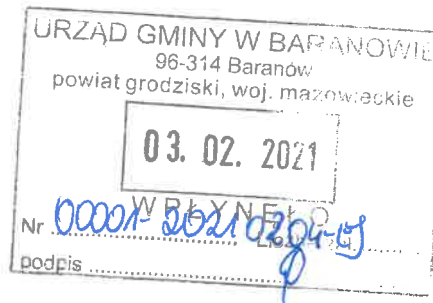


MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY

Biuro Pełnomocnika Rządu do spraw
Centralnego Portu Komunikacyjnego dla
Rzeczypospolitej Polskiej

Znak sprawy: CPK.4725.19.2021

Warszawa, dnia 28 stycznia 2021 r.



Szanowna Pani
Agata Trzop-Szczypińska
Wójt Gminy Baranów
ul. Armii Krajowej 87
96-314 Baranów

Szanowna Pani Wójt,

w odpowiedzi na korespondencję przekazaną przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów obejmującą stanowiska Wójta Gminy Baranów i Rady Gminy Baranów z 22 grudnia 2020 r. w sprawie:

- konsultacji prognozy oddziaływania na środowisko projektu Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralny Port Komunikacyjny,

- informacji, jakie pojawiły się w mediach o rozpoczęciu przez spółkę CPK programu dobrowolnych wykupów gruntów i nieruchomości na terenie, na którym w przyszłości ma powstać lotnisko,

niniejszym przekazuję stosowne wyjaśnienia.

Program Dobrowolnych Nabyć (PDN) obejmuje w szczególności obszar niezbędny do przygotowania i realizacji Inwestycji oraz jej otoczenia i jest związany z realizacją zadania budowy zasobu nieruchomości Spółki Celowej.

Odnosząc się do zastrzeżeń dotyczących wycen nieruchomości należy wskazać, że każda nieruchomość położona na obszarze PDN, której właściciel lub użytkownik wieczysty zgłosił chęć udziału w programie i której nabyciem zainteresowana będzie Spółka zostanie wyceniona indywidualnie przez rzeczoznawcę majątkowego według ogólnych zasad wyceny nieruchomości. Z uwagi na brak decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, nie ma aktualnie podstaw prawnych do zastosowania innych niż ogólne zasady wyceny.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zmianami) w procesie szacowania nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględni w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Dalej w ww. ustawie wskazany został także sposób ustalenia przeznaczenia nieruchomości na potrzeby wyceny w przypadku braku planu miejscowego – wówczas przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku ww. dokumentów uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Stosownie do treści *Programu inwestycyjnego Centralny Port Komunikacyjny. Etap I. 2020–2023* „Spółka oferować będzie właścicielom nieruchomości ceny uwzględniające zarówno obecną wartość rynkową nieruchomości (które obecnie w przeważającej mierze mają charakter rolny, pozbawiony niezbędnej infrastruktury) jak i przyszłe spodziewane zwiększenie wartości nieruchomości, wynikające z zagospodarowania aerotropolis.”

Biorąc pod uwagę przyszły, ewentualny cel inwestycyjny nieruchomości, którego na obecnym etapie nie można precyzyjnie określić, a co za tym idzie – uwzględnić w procesie szacowania nieruchomości - w projekcie zmiany ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 234) zaproponowano zapis dotyczący wypłaty jednorazowego świadczenia rozwojowego. Świadczenie to przysługiwałoby w odniesieniu do nieruchomości, których wartość wzrosła pomiędzy datą zbycia, a rokiem złożenia wniosku o przyznanie świadczenia. W projekcie nowelizacji ustawy przewiduje się, że wnioski o przyznanie świadczenia będzie można składać w latach 2025–2030. Alternatywną ścieżką wynagrodzenia za przyszłe, spodziewane zwiększenie wartości nieruchomości są przewidziane w projekcie nowelizacji ww. ustawy świadczenia relokacyjne. Powyższe świadczenia są przewidziane w projekcie nowelizacji ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym i nie mają zastosowania do nabyć nieruchomości do momentu potencjalnego wejścia w życie przepisów nowelizacyjnych.

PDN jest kierowany do właścicieli i użytkowników wieczystych, którzy mają zamiar zbycia nieruchomości w drodze czynności cywilnoprawnej i decydując się na to nie zakładają ewentualnej możliwości jej odzyskania, analogicznie jak to ma miejsce w przypadku sprzedaży nieruchomości jakemukolwiek innemu podmiotowi.

Zarówno strona rządowa, jak i CPK Sp. z o.o. dokładają wszelkich starań, aby proces powstawania Centralnego Portu Komunikacyjnego i pozyskiwanie nieruchomości pod ten cel, były procesami transparentnymi i jak najmniej niedogodnymi dla lokalnych społeczności.

Odnosząc się natomiast do treści Stanowiska Rady Gminy Baranów i Wójta Gminy Baranów dotyczącego konsultacji prognozy oddziaływania na środowisko projektu Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego chciałbym poinformować, iż konsultacje społeczne, które odbyły się w terminie 30.11-31.12.2020 r. nie dotyczyły prognozowania oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji, tak jak zostało to wskazane w Stanowisku. Dokumentem poddawanym konsultacjom była Prognoza oddziaływania na środowisko projektu dokumentu Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji CPK, zawierającego korytarze transportowe. I na takim, strategicznym poziomie ogólności dokonano prognozy oddziaływania na środowisko, bez wskazywania lokalizacji konkretnych inwestycji. Przeprowadzone konsultacje społeczne są niezbędnym elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i zostały zorganizowane zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 234).

Brak konkretnej lokalizacji i granic inwestycji lotniskowej wynika z etapu procesu inwestycyjnego. Podejmowany jest szereg czynności, które prowadzą do wyznaczenia lokalizacji portu, m.in. inwentaryzacja stanu środowiska, o której przebiegu Gmina Baranów została poinformowana przez CPK Sp. z o.o. pismem z dnia 12.01.2021 r., znak: IRO/110/2021. Etapy procesu inwestycyjnego były także prezentowane stronie społecznej podczas posiedzeń Rady Społecznej ds. CPK.

Pragnę jednocześnie zapewnić, iż intencją zarówno Ministerstwa Infrastruktury, jak i Spółki Celowej jest prowadzenie na każdym etapie prac nad Centralnym Portem Komunikacyjnym dialogu z samorządami z regionu otoczenia inwestycji oraz wyjaśnianie na bieżąco pojawiających się wątpliwości istotnych z punktu widzenia władz samorządowych, a także mieszkańców poszczególnych gmin.

Z wyrazami szacunku,

Dokument podpisany elektronicznie przez:

Marcin Kościukiewicz