

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747, z późn. zm.), zwanej dalej „uCPK”, Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, może wskazać gminy lub ich części, na których terenie, w celu przygotowania obszaru Inwestycji oraz zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, stosowane będą szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określone w art. 29 uCPK, szczególne zasady nabywania nieruchomości określone w art. 29b uCPK lub szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f uCPK.

W związku z postępami prac nad przygotowaniem i realizacją Programu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 uCPK, zwanego dalej „Programem CPK”, proponuje się znowelizować dotychczas obowiązujące rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 2609) i rozszerzyć obszar stosowania szczególnych zasad dotyczących nieruchomości wynikających z uCPK m.in. o te tereny, na których zlokalizowany ma być węzeł kolejowy CPK, stanowiący część Inwestycji, o której mowa w art. 2 pkt 3 uCPK, bocznica paliwowa, węzeł drogowy i inne przedsięwzięcia stanowiące część Inwestycji, o której mowa w art. 2 pkt 3 uCPK, lub są konieczne dla zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK.

Należy zauważyć, że ustawą z dnia 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 1846) wprowadzono m.in. znacznie korzystniejsze możliwości ustalania ceny nabycia nieruchomości, uprawniając Spółkę, o której mowa w art. 2 pkt 10 uCPK, zwaną dalej „Spółką Celową”, do zapłaty kwoty przewyższającej wartość rynkową nieruchomości, ustaloną w operacie szacunkowym. Innymi rozwiązaniami wprowadzonymi na podstawie tej ustawy, dogodnymi dla zbywających nieruchomości z terenu przyszłej Inwestycji, jest możliwość ustanowienia przez Spółkę Celową renty oraz wypłaty rekompensaty w związku ze spadkiem zdolności kredytowej zbywcy nieruchomości. Obszar, na którym stosowane są ww. szczególne zasady nabywania nieruchomości jest określony w akcie wykonawczym wydawanym na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK. Zatem w związku z intensywnym postępem prac dotyczących realizacji projektu Centralnego Portu Komunikacyjnego niezbędne jest znowelizowanie ww. rozporządzenia i umożliwienie szerszej

grupie właścicieli nieruchomości położonych na obszarze planowanej Inwestycji skorzystania z rozwiązań wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego. Należy podkreślić, że wynikający ze zmian wprowadzonych ww. ustawą tzw. Program Dobrowolnych Nabyć jest rozwiązaniem szczególnym, stanowiącym niespotykane dotąd w specustawach inwestycyjnych narzędzie mające na celu pozyskanie nieruchomości położonych na obszarze planowanej Inwestycji w drodze dwustronnych dobrowolnych umów. Rozwiązanie to pozwala na wcześniejsze nabywanie nieruchomości przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb osób, których nieruchomości w związku z realizacją danej inwestycji są niezbędne do pozyskania – polega to m.in. na wsparciu przeprowadzki, możliwości czasowego korzystania z nieruchomości do czasu przeniesienia ośrodka życia w nowe miejsce, ustalaniu ceny zakupu powyżej wartości rynkowej danej nieruchomości.

Jednocześnie proponuje się rozszerzenie zastosowania szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji, określonych w art. 29 uCPK, czyli tzw. zakazów inwestycyjnych, w celu zabezpieczenia ładu przestrzennego oraz efektywnego przygotowania obszaru inwestycji i prawidłowego przebiegu procesu inwestycyjnego, w kontekście realizowanego projektu Centralnego Portu Komunikacyjnego. Należy zauważyć, że wprowadzanie ww. zakazów inwestycyjnych ma na celu ograniczenie kosztów społecznych i finansowych planowanej Inwestycji, tj. umożliwienie prywatnym inwestorom racjonalnego gospodarowania nieruchomościami położonymi na tym obszarze, w sposób eliminujący potencjalne kolizje inwestycji prywatnych z inwestycją celu publicznego. Należy jednocześnie podkreślić, że zgodnie z art. 28 ust. 3 uCPK przedmiotowe ograniczenia mają charakter czasowy i nie mogą być na danym obszarze wprowadzane na okres dłuższy niż 4 lata – tym samym ich wprowadzenie ma charakter wyłącznie prewencyjny i służy zapewnieniu ukierunkowania działań inwestycyjnych na danym obszarze w sposób zabezpieczający interes publiczny.

W zakresie szczegółowych zmian wprowadzanych do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego:

- 1) zmiany w § 3 mają na celu rozszerzenie obszaru stosowania szczególnych zasad nabywania nieruchomości oraz szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji

inwestycji o części gmin Teresin, Baranów, Błonie, Jaktorów, Grodzisk Mazowiecki, Wiskitki oraz na określeniu granic tego obszaru w nowych załącznikach do nowelizowanego rozporządzenia, m.in. w zakresie bocznic kolejowej LK nr 3 – CPK (pkt 2), węzła kolejowego CPK – LK nr 88 północny wschód (pkt 3), węzła kolejowego CPK - LK nr 85 wschód (pkt 4), węzła drogowego Izdebno (pkt 5), węzła kolejowego CPK – LK nr 5 południowy wschód (pkt 6), skrzyżowania Cyganka (pkt 7);

- 2) w dodawanym § 3a przewiduje się rozszerzenie obszaru stosowania szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji na obszar części gmin Teresin, Sochaczew (gm. wiejska i miasto) i Kampinos (LK nr 5 CMK-Północ), oraz określenie granic tego obszaru w nowym załączniku do nowelizowanego rozporządzenia;
- 3) w § 4 przewiduje się zmianę regulacji dotyczącej terminu obowiązywania na danym obszarze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji (zgodnie z art. 28 ust. 3 uCPK) – w zakresie zasad wprowadzonych na danym obszarze rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego – obowiązują one zgodnie z regulacją przewidzianą w uCPK nie dłużej niż 4 lata od dnia ich wprowadzenia, a zatem do dnia 15 grudnia 2026 r.; natomiast zasady wprowadzane na danym obszarze projektowanym rozporządzeniem obowiązują nie dłużej niż 4 lata od dnia jego wejścia w życie, tj. do dnia 31 grudnia 2029 r.;
- 4) pozostałe zmiany mają *de facto* charakter dostosowawczy i są konsekwencją zmian legislacyjnych i redakcyjnych wymienionych powyżej.

W projekcie rozporządzenia nie przewiduje się regulacji przejściowych, bowiem należy podkreślić, że projekt dotyczy wyłącznie rozszerzenia obszaru objętego regulacjami rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK.

Zgodnie z § 2 projektu rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. Przyjęty w projekcie okres *vacatio legis* jest zgodny z art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461).

Nie ma możliwości osiągnięcia celu projektu za pomocą innych środków niż zmiana rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie

będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Wejście w życie proponowanych rozwiązań może mieć wpływ na sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw. Wprowadzane zostają narzędzia umożliwiające wcześniejsze zbycie nieruchomości na korzystnych zasadach, co pozwoli przedsiębiorcom, na których potencjalnie oddziaływać będzie zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz w przyszłości realizacja inwestycji kolejowych i drogowych w otoczeniu planowanego lotniska, na przeniesienie działalności poza obszarem inwestycji. Przeniesienie to będzie rekompensowane w ramach Programu Dobrowolnych Nabyć.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Projektowane rozporządzenie nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów 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 rozporządzenia nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Zgodnie z art. 31 uCPK, informację o ogłoszeniu rozporządzenia zamieszcza się na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej: urzędu wojewódzkiego, urzędu marszałkowskiego, starostwa powiatowego, urzędu gminy, w prasie lokalnej oraz obwieszcza się w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie i miejscowości.

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt rozporządzenia został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.