

GMINA BARANÓW



Urząd Gminy w Baranowie
ul. Armii Krajowej 87
96-314 Baranów

Tel. kont. (46) 858-13-50
Fax. (46) 858-13-68
<http://www.gmina-baranow.pl>
e-mail: urząd@gmina-baranow.pl

Baranów 08.12.2025

PLPR.6721.4.2025.AO

Ministerstwo Infrastruktury
Pełnomocnik Rządu
do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego
Maciej Lasek

Dot: Znak Pisma : BPCPK-1.0210.83.2025

STANOWISKO

Wójta Gminy Baranów

w sprawie konsultacji projektu rozporządzenia Rady Ministrów wydanego na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 oraz z 2025 r. poz. 1531)

W imieniu Gminy Baranów, działając na podstawie przesłanego do konsultacji projektu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 listopada 2025 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie gmin objętych szczególnymi zasadami związanymi z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedstawiam niżej swoje stanowisko.

Niniejszym zważam co następuje:

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 14 listopada 2024r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1747) Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, może wskazać gminy lub ich części, na których terenie, w celu przygotowania obszaru Inwestycji oraz zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia CPK, stosowane będą szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określone w art. 29, szczególne zasady nabywania nieruchomości określone w art. 29b lub szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f, określając:

1)które spośród szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji, określonych w art. 29 , oraz na jakich obszarach mają zastosowanie;

2) które spośród szczególnych zasad nabywania nieruchomości, określonych w art. 29b, oraz na jakich obszarach mają zastosowanie;

3) na jakich obszarach mają zastosowanie szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f.

Mając na uwadze powyższe, Gmina Baranów w obecnym stanie faktycznym objęta jest (w ok. 50 % powierzchni obszaru gminy) zakresem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin objętych szczególnymi zasadami związanymi z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2609; zwanego dalej: „rozporządzeniem”).

Wejście w życie rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego spowodowałoby m.in. :

- uchylenie kilkuset wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla indywidualnych podmiotów, które są ostateczne i prawomocne,
- zakaz wydawania pozwoleń na budowę;
- zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszystkich lub wybranych zmian sposobu zagospodarowania terenu;
- zakaz prowadzenia postępowań administracyjnych i dokonywania czynności materialno-technicznych skutkujących połączeniem lub podziałem działek ewidencyjnych;
- zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- zakaz wydawania decyzji dokonujących lokalizacji oraz decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych.

Mając na uwadze powyższe, z prawnego punktu widzenia uchylenie ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy dla indywidualnych podmiotów wiązałyby się z możliwymi roszczeniami odszkodowawczymi przez strony postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W uzasadnieniu do projektu rozporządzenia wskazano, że „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”. Jednakże w uzasadnieniu oraz rozporządzeniu nie wykazano prawnych konkretów jak Gmina zostanie zabezpieczona już w momencie ostateczności decyzji administracyjnych i ewentualnych skutków roszczeń ze strony mieszkańców- stron procedury dot. wydawania warunków zabudowy.

Kolejno, analizując projekt rozporządzenia wskazano rozszerzenie obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów, które dotyczy 4 obszarów określonych na załącznikach mapowych jako załączniki 4, 6, 8 i 10 do projektu zmiany rozporządzenia.

Załącznik Nr 4

Obejmuje swoim zakresem część sołectw Gole, Regów, Żaby i Boża Wola.

Gmina Baranów w obecnym stanie faktycznym, prowadzi procedurę związaną z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Żaby, ponadto część sołectwa Żaby oraz sołectwo Boża Wola objęta jest ustaleniami obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących prawo miejscowe.

Wejście w życie rozporządzenia wprowadzi reorganizację prawną związaną z opracowywaniem przepisów prawa miejscowego i dodatkowe wątpliwości ze strony mieszkańców Gminy Baranów.

Załącznik Nr 6

Obejmuje swoim zakresem część sołectw Basin, Murowaniec, Ceglów

W aktualnym stanie faktycznym, część wsi Murowaniec objęta została ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego prawo miejscowe.

Załącznik Nr 8

Obejmuje swoim zakresem część sołectwa Basin

Załącznik Nr 10

Obejmuje swoim zakresem część sołectwa Kopiska i Holendry Baranowskie.

Gmina Baranów w obecnym stanie faktycznym, prowadzi procedurę związaną z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianych Sołectw.

Rozszerzenie obowiązującego obszaru dla którego obowiązywać będą szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego z ekonomicznego oraz prawnego punktu widzenia, trwale uniemożliwi rozwój Gminy Baranów. Nastąpi recesja gospodarcza.

Zmiana rozporządzenia, spowoduje wygaśnięcie kolejnych wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz zapewnienie powiązań komunikacyjno- infrastrukturalnych w skali całej gminy (nastąpi podział obszaru gminy na 5 obszarów nie objętych zakresem rozporządzenia dla którego obowiązywać będą szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego).

Gmina Baranów utraci możliwość prowadzenia swobodnej polityki przestrzennej na swoim terenie gdyż wszelkie zmiany obowiązujących i uchwalania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym planu ogólnego) będzie się z koniecznością uzgadniania ich z ministrem właściwym do spraw transportu. Poza tym praktycznie niemożliwe będzie egzekwowanie zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co może spowodować procesy odszkodowawcze obciążające w znaczny sposób budżet Gminy Baranów.

Utrata ważności po raz kolejny wydanych, brak możliwości kontynuacji i prowadzenia postępowań związanych z wydawaniem kolejnych decyzji o warunkach zabudowy podważy zaufanie społeczne do Samorządu Gminnego w zakresie skuteczności i ciągłości prawa.

Nadto w uzasadnieniu do projektu rozporządzenia Rady Ministrów nie występują prawne przesłanki uzasadniające możliwość dokonania ww. zmiany. W związku z powyższym społeczne niezadowolenie zostanie scedowane na organ wykonawczy i stanowiący Gminę Baranów. Jednocześnie w nawiązaniu do powyższych uwag wnosimy o doprecyzowanie na jakiej podstawie prawnej i faktycznej gmina ma utracić możliwość samodzielnego prowadzenia polityki przestrzennej, co stoi w sprzeczności z treścią ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina żywi nadzieję, iż przesłanki zostaną chociaż uwzględnione w uzasadnieniu do rozporządzenia.

Załączniki Nr 4, Nr 6 i Nr 10 do projektu rozporządzenia, korespondują z zaproponowanymi przez stronę Rządową w projekcie Strategii otoczenia CPK obszarami o istotnym znaczeniu dla CPK (OIZ). W ocenie Gminy Baranów, stworzenie pod tym względem odpowiednich zapisów w aktach planistycznych będzie również problematyczne, gdyż ich egzekwowanie będzie nieskuteczne.

Niebagatelne znaczenie ma również ustanowienie prawa pierwokupu przez Spółkę CPK, co niestety ma i będzie miało istotne konsekwencje przy opracowaniu planu ogólnego Gminy Baranów, a w szczególności określeniu w zapisach planu terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkalną. Prowadzony od kilku lat przez stronę Rządową Program Dobrowolnych Nabyć spowodował zmniejszenie ilości mieszkańców gminy Baranów co zgodnie z obowiązującymi przepisami ma ogromne znaczenie przy obliczeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Po zmianie omawianego rozporządzenia stan ten pogłębi się diametralnie.

Zgodnie z uzasadnieniem projektu, w/w zakazy mają charakter prewencyjny i służą zabezpieczeniu ładu przestrzennego oraz sprawnej realizacji inwestycji celu publicznego jakim jest realizacja Centralnego Portu Komunikacyjnego, jednak w praktyce ich rozszerzenie o dalsze obszary gminy Baranów, skutkować będzie kolejnymi drastycznymi ograniczeniami w zakresie możliwości dysponowania własnością prywatną dla dużego buforu inwestycji, przy jednoczesnym braku wskazania konkretnych proponowanych lokalizacji inwestycji m.in. linii kolejowych.

Nadto rozporządzenie powinno określać prawne przesłanki nabywania nieruchomości tj: średniej ceny zakupu za metr kwadratowy, które spółka Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. zapłaciła w ramach programu dobrowolnych nabyć na zakup następującego mienia z obszaru gminy Baranów:

- 1) gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu na cele zabudowy mieszkaniowej,
- 2) gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu na cele rolne,
- 3) gruntów niezabudowanych o innym przeznaczeniu aniżeli w pkt. 1 i 2 niniejszego wniosku,
- 4) gruntów zabudowanych o przeznaczeniu na cele zabudowy mieszkaniowej,
- 5) gruntów zabudowanych, o przeznaczeniu na cele inne aniżeli zabudowy mieszkaniowej,
- 6) lokali mieszkalnych,

7) lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym.

Powyższe wiąże się z faktem, iż w dokumencie o nazwie: „Ocena regulacji skutków” z dnia 20.11.2025r. wskazano iż „wydanie przedmiotowego rozporządzenia umożliwi zabezpieczenie terenów potrzebnych pod realizację inwestycji w otoczeniu lotniska CPK, w tym również skorzystanie z PDN.”

Argumentem najistotniejszym jest, że Gmina Baranów utraci możliwość prowadzenia swobodnej polityki przestrzennej w swojej małej ojczyźnie, gdyż wszelkie zmiany obowiązujących i uchwalania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym Planu Ogólnego) wiązać się będzie z koniecznością uzgadniania ich z ministrem właściwym do spraw transportu. Gmina Baranów utraci realny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne swojego terenu. Z tego względu od momentu wdrożenia rozporządzenia i przystąpienia do prac przez spółkę CPK sp. z o.o. przy budowie lotniska, Gmina Baranów zostanie pozbawiona prawnych narzędzi do realizacji swoich praw; swojej polityki.

Mając na uwadze powyższe, w trosce o dobro Mieszkańców Gminy Baranów, wnoszę o uwzględnienie ww. uwag w nowym rozporządzeniu.

Z poważaniem

Wójt Gminy Baranów
Agata Trzop-Szczypiorska