



**MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY**

Pełnomocnik Rządu  
ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego

**Marcin Horała**

Warszawa, 23 lutego 2021 dnia

Znak sprawy: CPK.4721.6.2021

**Komisja Wspólna Rządu i Samorządu  
Terytorialnego**  
Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i  
Administracji  
Ul. Stefana Batorego 5  
02-591 Warszawa

Szanowni Państwo,

W związku z przekazaniem do Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, do zaopiniowania *projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie gmin, na terenie których stosowane będą szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego* uprzejmię wnosimy o upoważnienie przez Komisję, Zespołu do spraw Infrastruktury, do wydania opinii wiążącej w przedmiotowym projekcie.

Należy podkreślić, że w procesie planowania inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego niezbędne jest zabezpieczenie terenowe umożliwiające terminowe i sprawne przystąpienie do fazy realizacji inwestycji (z zachowaniem założonego terminu jej realizacji), przy jednoczesnym spełnieniu wszelkich warunków prawnych umożliwiających przejście do tego etapu, w tym wymogu dysponowania prawami do nieruchomości na cele budowlane. W związku z tym:

- 1) bezwzględnie konieczne jest odpowiednio wczesne rozpoczęcie m.in. procesu nabywania nieruchomości na potrzeby inwestycji, pozwalające na zminimalizowanie skali wywłaszczeń, stanowiących procesy o negatywnym odbiorze społecznym. W tym celu m.in. ogłoszono Program Dobrowolnych Nabyć nieruchomości obejmujący obszar przyszłej realizacji inwestycji;

- 2) należy mieć również na uwadze, że teren przygotowania inwestycji podlega ciągłym procesom prawnym i faktycznym (transakcje sprzedaży, procesy budowlane i inwestycyjne itp.); dotyczy to również realizacji zadań gminnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, jak również czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa;
- 3) konieczne jest zapewnienie możliwości skutecznego przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji inwestycji, w szczególności badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych.

Rozwiązaniu powyższych kwestii służyć ma szybkie uchwalenie rozporządzenia z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, zwanej dalej „uCPK”, zgodnie z którym Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, może wskazać gminy lub ich części, na terenie których, w celu przygotowania obszaru Centralnego Portu Komunikacyjnego stosowane będą wszystkie albo wybrane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, określone w art. 29 uCPK.

Szczególne zasady obejmują:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych, realizowanym przez Spółkę Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 uCPK, działającą pod firmą Centralny Port Komunikacyjny sp. z o. o., zwaną dalej „Spółką Celową”;
- 2) uprawnieniu Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w uCPK;
- 3) uprawnieniu Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego do wyrażania zgody na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, zawarcie umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;
- 4) uprawnieniu Inwestora, o którym mowa w art. 2 pkt 2 uCPK, do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w szczególności badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych;
- 5) uzgadnianiu przez ministra właściwego do spraw transportu projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że pożądane jest jak najszybsze wejście w życie rozporządzenia. Odwołując się tutaj do wskazanych wyżej aspektów przemawiają za tym następujące okoliczności:

- 1) pozwoli to na jak najszybsze uregulowanie sytuacji prawnej i faktycznej osób zamieszkujących te obszary; trwający obecnie stan pewnego zawieszenia odbija się negatywnie na sytuacji osób zamieszkujących na tamtym terenie;
- 2) konieczne jest jak najszybsze umożliwienie koordynacji działań planistycznych gmin oraz Spółki Celowej w celu zapobieżenia przypadków, gdy np. gmina planuje lub podejmuje działania inwestycyjne, które są już uwzględnione w szerszych planach Spółki;
- 3) obecnie prowadzone są prace inwentaryzacyjne w odniesieniu do ptactwa oraz nietoperzy i w niektórych przypadkach konieczne jest wejście przyrodników/badaczy na teren prywatny. Już zdarzają się sytuacje, w których właściciel posesji odmawia wpuszczenia ekipy inwentaryzacyjnej na teren posesji przez co prace te nie mogą być wykonane. W marcu 2021 r. ruszają dalsze prace związane z inwentaryzacją flory i fauny, które związane będą z pojawianiem się ekip inwentaryzacyjnych na polach i łąkach zarówno tzw. „piaskownicy” jak i jej otoczenia. Następnie prowadzony będzie monitoring powietrza, drgań i hałasu (pomiar na fasadzie budynku i konieczność montażu przetwornika). Może dojść do sytuacji, w której ekipy te będą proszone o opuszczenie inwentaryzowanego terenu przez właścicieli nieruchomości. W takim przypadku prace takie również mogą nie zostać wykonane, co skutkować będzie brakiem lub niską jakością badań, a tym samym nieodpowiednią jakością raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe niezbędne jest upoważnienie przez Komisję, Zespołu do spraw Infrastruktury, do wydania opinii wiążącej w przedmiotowym projekcie, co znacznie przyspieszy proces jego procedowania.

Dokument podpisany elektronicznie przez:

Marcin Horała

