omawianych rozwiązań jest wprowadzenie maksymalnych możliwych środków ochronnych dla podmiotów korzystających z nieruchomości podlegających wywłaszczeniu.

Skutkiem wprowadzanych zmian i uregulowania w jednym przepisie kwestii odszkodowań związanych z wygaszeniem i wypowiedzeniem umów dotyczących nieruchomości jest uchylenie w art. 113 ust. 2-4, które zawierały rozwiązania dotyczące wypowiedzenia umów i wypłaty odszkodowań przez Spółkę.

Likwidacja ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz Spółki Celowej – art. 117

W związku z modyfikacją przepisów dotyczących wywłaszczenia i wskazania, że nieruchomości polegające wywłaszczeniu a objęte decyzją lokalizacyjną stają się własnością Spółki konieczne było wprowadzenie zmian stanowiących konsekwencje tej regulacji. Jedną z

nich jest uchylene 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 lokalem zamiennym - należy przez to 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 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni. Z uwagi na zakładaną powierzchnię przeznaczoną pod lokalizację Inwestycji należy założyć, że ryzyko objęcia decyzją lokalizacyjną całej miejscowości jest wysokie. Tym samym ryzyko, że nie będzie możliwe zapewnienie lokali zamiennych położonych w takiej miejscowości jest 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, 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

Zaproponowane w art. 47 zmiany porządkują zasady i tryb postępowania związanego z ekspertyzą rynku nieruchomości oraz dostosowują regulacje w tym zakresie do zmian w innych częściach ustawy, w tym do rozwinięcia katalogu zadań Spółki.

Zmiana ma m. in. na celu umożliwienie sporządzenia ekspertyzy rynku nieruchomości obszaru inwestycji wraz z otoczeniem na każdym etapie wykonywania zadań ustawowych spółki, niezależnie od złożenia wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, a zatem także w sytuacji nabywania nieruchomości na drodze czynności cywilnoprawnych. Umożliwia to szersze stosowanie ustaleń ekspertyzy rynku nieruchomości jako instrumentu ujednocniającego wyceny i zwiększającego poziom przewidywalności w zakresie wartości nieruchomości.

Rolę ekspertyzy w procesie szacowania wartości nieruchomości doprecyzowano w ust. 14, wskazując, że ustalenia ekspertyzy rynku nieruchomości uwzględnia się przy sporządzaniu operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości położonej na obszarze, dla którego ekspertyzę sporządzono. W przepisie zastrzeżono, że pominięcie – w całości lub części - przez rzeczoznawcę majątkowego ustaleń ekspertyzy rynku nieruchomości w operacie szacunkowym wymaga uzasadnienia w treści operatu szacunkowego. Oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy wciąż pozostaje samodzielny w procesie szacowania wartości nieruchomości, musi jednak odnosić się do ekspertyzy rynku nieruchomości jako źródła dowodowego. W przypadkach szczególnych (np. nietypowej nieruchomości, nie występującej na rynku), rzeczoznawca zachowuje prawo do zastosowania innych narzędzi określania wartości nieruchomości, z obowiązkiem uzasadnienia odstępstwa.

Przepis **ust. 6 i 7** precyzuje ramy czasowe wykonywania ekspertyzy poprzez dodanie, iż w przypadku zakończenia realizacji ustawowych zadań spółki w zakresie nabywania nieruchomości, ekspertyzy nie aktualizuje się. Ponadto, w celu zapewnienia pełnej integracji ekspertyzy z jej kolejnymi aktualizacjami, zapewniono konieczność stosowania przepisów dotyczących postępowania w sprawie ekspertyzy do aktualizacji ekspertyzy. Dodatkową zmianą jest wprowadzenie obowiązku publikacji ekspertyzy oraz jej aktualizacji przez Pełnomocnika w drodze obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej ministra właściwego do spraw transportu oraz Spółki Celowej. Zmiany te

wynikają m. in. z dialogu społecznego, w toku którego wskazano na konieczność większej transparentności w zakresie ekspertyzy.

W kolejnych ustępach art. 47 zaproponowano szereg zmian proceduralnych. Wprowadzono możliwość powołania, w drodze zarządzenia Pełnomocnika, Rady Ekspertów - organu pomocniczego, składającego się z osób wyróżniających się wiedzą i doświadczeniem z zakresu nieruchomości, w szczególności rzeczoznawców majątkowych. Celem powołania Rady Ekspertów jest konieczność przygotowania wyczerpujących i kompleksowych wytycznych do ekspertyzy rynku nieruchomości, doradzania Pełnomocnikowi w sprawach dotyczących wyceny nieruchomości, w szczególności opracowania wytycznych do ekspertyzy rynku nieruchomości oraz zaopiniowania ekspertyzy przed jej opublikowaniem przez Pełnomocnika w drodze obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej ministra właściwego do spraw transportu oraz Spółki Celowej. Powołanie do składu Rady Ekspertów co najmniej jednego członka spośród osób zgłoszonych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych oraz co najmniej jednego członka spośród osób zgłoszonych przez wójtów (burmistrzów, prezydentów miast) gmin położonych na obszarze, dla którego opracowywana jest ekspertyza, służy zapewnieniu udziału przedstawicieli społeczności lokalnych oraz organizacji zrzeszających osoby zajmujące się zawodowo wyceną nieruchomości. Zarządzenie Pełnomocnika określi skład Rady Ekspertów, szczegółowy tryb jej pracy oraz wysokość wynagrodzenia przysługującego członkom Rady, a wypłacanego ze środków urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw transportu. Przepis przewiduje zwrot kosztów podróży członkom Rady. Zgodnie z treścią proponowanego rozwiązania - określono również tryb pracy Rady Ekspertów, w celu zapewnienia jej sprawnego działania. Istotnym jest, iż w celu zapewnienia bezstronności członków Rady, do członków Rady stosować się winno odpowiednio w zakresie wyłączenia od udziału w pracach Rady przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego dotyczące wyłączenia pracownika organu administracji publicznej. Konsekwencją powyższego jest, iż członkowie Rady winni składać na ręce Pełnomocnika, przed powołaniem, a następnie w okresach półrocznych oświadczenie o braku podstaw do ich wyłączenia od udziału w czynnościach Rady. Zwieńczeniem proponowanej zmiany jest wprowadzenie możliwości określenia w drodze rozporządzenia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, poprzedzonego opinią Rady Ekspertów, szczegółowego zakresu, sposobu sporządzenia i aktualizacji ekspertyzy rynku nieruchomości, z uwzględnieniem celu ekspertyzy oraz konieczności zapewnienia rzetelności i spójności dokonywanych na jej podstawie wycen.

Art. 17 ust. 1 pkt 7

Przepis stanowi konsekwencję wprowadzenia zmian w zakresie art. 47 dotyczącego przygotowania ekspertyzy rynku nieruchomości oraz rezygnacji z regulacji dotyczących obszaru rezerwacji, tj. uchylecia przepisów art. 32-37.

Art. 59 ust. 5 i art. 61 ust. 6

Korekta treści przepisu miała na celu wyeliminowanie wszelkich wątpliwości w zakresie treści ekspertyzy opisanej w art. 47 ustawy, tj. dokumentu, który powinien być sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 174 ust. 3a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ekspertyza jest bowiem opracowaniem niestanowiącym operatu szacunkowego, z czego wynika, że nie określa się w niej wartości nieruchomości. Stanowi natomiast analizę zdarzeń rynkowych, tj. umów sprzedaży nieruchomości położonych na obszarze przewidywanym pod lokalizację inwestycji wraz z otoczeniem. Ekspertyza rynku nieruchomości składa się z analiz rynków nieruchomości właściwych dla wyodrębnionych grup nieruchomości. Wyodrębnienia grup nieruchomości dokonuje się na podstawie podobieństwa poszczególnych nieruchomości, w szczególności pod kątem rodzaju, położenia i stanu nieruchomości, dotychczasowego przeznaczenia, sposobu użytkowania oraz innych cech, które w ocenie rzeczoznawców majątkowych mają wpływ na wartość nieruchomości.

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. 120zi** - 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.

Plan miejscowy 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. 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 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, a do projektu planu miejscowego nie będzie się sporządzało prognozy skutków finansowych jego uchwalenia.

Proponuje się, aby właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługiwało wyłącznie roszczenie do Spółki o wykupienie nieruchomości lub jej części objętej planem miejscowym do czego odpowiednie zastosowanie miałby przepis art. 36 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś w pozostałym zakresie przepisy art. 36 - 37¹ 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 powoduje znaczącego 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 - 37¹ 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 służącemu ochronie właścicieli nieruchomości są przepisy dotyczące sprzedaży nieruchomości oraz niniejsze przepisy dotyczące planu miejscowego 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. 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.

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 zastosowanie miał przepis art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się odpowiednio, 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 bezskutecznym wpływ 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 jednoznacznie wskazać, 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 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, to 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 CPK - 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 zarządzenia Pełnomocnika 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. 120d 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 by 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 poprzez przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy i optymalizację stanu wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną, (4) zapewnienie warunków do powstawania wysokiej jakości struktur urbanistycznych, w szczególności nowych miast albo części miast, (5) zapewnienie spójności przestrzennej, w tym poprzez ograniczanie negatywnych skutków izolacji przestrzennej obszarów, powstałej w wyniku realizacji inwestycji liniowych, (6) ochronę i kształtowanie środowiska, w tym form ochrony przyrody, wód oraz krajobrazu, a także kształtowanie korytarzy ekologicznych, wartości krajobrazowych i błękitno-zielonej infrastruktury, (7) mitygację i adaptację do zmian klimatu, w tym negatywnych zjawisk klimatycznych, w szczególności suszy oraz powodzi, (8) ochronę 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, a także (7) ramy finansowe i źródła finansowania.

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 swojej stronie internetowej oraz 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 zamieszcza je na swojej stronie internetowej.

Zgodnie z przedmiotowym projektem ustawy projekt strategii będzie podlegał strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko – jako dokument zawierający informacje dotyczące lokalizacji inwestycji.

W przypadku konieczności zmiany strategii zakłada się, że będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące jej przyjęcia, 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 18 miesięcy od dnia jej uchwalenia, strategia rozwoju województwa, powiatu oraz gminy, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. Natomiast w przypadku strategii 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 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 określenie – 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 te projekty będzie uwzględniała wpływ zmiany sposobu zagospodarowania terenu objętego projektem decyzji na realizację wcześniej opisanych zasad rozwoju obszaru otoczenia CPK.

W projektowanych przepisach wyłącza się stosowanie – przypadku wyznaczenia w strategii obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych – do realizacji tych inwestycji nie stosuje

się przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych dotyczących obowiązków zachowania odległości między elektrownią wiatrową a zabudową mieszkaniową.

Strategia będzie podlegała monitoringowi oraz ewaluacji.

Zadania Pełnomocnika określone w niniejszym dziale, mogą być powierzone do realizacji Spółce Celowej.

13. Zorganizowana relokacja – dział IV C

Przepisy dodawanego działu IV C umożliwiają szybkie zorganizowane przeniesienie całości 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 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 poprzez 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 masowych, dotyczący wielu osób, gospodarstw a nawet całości miejscowości, charakter projektów relokacji 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, by 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 planu miejscowego. Zakłada się, że taki plan miejscowy może obejmować również obszary niezbędne do zapewnienia infrastruktury technicznej i społecznej związanej z projektem relokacji, w szczególności tereny publiczne oraz cmentarze.

Proponuje się, by plan miejscowy był uchwalany na wniosek Spółki Celowej zgodnie z ustaleniami strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK, jeżeli została przyjęta.

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 będzie mógł zostać uchwalony niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie, a także że możliwe będzie jednoczesne sporządzanie planu miejscowego albo jego zmiany i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie.

W takim przypadku projekt planu miejscowego 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 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 będzie obejmowało konsultacje społeczne, opiniowanie oraz przedstawienie projektu radzie gminy celem uchwalenia.

Zakłada się, że konsultacje społeczne oraz opiniowanie projektu planu miejscowego 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, 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 niezależni od formy i sposobu przeprowadzania konsultacji społecznych każdy będzie miał prawo do wniesienia uwag. Uwagi będą mogły być wnoszone przez 21 dni licząc od dnia 14 dnia od momentu zawiadomienia, w drodze obwieszczenia, o przeprowadzaniu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego, a także bezpośrednio po udostępnieniu tego obwieszczenia.

Proces konsultacji społecznych rozpoczyna obwieszczenie wójta, w którym zawiadamia on o przeprowadzaniu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. W obwieszczeniu tym wójt informuje o sposobie i terminie wnoszenia uwag do projektu planu miejscowego oraz o sposobie zapoznania się z treścią projektu planu miejscowego, w tym miejscach jego udostępnienia w siedzibach urzędów gminy, urzędzie wojewódzkim oraz adresie strony internetowej, na której zamieszczony jest projekt planu miejscowego. Obwieszczenie to, w celu maksymalizacji szansy, że wszyscy zainteresowani zdobędą informacje o toczącym się procesie uchwalania planu miejscowego obwieszczenia dokonuje 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.

Równoległe z konsultacjami społecznymi projekt planu miejscowego podlega opiniowaniu, które zastępuje opiniowanie i uzgadnianie przewidziane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym projekt planu miejscowego dla 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 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rada gminy nie będzie stwierdzała, że projekt planu 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 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 równoczesnym uchwalaniu planu miejscowego 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 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. przepisy dotyczące 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 oraz gruntów nim objętych przepisów *ustawy o ochronie gruntów rolnych i*

leśnych oraz *ustawy o lasach*. W tym miejscu należy przypomnieć, że uprawnienia ministrów wynikające z ww. ustaw są poszanowane poprzez 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 położonych 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 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 położonych 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 zapewnienia 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 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 program 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.

Rozszerzenie możliwości operowania nieruchomościami – art. 98 ust. 3

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 zabezpieczenie zobowiązań Spółki. 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 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” zastępuje się wyrazami „Skarb Państwa reprezentowany przez Pełnomocnika” oraz przewidująca, że Pełnomocnik za zgodą ministra właściwego do spraw aktywów państwowych 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 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym do kompetencji Pełnomocnika ds. CPK. 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 ds. CPK. 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 uCPK dopisując do zadań pełnomocnika reprezentowanie Skarbu Państwa.

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 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 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 – poprzez 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.

Z uwagi na wprowadzenie zasadniczych zmian w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości, a także na odmiennosc celów pozyskiwania informacji, nie jest możliwe dalsze bazowanie na wzorach wykazów stanowiących załącznik do rozporządzenia do ww. ustawy, tym samym – w miejsce odesłania do aktu wykonawczego do ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości – proponuje się wprowadzenie przepisu upoważniającego ministra właściwego do spraw transportu do określenia, w drodze rozporządzenia, wzoru wykazu nieruchomości przekazywanego Spółce przez właściwe organy i podmioty, sposób jego prowadzenia oraz przekazywania, kierując się potrzebą zagwarantowania poprawności i kompletności zawartych w wykazie informacji oraz zapewnienia sporządzania i przekazywania wykazów w sposób jednolity na całym obszarze. Przy czym przepis wskazuje jednoznacznie, że w sytuacji gdy dla określonych obszarów, dla których opracowuje się wykazy nieruchomości, sporządzono mapy w formie wektorowej, to wówczas wykazy te sporządza się z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych.

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 ograniczenie treści art. 104 wyłącznie do fakultatywnej, odbywającej się na wniosek Pełnomocnika, możliwości wniesienia przez ministra właściwego do spraw aktywów państwowych, jako aport, do Spółki nieruchomości Skarbu Państwa wskazanych przez Pełnomocnika. 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, choćby 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 przejęcie 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 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 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., 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, art. 112b)

Z uwagi na zmianę charakteru Zasobu, który będzie obejmował więcej typów nieruchomości, nie zaś wyłącznie nieruchomości wytypowane jako nieruchomości zamienne (choćby poprzez programem dobrowolnych sprzedaży) 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.

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 Minister Obrony Narodowej w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele

obronności i bezpieczeństwa państwa, lub minister właściwy do spraw rozwoju wsi w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele rolnicze, lub minister właściwy do spraw transportu w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele transportowe.

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 o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Włączenie nieruchomości nieobjętej rozporządzeniem – 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, w celu umożliwienia właścicielom nieruchomości dokonania zamiany na nieruchomości położone poza tym obszarem, mając na uwadze czasochłonność sporządzania wykazów nieruchomości dla dużych obszarów, w sytuacji braku wiedzy czy o poziomie zainteresowania dokonaniem zamiany na nieruchomości położone dalej od obecnego miejsca zamieszkania, proponuje się wprowadzenie do ustawy przepisu art. 113a. Zgodnie z projektowanym rozwiązaniem Pełnomocnik będzie mógł włączyć do Zasobu również nieruchomości Skarbu Państwa położone poza obszarem wskazanym w przepisach ww. rozporządzenia. Włączenie nieruchomości będzie się odbywało na wniosek Spółki Celowej i za zgodą podmiotu gospodarującego daną nieruchomością. Podmiot ten będzie obowiązany do przygotowania, co do wnioskowanej nieruchomości, takich samych informacji, jakie są przygotowywane w ramach sporządzania wykazów. Włączenie nieruchomości do Zasobu będzie następowało na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przygotowanego i podpisywanego przez Spółkę Celową.

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.

W tym miejscu 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 zamiany 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.

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 - 37¹ 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 znaczącego 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 - 37¹ 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 służącemu 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 wartości niechybnie wzrośnie.

Dodatkowo w omawianym przepisie wyłącza się obowiązek stosowania do nieruchomości znajdujących się w Zasobie przepisu art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tj. przepisu zgodnie z którym budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

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 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 o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym. Jednoczesne ustanowienie budowy rurociągu naftowego Inwestycją Towarzyszącą umożliwi 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 inwestorem 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 koniecznym jest zapewnienie podmiotom realizującym Inwestycje Towarzyszące możliwości stosowania przepisy ustaw wymienionych w art. 119 ust. 1. 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 nieruchomość 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.

Dodawany przepis art. 120 umożliwi dokonanie lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej w drodze planu miejscowego, wydawanego w formie zarządzenia wojewody. W takim wypadku 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 analogicznej zmianie – dodawanym dziale 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. W ramach tych rozwiązań przewiduje się, że na obszarze otoczenia CPK Spółka Celowa może pełnić funkcję i wykonywać obowiązki właściwego zarządcy drogi w zakresie ustalonym w art. 20 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w tym przygotowywać i realizować inwestycje w zakresie dróg publicznych. Do zadań Spółki Celowej może należeć w szczególności budowa, przebudowa, remont, utrzymanie lub ochrona dróg, sporządzanie dokumentacji do decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, o warunkach zabudowy albo o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz dokumentacji do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o pozwoleniu na budowę, o pozwoleniu na użytkowanie, a także innej dokumentacji niezbędnej do przygotowania lub realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nabywanie nieruchomości pod drogi w imieniu i na rzecz właściwego zarządcy drogi, gospodarowanie nieruchomościami przeznaczonymi lub zajętyymi pod drogi w zakresie określonym w umowie albo zarządzeniu, organizacja finansowania prowadzonej przez Spółkę Celową inwestycji w zakresie dróg publicznych czy też inna działalność bezpośrednio związaną z przygotowaniem

lub realizacją inwestycji w zakresie dróg publicznych, nienaruszającą zasad wolnej konkurencji. Aby wykonywać powyższe działania Spółka Celowa musi wystąpić do właściwego zarządcy drogi z wnioskiem o zawarcie umowy określającej zakres i warunki przygotowania lub realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (**art. 120f**).

Przewiduje się również 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. 120h**).

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, geologicznych, hydrogeologicznych 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. 120i**). 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

właściwego zarządcę drogi, który na podstawie odrębnego porozumienia zawartego z wojewodą, może pokryć koszty powstałe w związku z ustaleniem wysokości odszkodowań..
(art. 120j).

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. 120k).

Projektowane przepisy przewidują również w **art. 120m**, że do zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji Towarzyszącej, składanych do dnia 31 grudnia 2026 r., dopuszcza się dołączanie mapy, o której mowa w art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, opatrzonej oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o złożeniu do właściwego organu Służby Geodezyjnej i Kartograficznej zawiadomienia o przekazaniu wyników zgłoszonej pracy geodezyjnej, zamiast klauzulą urzędową albo oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji. Oświadczenie o złożeniu do właściwego organu Służby Geodezyjnej i Kartograficznej zawiadomienia o przekazaniu wyników zgłoszonej pracy geodezyjnej, o którym mowa w ust. 1, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

W **art. 120n** wprowadza się regulacje, zgodnie z którą odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego, w zakresie objętym projektem zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających Inwestycji Towarzyszącej, nie stanowi istotnego odstępienia, 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.

Ponadto, zgodnie z **art. 120o** przedmiot lub substancja, powstające w wyniku robót budowlanych dotyczących Inwestycji Towarzyszących, mogą być uznane za produkt uboczny, niebędący odpadem, jeżeli są łącznie spełnione następujące warunki: dalsze wykorzystywanie przedmiotu lub substancji jest pewne, przedmiot lub substancja mogą być wykorzystywane bezpośrednio bez dalszego przetwarzania, innego niż normalna praktyka przemysłowa, dany przedmiot lub substancja są produkowane jako integralna część robót budowlanych

dotyczących Inwestycji Towarzyszących, w tym dróg i linii kolejowych, dana substancja lub przedmiot spełniają wszystkie istotne wymagania, w tym prawne, w zakresie produktu, ochrony środowiska oraz życia i zdrowia ludzi, dla określonego wykorzystania tych substancji lub przedmiotów i wykorzystanie takie nie doprowadzi do ogólnych negatywnych oddziaływań na środowisko, życie lub zdrowie ludzi.

Projektowane rozwiązania przewidują również (**art. 120p**), 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.

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 gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje 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 treści są niespójne z takim wnioskiem lub decyzją, 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 wypadku nie miałyby one możliwości realizacji potrzeb infrastrukturalnych np. w postaci dróg ponadlokalnych, dla których każda z gmin mogłaby indywidualnie ustalić spreczny przebieg.

Plan rezerwacji – procedura uchwalania

Proponowane rozwiązania przewidują (**art. 120q**), 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. W planie rezerwacji określa się obligatoryjnie przebieg Inwestycji Towarzyszącej, obszar jej oddziaływania akustycznego, 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 doбором 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. 120q uCPK), z kolei art. 120zv 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 podlegający 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 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.

Uchylenie planu rezerwacji

Należy w tym miejscu podkreślić, że Wojewoda posiada możliwość uchYLENIA 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 wnioskodawcy wniosku 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. 120r**), które obejmują:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad lub na rzecz danej jednostki samorządu terytorialnego przez prezydenta miasta na prawach powiatu, w zależności od tego na czyj wniosek została wydana DSU;
- 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, geologicznych i przyrodniczych;
- 4) uzgadnianie z właściwym inwestorem Inwestycji Towarzyszącej projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie dotyczącym budowy i późniejszego funkcjonowania drogi, w tym jej potencjalne 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

Prawo pierwokupu co do działek objętych rezerwacją terenu, realizuje inwestor Inwestycji Towarzyszącej działając odpowiednio w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa lub danej jednostki samorządu terytorialnego (**art. 120s**). 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 rozpatrzeniem wniosku o ustanowienie 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, są obowiązani do zawiadomienia 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 jednego miesiąca lub wbrew stanowisku inwestora, jest nieważna z mocy prawa (**art. 120t**).

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. 120u**). Jeżeli nie jest to możliwe, właścicielom takiej nieruchomości przysługuje odszkodowanie, z wyłączeniem sytuacji, gdy nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. 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, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego 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. 120v**).

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 pod uwagę wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz użytkowania inwestycji oraz jej

oddziaływanie akustyczne, a także brak nieśpójności z DSU dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej oraz przytoczonych wyżej ryzyk (**art. 120v**).

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. 120w**).

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. 120x**).

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 wyłączeniu, lub jeśli 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 powstania 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 jedna 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. 120x ust. 5 uCPK). Ponadto w przypadku wydania decyzji uchylającej pozwolenie na budowę właścicielowi nieruchomości przysługują

roszczenia odszkodowawcze określone w art. 120z 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.

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 uprawomocnieniu się tej decyzji, przysługuje mu odszkodowanie (**art. 120z**).

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 tym miejscowym planie, 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 zagospodarowanie terenu wydana na podstawie stosownej zgody wysokość odszkodowania określana będzie jako różnica wartości między wartością nieruchomości określonej 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.

Z kolei w przypadku uchylenia 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. 120za**), 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 uchylenia 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 w zakresie odszkodowań wydaje wojewoda, a obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża wnioskodawcę wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (**art. 120zb**). 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. 120zd** przewidziano, że niezależnie od zakazów określonych w planie rezerwacji, dopuszcza się wydawanie rozstrzygnięć dotyczących robót budowlanych wobec obiektu stanowiącego zabytek albo zezwalających na zmianę zagospodarowania terenu polegającą na:

- 1) remoncie,
- 2) przebudowie niezminiającej funkcji obiektu,
- 3) wykonaniu urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz przyłączy,
- 4) innych robotach budowlanych na istniejącym obiekcie budowlanym, prowadzących wyłącznie do: przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa pożarowego, poprawy warunków sanitarnych, zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię lub kosztów pozyskania ciepła, zamiany źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji, zapewnienia telekomunikacji,
- 5) odbudowie

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

Jeżeli zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa powyżej, polegać ma na budowie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.), łączna moc zainstalowana takich instalacji nie może przekraczać - dla energii elektrycznej - 50 kW, a dla energii cieplnej - 150 kW.

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. 120ze**).

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 w następujący sposób:

- 1) w sytuacji gdy wejście w życie planu rezerwacji spowodowało utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którym objęta była dana nieruchomość wartość nieruchomości określa się na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stracił moc w związku z wejściem w życie planu rezerwacji.
- 2) 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 miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych.

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. 120zg**).

Szczegółowe warunki prowadzenia przedmiotowych robót budowlanych, określa umowa między zarządcą drogi a investorem inwestycji nie drogowej.

Użytkowanie wieczyste

Przepisy ustawy dotyczące właścicieli nieruchomości stosuje się również do użytkowników wieczystych nieruchomości (**art. 120zh**).

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 – w takim przypadku komisja może rekomendować zadanie powiatowe lub gminne do dofinansowania ze środków Funduszu wyłącznie po uzyskaniu opinii Pełnomocnika do spraw CPK. 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 ustawy o CPK 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 w z dniem 2021 r.

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 lobbingowej 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 mikro przedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.