SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-142-25

Druk nr 1637

Warszawa, 27 sierpnia 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o zmianie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Prezes Rady Ministrów.

Z poważaniem

Donald Tusk

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Projekt

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym

Art. 1. W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 40 w ust. 2 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową.”;

2) w art. 44 w ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) zobowiązuje do wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową;”;

3) po art. 44 dodaje się art. 44a w brzmieniu:

„Art. 44a. 1. Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na wniosek Spółki Celowej, jeżeli jest to uzasadnione interesem społecznym lub gospodarczym lub jeżeli jest to niezbędne do wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. − Prawo budowlane.

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, wywołuje skutki, o których mowa w art. 44 ust. 1 pkt 2–4, oraz:

1) przyznaje Spółce Celowej prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. − Prawo budowlane;
2) stanowi podstawę uzyskania pozwolenia na prace przygotowawcze, o którym mowa w art. 76a ust. 1;
3) wiąże Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego przy wydawaniu zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego, o którym mowa w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze;
4) uprawnia Spółkę Celową do zajęcia terenów wód płynących, dróg publicznych lub terenów linii kolejowej, na zasadach i w trybie określonych w art. 81.”;

4) uchyla się art. 46;

5) w art. 52:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową określony w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nie może być krótszy niż 120 dni, licząc od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna. Na wniosek Spółki Celowej organ wyznacza dłuższy termin dla obszarów określonych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku gdy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nadano rygor natychmiastowej wykonalności i decyzja ta nie stała się ostateczna, termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, nie może być krótszy niż 120 dni, licząc od dnia, w którym organ pierwszej instancji wydał decyzję ustalającą wysokość odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.”,

c) uchyla się ust. 2–4,

d) w ust. 5 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:
„Egzekucję obowiązku wydania nieruchomości przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku Spółki Celowej.”,

e) w ust. 6:

– w pkt 1 wyrazy „o której mowa w ust. 2” zastępuje się wyrazami „o której mowa w art. 44a ust. 1”,

– w pkt 2 wyraz „Inwestorowi” zastępuje się wyrazami „Spółce Celowej”,

– w części wspólnej wyrazy:

– – „Inwestor jest obowiązany” zastępuje się wyrazami „Spółka Celowa jest obowiązana”,

– – „lokalu tymczasowego” zastępuje się wyrazami „lokalu zamiennego”,

f) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do opróżnienia tego lokalu najpóźniej w dniu upływu terminu 120 dni, licząc od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.”,

g) dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. W przypadku gdy faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową nastąpi po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, Spółka Celowa nie ma obowiązku wskazania lokalu zamiennego.”;

6) w art. 59:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna, albo z dniem, w którym decyzji tej nadano rygor natychmiastowej wykonalności, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.”,

b) uchyla się ust. 2−8;

7) po art. 59 dodaje się art. 59a w brzmieniu:

„Art. 59a. 1. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

2. Jeżeli decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK rygoru natychmiastowej wykonalności.

3. Na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania skierowany do Spółki Celowej wypłaca się zaliczkę w wysokości 85% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. W przypadku odwołania od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania wypłata zaliczki nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

4. Osoba, której wypłacono zaliczkę, albo jej spadkobiercy są obowiązani do zwrotu zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu, jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK została zmieniona, uchylona lub stwierdzono jej nieważność, w całości lub w części dotyczącej tej osoby.

5. Wysokość wypłacanego odszkodowania pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.”;

8) art. 65 otrzymuje brzmienie:

„Art. 65. W przypadku gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności,
2) doręczenia zawiadomienia o nadaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK rygoru natychmiastowej wykonalności albo
3) w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna

– wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.”;

9) art. 67 otrzymuje brzmienie:

„Art. 67. 1. Do zapłaty odszkodowania, w tym zaliczki, o której mowa w art. 59a ust. 3, jest obowiązana Spółka Celowa.

2. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ustalająca wysokość odszkodowania stała się ostateczna.

3. W przypadku określonym w art. 59a ust. 2, gdy decyzja ustalająca wysokość odszkodowania stała się ostateczna przed dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

4. Za zgodą osoby uprawnionej do odszkodowania wojewoda może ustalić inny niż określony w ust. 2 i 3 sposób zapłaty odszkodowania.

5. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

1) osoba uprawniona do odszkodowania odmawia jego przyjęcia;
2) wypłata odszkodowania jest niemożliwa z przyczyn niezależnych od Spółki Celowej;
3) odszkodowanie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

6. W przypadku wystąpienia przez Spółkę Celową o zgodę, o której mowa w art. 58 ust. 2, Spółka Celowa przedstawia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości co najmniej dwie propozycje nieruchomości zamiennych.

7. Różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania a wartością nieruchomości zamiennej wyrównuje się przez dopłatę pieniężną.

8. Przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby, której zostało przyznane odszkodowanie, następuje z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna. W przypadku gdy decyzja ustalająca wysokość odszkodowania stała się ostateczna po dniu, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna, przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby, której zostało przyznane odszkodowanie, następuje z dniem, w którym decyzja ustalająca wysokość odszkodowania stała się ostateczna. Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK oraz ostateczna decyzja ustalająca wysokość odszkodowania stanowią podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości.

9. Na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego przed przeniesieniem praw do nieruchomości zamiennej, o którym mowa w ust. 8, niezależnie od wniesienia odwołania od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, nieruchomość zamienna wskazana w tej decyzji może być przekazana w użyczenie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu.

10. W przypadku zawarcia w sprawie ustalenia odszkodowania ugody w rozumieniu art. 114–121 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego ostateczne postanowienie zatwierdzające ugodę stanowi podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości. Przepisy ust. 8 i 9 stosuje się odpowiednio.”;

10) uchyla się art. 69;

11) w art. 76 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Przepis art. 44a ust. 1 stosuje się odpowiednio do pozwolenia na budowę, o którym mowa w ust. 1.”;

12) w art. 82 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepisy art. 85−90 stosuje się odpowiednio do postępowań dotyczących decyzji o zezwoleniu na udostępnienie nieruchomości oraz decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.”;

13) art. 120a otrzymuje brzmienie:

„Art. 120a. 1. W przypadku złożenia przez Inwestora wniosku 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:

1) nie wszczyna się postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które dotyczą chociażby w części nieruchomości objętej którymkolwiek z wariantów zawartych we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
2) wszczęte postępowania, o których mowa w pkt 1, zawiesza się

− do czasu wydania prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzji o umorzeniu postępowania.

2. Pełnomocnik może udzielić zgody na wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo na podjęcie zawieszonego postępowania, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę:

1) wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz użytkowania planowanej Inwestycji Towarzyszącej;
2) wpływ realizacji inwestycji, której dotyczy wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na możliwości zagospodarowania terenu;
3) brak niespójności z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o którym mowa w ust. 1;
4) ryzyka wskazane w art. 120r ust. 2.

3. Zgoda, o której mowa w ust. 2, jest udzielana na wniosek podmiotu ubiegającego się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Do wniosku o wydanie zgody, o której mowa w ust. 2, dołącza się:

1) kopię złożonego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikami, o których mowa w ustawie z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku postępowania, które zostało zawieszone na podstawie ust. 1 pkt 2;

2) projekt wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikami, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku gdy postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie zostało wszczęte;

3) uzasadnienie wykazujące, że inwestycja wskazana we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo w projekcie takiego wniosku nie będzie powodowała kolizji z budową lub funkcjonowaniem Inwestycji Towarzyszącej.

5. Zgodę, o której mowa w ust. 2, dołącza się do:

1) wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;

2) wniosku o podjęcie zawieszonego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.”;

14) w art. 120b:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Pełnomocnik może udzielić zgody na wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które dotyczy chociażby w części nieruchomości objętej decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, biorąc pod uwagę:

1) wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz użytkowania planowanej Inwestycji Towarzyszącej;

2) wpływ realizacji inwestycji, której dotyczy wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, na możliwości zagospodarowania terenu;

3) brak niespójności z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1;

4) ryzyka wskazane w art. 120r ust. 2.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a–2d w brzmieniu:

„2a. Zgoda, o której mowa w ust. 2, jest udzielana na wniosek podmiotu ubiegającego się o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2b. Do wniosku o wydanie zgody, o której mowa w ust. 2, dołącza się projekt wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z załącznikami, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2c. Zgodę, o której mowa w ust. 2, dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2d. W odniesieniu do nieruchomości objętych chociażby w części decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1, przepisów art. 120a nie stosuje się.”,

c) ust. 3–6 otrzymują brzmienie:

„3. Postępowania, o których mowa w ust. 1 pkt 2, są umarzane po upływie 2 miesięcy od dnia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1.

4. Decyzje, o których mowa w ust. 1 pkt 3, tracą moc po upływie 2 miesięcy od dnia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1.

5. Przepisów ust. 1 pkt 2 i 3 nie stosuje się do:

1) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przed złożeniem wniosku, o którym mowa w art. 120a ust. 1, które zostały wskazane przez Pełnomocnika;
2) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych po uprzednim uzyskaniu zgody, o której mowa w art. 120a ust. 2;
3) postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wszczętych za zgodą, o której mowa w art. 120a ust. 2.

6. Pełnomocnik przekazuje właściwym gminom informacje o decyzjach, o których mowa w ust. 5 pkt 1, w terminie miesiąca od dnia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ust. 1. Do wskazania przez Pełnomocnika decyzji, o których mowa w ust. 5 pkt 1, przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 2. Do spraw związanych z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszących w rozumieniu art. 2 pkt 3 i 4 ustawy zmienianej w art. 1 wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w szczególności:

1) decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego,
2) pozwoleniem na prace wstępne, o którym mowa w art. 75e ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1,
3) pozwoleniem na prace przygotowawcze, o którym mowa w art. 76a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1,
4) zgodą wodnoprawną,
5) pozwoleniem na budowę,
6) pozwoleniem na rozbiórkę,
7) decyzją o zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego,
8) pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków

− stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem spraw dotyczących złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wniosków o udzielenie zgody na wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie art. 120b ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, do których stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 3. Postępowania wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją o niezwłocznym zajęciu nieruchomości wydaną przez organ pierwszej instancji umarza się.

Art. 4. 1. Decyzje o niezwłocznym zajęciu nieruchomości wydane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy pozostają w mocy.

2. W przypadku decyzji, o których mowa w ust. 1:

1) wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego w przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o niezwłocznym zajęciu nieruchomości odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy;

2) w terminie 60 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy wydaje się decyzję ustalającą wysokość odszkodowania; do postępowań w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości stosuje się przepisy działu III rozdziału 6 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą;
3) wydanie nieruchomości, opróżnienie lokali i innych pomieszczeń oraz faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy zmienianej w art. 1 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 120 dni od dnia, w którym organ pierwszej instancji wydał decyzję ustalającą wysokość odszkodowania, o której mowa w pkt 2, nie później jednak niż 120 dni, licząc od dnia, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego stała się ostateczna; na wniosek Spółki Celowej organ wyznacza dłuższy termin dla obszarów określonych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Art. 5. Jeżeli decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego został nadany w całości lub w części rygor natychmiastowej wykonalności przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy:

1) do tej decyzji stosuje się art. 44a ust. 2, art. 52 ust. 1a oraz art. 59a ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, z tym że decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 60 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy;
2) wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego w przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej tą decyzją odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 6. Zgody na wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego udzielone na podstawie art. 120b ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym wydane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy pozostają w mocy.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Celem niniejszego projektu jest dokonanie zmian w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747), zwanej dalej „ustawą o CPK", w związku z potrzebą zapewnienia gwarancji prawnych dla osób i podmiotów objętych skutkami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwanej dalej „decyzją lokalizacyjną", oraz rezygnacji z przewidzianych w ustawie o CPK rozwiązań uciążliwych dla obywateli, przy jednoczesnym zoptymalizowaniu prowadzonych procesów inwestycyjnych.

Propozycja przewiduje wprowadzenie zmian m.in. dotyczących skutków wydania decyzji lokalizacyjnej, wynikających z potrzeb uwzględnienia sytuacji osób wywłaszczanych, zidentyfikowanych potrzeb związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym na obszarze objętym Inwestycją, a także z doświadczeń wynikających z dotychczasowego stosowania nowego narzędzia dotyczącego dobrowolnego pozyskiwania nieruchomości na potrzeby Inwestycji, to jest tzw. Programu Dobrowolnych Nabyć.

I. Zmiany związane ze skutkami decyzji lokalizacyjnej

W obecnym stanie prawnym, w związku z brakiem formalnego powiązania wywłaszczenia z wypłatą odszkodowania, prawdopodobna jest sytuacja, która nierzadko ma miejsce w toku procesów inwestycyjnych realizowanych na podstawie innych specustaw, w której osoba wywłaszczona może nie otrzymać nawet zaliczki na odszkodowanie przed nadejściem terminu na opuszczenie nieruchomości. W związku z tym proponuje się w ustawie o CPK zmianę konstrukcji następstw decyzji lokalizacyjnej, tj. przyjęcie rozwiązania polegającego na wprowadzeniu możliwości nadania przez wojewodę decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności, którego skutkiem określonym w ustawie o CPK będzie m.in. wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania, przy jednoczesnym zagwarantowaniu uprawnienia Spółki Celowej w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy o CPK do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Realizację tej koncepcji zawarto w projektowanym art. 59a ust. 2, który z nadaniem rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji lokalizacyjnej wiąże obowiązek wszczęcia przez wojewodę postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania. Dzięki temu właściciele wywłaszczanych nieruchomości nie będą musieli czekać na samo wszczęcie postępowania odszkodowawczego aż tak długo, jak pod rządami obecnie obowiązujących

przepisów – to jest do dnia, w którym decyzja lokalizacyjna stanie się ostateczna. Jednocześnie w propozycji wprowadza się termin na wydanie decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, określony na 60 dni od dnia nadania rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji lokalizacyjnej.

Po wtóre projekt przewiduje (art. 59a ust. 3) możliwość wnioskowania przez osoby uprawnione do otrzymania odszkodowania o zaliczkę w wysokości 85 % odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Zaliczka będzie płatna w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez uprawnionego, a ewentualne odwoływanie się osoby uprawnionej od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania nie będzie miało wpływu na wypłatę zaliczki. Zatem, przekładając to na aspekt stricte praktyczny, pierwsze środki na koncie osoby wywłaszczonej pojawią się znacznie wcześniej niż pod rządami obecnie obowiązujących przepisów.

Po trzecie, co również bardzo ważne, projekt przewiduje zupełnie nową zasadę w zakresie realnego pozbawienia osób wywłaszczanych możliwości zajmowania nieruchomości. Zgodnie z zaproponowanym nowym ust. 1a w art. 52, w przypadku gdy decyzji lokalizacyjnej nadano rygor natychmiastowej wykonalności, a decyzja nie stała się jeszcze ostateczna, obowiązek wykonania decyzji, a zatem wydania nieruchomości, nastąpi w terminie nie krótszym niż 120 dni od dnia wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania przez organ pierwszej instancji. Zatem osoba wywłaszczona w pierwszej kolejności pozna ustaloną przez wojewodę wysokość odszkodowania, a następnie, niezależnie od tego, czy na tę wysokość się zgodzi czy nie (tzn. odwoła się od decyzji ustalającej odszkodowanie), czy wystąpi z wnioskiem o zaliczkę na poczet odszkodowania czy nie, będzie mogła zajmować jeszcze nieruchomość przez 120 dni. Nie powinno zatem dojść do sytuacji, w której osoba wywłaszczona zostanie pozbawiona nieruchomości przed uzyskaniem prawa do otrzymania zaliczki (85 % odszkodowania ustalonego w I instancji).

Podkreślenia wymaga, że powyższe rozwiązanie, wiążące obowiązek wydania i opróżnienia nieruchomości z wydaniem decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania, ustanawia niespotykane w obowiązujących specustawach inwestycyjnych, w tym obowiązującej ustawie o CPK, gwarancje dla właścicieli i użytkowników wieczystych wywłaszczanych nieruchomości, zapewniając, że co do zasady obowiązek wydania nieruchomości powstanie dopiero po wydaniu decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania.

Kolejną zmianą, która ma przyśpieszyć wypłatę odszkodowań, jest rezygnacja z rozwiązań przewidzianych w obowiązującym obecnie art. 59 ustawy o CPK. Zmiana ta jest

związana z mechanizmem dobrowolnego umownego nabywania nieruchomości z przeznaczeniem na realizację Inwestycji, który został wprowadzony ustawą z dnia 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 1846), tj. z wprowadzeniem szczególnych zasad nabywania nieruchomości – tzw. Programem Dobrowolnych Nabyć. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami regulującymi pozyskiwanie nieruchomości pod Inwestycję tryb uzgodnieniowy przewidziany jest w art. 29b ustawy o CPK (Program Dobrowolnych Nabyć) oraz w art. 114 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) (zgodnie z którym wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego powinno być poprzedzone rokowaniami o nabycie w drodze umowy praw do nieruchomości, w których trakcie może być zaoferowana nieruchomość zamienna), a także dodatkowo w formie w zasadzie nieznanej innym specustawom inwestycyjnym – po wydaniu decyzji lokalizacyjnej w art. 59 ustawy o CPK. Zgodnie z tym ostatnim przepisem niezależnie od wcześniej wskazanych trybów uzgodnieniowych przewidywane jest dodatkowe postępowanie uzgodnieniowe w okresie dwóch miesięcy od dnia doręczenia stronom zawiadomienia o wydaniu decyzji lokalizacyjnej. Należy zauważyć, że w związku z Programem Dobrowolnych Nabyć i uzgodnieniami prowadzonymi na zasadach ogólnych (ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), prowadzenie dodatkowego postępowania wydaje się zbędne i niezasadnie wydłużające postępowanie odszkodowawcze po decyzji lokalizacyjnej. Dodatkowo przewidziany w art. 59 ustawy o CPK termin dwóch miesięcy na przeprowadzenie całego postępowania uzgodnieniowego, łącznie z przedstawieniem propozycji nieruchomości zamiennych, mając na względzie skalę Inwestycji, wydaje się mało realny, a tym samym wątpliwa jest możliwość zrealizowania uzgodnień z art. 59 ustawy o CPK w sposób skuteczny. Zatem rezygnacja z dodatkowego etapu uzgodnień po wydaniu decyzji lokalizacyjnej spowoduje *de facto* przyśpieszenie procesu ustalania i przyznawania odszkodowania w ramach postępowania odszkodowawczego prowadzonego przez wojewodę na zasadach ogólnych, a tym samym będzie korzystna zarówno dla osób, których nieruchomości dotyczyć będzie decyzja lokalizacyjna, jak i dla Spółki Celowej, która nie będzie realizowała *de facto* pozornych działań uzgodnieniowych, które już są ustawowo gwarantowane w art. 29b ustawy o CPK oraz art. 114 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto w zakresie skutków decyzji lokalizacyjnej w dodawanym art. 59a ust. 3 proponuje się objęcie możliwością uzyskania zaliczki na poczet odszkodowania nie tylko

w przypadku, gdy wywłaszczeniu podlega nieruchomość zabudowana budynkiem – jak obecnie przewiduje to art. 69 ust. 1 ustawy o CPK – ale zagwarantowanie możliwości ubiegania się o zaliczkę dla wszystkich osób uprawnionych do otrzymania odszkodowania, zatem bez podziału na osoby uprzywilejowane (wywłaszczane z nieruchomości zabudowanych) i osoby nieuprzywilejowane (których nieruchomości nie są zabudowane). Dodatkowo zaproponowany art. 59a doprecyzowuje procedurę wydawania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania, przy jednoczesnym uchyleniu całego art. 69 ustawy o CPK.

Projekt przewiduje również następujące zmiany precyzujące kwestie dotyczące osób wywłaszczanych:

1) techniczną zmianę art. 40 ust. 2 pkt 11, który stanowi wyliczenie zawartości decyzji lokalizacyjnej, przez przeniesienie regulacji dotyczących obliczania terminu wydania nieruchomości do właściwych przepisów proceduralnych;
2) uchylenie art. 46, jako że kwestie związane ze wszczęciem postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania zostały przeniesione do art. 59, określając moment wszczęcia ww. postępowania zarówno w przypadku opatrzenia decyzji lokalizacyjnej rygorem natychmiastowej wykonalności, jak i wydania tej decyzji bez rygoru;
3) zmianę art. 65, w celu zapewnienia dodatkowego 5 % bonusu dla osób objętych wywłaszczeniem w przypadku szybszego wydania nieruchomości także w sytuacji, gdy decyzja lokalizacyjna została opatrzona rygorem natychmiastowej wykonalności;
4) zmianę art. 67, w celu wskazania w sposób niebudzący wątpliwości, kiedy następuje wypłata odszkodowania;
5) techniczną zmianę art. 82 w związku z usunięciem z ustawy o CPK decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości.

Projekt przewiduje, że w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym, których przejęcie w posiadanie przez Spółkę Celową okaże się konieczne na podstawie decyzji lokalizacyjnej, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, Spółka Celowa w okolicznościach wskazanych ustawą (art. 52 ust. 6 ustawy o CPK) zobowiązana jest do zapewnienia lokalu zamiennego. Lokal zamienny przysługuje właścicielowi do momentu wskazanego decyzją lokalizacyjną, czyli co najmniej do 120 dni po dniu, w którym ta decyzja stanie się ostateczna.

Projekt równolegle musi przewidywać sytuację, gdyby decyzji lokalizacyjnej nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności. W takim przypadku przyjęto zasadę, że obowiązek wydania nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego następuje w terminie nie krótszym niż 120 dni po ostateczności decyzji lokalizacyjnej (zmiana art. 52 ust. 1 ustawy o CPK). Czyli obowiązek ten jest naturalną konsekwencją wywłaszczenia nieruchomości, którego skutki – przejście prawa własności – następują z dniem, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna (art. 50 ust. 1 ustawy o CPK). W tym przypadku również przewidziano mechanizm gwarancyjny w zakresie wypłaty odszkodowania. Zgodnie z proponowanym art. 59a ust. 1 w sytuacji, gdy decyzji nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna. Należy zatem podkreślić, że zaproponowane rozwiązanie, zarówno w przypadku decyzji lokalizacyjnej, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, ale także w przypadku decyzji lokalizacyjnej wydawanej bez nadania tego rygoru jest korzystne dla właścicieli nieruchomości podlegających wywłaszczeniu i zostało uzupełnione o dodatkowe gwarancje, mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z wywłaszczeniem.

Jak już wcześniej wskazano, projekt ma za zadanie z jednej strony poprawić sytuację osób wywłaszczanych, ustanawiając szereg nowych gwarancji w zakresie wypłaty odszkodowania oraz opuszczenia nieruchomości, z drugiej strony ma umożliwić Spółce Celowej kontynuowanie prac zgodnie z przyjętymi harmonogramami, wynikającymi z obowiązujących dokumentów Rady Ministrów, nie skutkując jakimkolwiek pogorszeniem uwarunkowań formalnych obecnego Inwestora.

W tym celu projekt przewiduje, że bezpośrednim skutkiem nadania decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności będzie (obok wszczęcia postępowania w sprawie odszkodowania) przyznanie Spółce Celowej prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (nowy art. 44a ust. 2 pkt 1 ustawy o CPK) oraz prawo do występowania o następcze decyzje zależne w toku procesu inwestycyjnego. Jednocześnie warto mieć na uwadze, że prowadzenie ww. postępowań nie będzie wymagało fizycznego objęcia nieruchomości przez Spółkę Celową. To rozwiązanie umożliwi natomiast Spółce Celowej podjęcie działań związanych z pozyskaniem pozwolenia na budowę bez konieczności uzyskiwania kolejnej decyzji administracyjnej (decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości) albo oczekiwania na ostateczność decyzji lokalizacyjnej – jak to przewidują obecnie obowiązujące przepisy. Należy

zatem podkreślić, że projekt jest również korzystny z perspektywy prowadzonego procesu inwestycyjnego i nie narusza uprawnień Spółki Celowej.

Dodatkowo w projekcie proponuje się także zmianę art. 76 ustawy o CPK przewidującą odpowiednie zastosowanie regulacji z projektowanego art. 44a ust. 1 do przepisów dotyczących wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zastosowanie tej instytucji jest naturalną konsekwencją możliwości nadania na wniosek decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności. Podkreślić należy jednocześnie, że projektowane rozwiązanie nie wpływa negatywnie na sytuację podmiotów objętych skutkami wywłaszczenia (ich interesy są już zabezpieczone w wyniku zastosowania ww. mechanizmów dotyczących wypłaty odszkodowania), a jednocześnie zastosowanie opisywanego rozwiązania pozwoli na podjęcie niezwłocznie realizacji robót budowlanych, co skutkować będzie zapewnieniem zgodności prowadzonych działań z przyjętymi harmonogramami.

Reasumując, proponowane rozwiązania zapewnią niespotykany dotychczas w polskich specustawach inwestycyjnych poziom gwarancji praw podmiotów podlegających wywłaszczeniu, przy jednoczesnym ustanowieniu odpowiedniej ochrony interesów Inwestora, a zatem interesu publicznego. Wprowadzenie ścisłego powiązania pomiędzy możliwością uzyskania co najmniej zaliczki na poczet odszkodowania a materializacją prawa Spółki Celowej do objęcia nieruchomości w posiadanie zapewni równowagę ochrony praw podmiotów podlegających wywłaszczeniu na podstawie decyzji lokalizacyjnej oraz interesów inwestora publicznego i państwa.

II. Zmiany związane ze złagodzeniem rygorystycznych regulacji dotyczących Inwestycji Towarzyszących

W obecnym stanie prawnym złożenie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej skutkuje obowiązkiem zawieszenia postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących choćby w części nieruchomości objętej którymkolwiek z wariantów wskazanych we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (art. 120a ustawy o CPK). Należy jednocześnie zauważyć, że przez ww. decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy rozumieć, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), zarówno decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzję o warunkach zabudowy. Obowiązek ten trwa do chwili uzyskania przez decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach

dotyczącą Inwestycji Towarzyszącej przymiotu prawomocności lub wydania decyzji o umorzeniu postępowania. Powyższe zasady należy uznać za zbyt restrykcyjne. Choć mają one chronić realizację inwestycji celu publicznego, to są tak restrykcyjne, że uniemożliwiają prowadzenie jakiejkolwiek innej inwestycji, również prywatnej, która nie zagroziłaby realizacji inwestycji celu publicznego. Zasadnym jest więc wprowadzenie możliwości udzielenia przez Pełnomocnika Rządu ds. CPK zgody na wszczęcie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo na podjęcie zawieszonego postępowania. W szczególności dotyczy to sytuacji, w której dla Inwestycji Towarzyszącej wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, która określa miejsce realizacji przedsięwzięcia, a tym samym nie jest bezwzględnie zasadne blokowanie postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie objętym wszystkimi wariantami wskazanymi we wniosku o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Należy bowiem zauważyć, że obowiązek zawieszania postępowań, o którym mowa w art. 120a ustawy o CPK, wiąże organy aż do czasu uprawomocnienia się decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Skutkuje to zablokowaniem możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach, na których Inwestor nie będzie już prowadził prac, a zatem mogą one zostać przeznaczone na działalność inwestycyjną. W związku z tym zasadnym jest, aby na tym etapie przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszącej możliwe było wszczynanie postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na nieruchomościach, które były objęte wariantami niewskazanymi do dalszych prac w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W ramach projektowanych zmian proponuje się w art. 120a ustawy wprowadzić także dodatkowe regulacje dotyczące:

1) wskazania, że zgoda Pełnomocnika Rządu ds. CPK jest wydawana na wniosek podmiotu ubiegającego się o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust. 3);
2) określenia warunków i przesłanek badanych przez Pełnomocnika Rządu ds. CPK przed udzieleniem zgody na wszczęcie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo na podjęcie zawieszonego postępowania (ust. 2 i 4);

3) obowiązku dołączenia zgody Pełnomocnika Rządu ds. CPK do wniosku o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo wniosku o podjęcie zawieszonego postępowania (ust. 5).

Natomiast art. 120b ustawy o CPK dotyczy skutków wejścia do obrotu prawnego decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji Towarzyszącej. Analogicznie jak w dotychczasowym brzmieniu art. 120b – wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ogranicza możliwość wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jednocześnie – w kontekście zmian dokonywanych w art. 120a ustawy o CPK (które zostały omówione powyżej) – w art. 120b ustawy o CPK proponuje się rozwiązania mające na celu ujednolicenie przesłanek i trybu udzielania zgody na wszczęcie postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dodatkowo, z uwagi na doniosły charakter skutków wynikających z projektowanych zmian w ustawie o CPK, proponuje się modyfikację ust. 3−6 w art. 120b, polegającą na wydłużeniu terminów umorzenia postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz terminów utraty mocy tych decyzji. Przedmiotowa zmiana pozwoli na kompleksową współpracę między Pełnomocnikiem Rządu ds. CPK a organami właściwymi w sprawach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu dokonania selekcji decyzji objętych wykazem z art. 120b ust. 5 ustawy o CPK. Ponadto w celu uniknięcia wątpliwości co do zakresu przedmiotowego art. 120a i art. 120b i wzajemnego oddziaływania na siebie ww. regulacji wprowadzono dodatkowe normy kolizyjne dotyczące postępowań wszczętych i decyzji wydanych za zgodą udzieloną w trybie art. 120a ust. 2 ustawy o CPK w toku postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji Towarzyszącej (art. 120b ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o CPK). Natomiast w celu jednoznacznego rozstrzygnięcia sytuacji, w której tereny wariantów alternatywnych wskazanych we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pokrywają się z terenem wariantu inwestorskiego wskazanym w samej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w projektowanym przepisie art. 120b ust. 2d ustawy o CPK określono normę kolizyjną, zgodnie z którą nie stosuje się przepisów art. 120a ustawy o CPK w odniesieniu do terenu wariantu inwestorskiego wskazanego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Oznacza to w praktyce, że do terenów objętych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach stosowana będzie procedura wydawania zgody wynikająca z art. 120b, natomiast do terenów, które wynikają z wariantów przewidzianych we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, do czasu uzyskania przez decyzję

o środowiskowych uwarunkowaniach waloru prawomocności, zastosowanie będzie miała procedura zgody wynikająca z art. 120a.

Podkreślić należy, że proponowane zmiany w ustawie o CPK stanowią korzystne rozwiązanie z punktu widzenia obywateli, jednostek samorządu terytorialnego oraz innych podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego, gdyż pozwalają na elastyczne kształtowanie zasad prowadzenia inwestycji w pobliżu terenu przeznaczonego pod Inwestycję Towarzyszącą. Ponadto zmiany w art. 120a ustawy o CPK niosą pozytywne skutki społeczne w postaci wprowadzenia mechanizmu odstępstwa od obowiązku zawieszenia postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

III. Przepisy przejściowe

Proponuje się, aby, co do zasady, we wszystkich sprawach wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie proponowanych zmian stosowane były już nowe rozwiązania. Są one bowiem znacznie korzystniejsze dla adresatów tych norm. W art. 2 wskazano zasadnicze postępowania, które mogą być wszczęte do dnia wejścia w życie ustawy. W związku jednak z faktem, że ostateczna data wejścia w życie ustawy nie jest znana, dla uniknięcia ryzyka w zakresie wątpliwości dotyczących kontynuowania wszczętych postępowań przepis ten wskazuje otwarty katalog postępowań. Natomiast w zakresie postępowań, o których mowa w art. 120b ust. 2 nowelizowanej ustawy, w związku z wyłącznie precyzującym charakterem proponowanych w projekcie zmian, nie ma konieczności stosowania nowych regulacji do już toczących się postępowań.

Ponadto w projekcie przewidziano szczegółowe rozwiązania przejściowe w przypadku, jeżeli przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy zostanie wydana decyzja o niezwłocznym zajęciu nieruchomości albo w przypadku gdy decyzji lokalizacyjnej nadano rygor natychmiastowej wykonalności. W takim przypadku z ww. decyzjami wiążą się skutki analogiczne do skutków rygoru natychmiastowej wykonalności przewidzianych w projektowanej ustawie.

IV. Przepisy o wejściu w życie

Proponuje się wejście w życie projektowanych rozwiązań z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Przyjęty w projekcie okres *vacatio legis* ma na celu zastosowanie zmienianych przepisów do prowadzonych obecnie postępowań, co pozytywnie wpłynie na sytuację podmiotów, na które w różny sposób i w różnym wymiarze wpływa Inwestycja CPK. Należy

jednocześnie zauważyć, że zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) w uzasadnionych przypadkach akty normatywne mogą wchodzić w życie w terminie krótszym niż czternaście dni, a jeżeli ważny interes państwa wymaga natychmiastowego wejścia w życie aktu normatywnego i zasady demokratycznego państwa prawnego nie stoją temu na przeszkodzie, dniem wejścia w życie może być dzień ogłoszenia tego aktu w dzienniku urzędowym.

V. Informacje związane z procedowaniem projektu

Regulacje zawarte w projektowanej ustawie nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu 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.), zatem nie podlega ona notyfikacji.

Projekt nie wymaga przedłożenia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej lub Europejskiemu Bankowi Centralnemu w celu uzyskania opinii, dokonania konsultacji lub uzgodnienia, o których mowa w § 27 ust. 4 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.).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz stosownie do § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Nie ma możliwości osiągnięcia celów projektu za pomocą innych środków niż zmiana przedmiotowej ustawy.

VI. Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Zakres przedmiotowy projektowanej ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące** Ministerstwo Infrastruktury **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu** Maciej Lasek – Pełnomocnik Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu** Iwona Zalewska – Malesa, Dyrektor Biura Pełnomocnika Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego, Ministerstwo Infrastruktury, SekretariatBPCPK@mi.gov.pl; tel. 22 630 11 40	**Data sporządzenia** 18.06.2025 **Źródło** Inicjatywa własna **Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów** UD228

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem niniejszego projektu jest dokonanie zmian w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747), zwanej dalej „ustawą o CPK", w związku z potrzebą zapewnienia gwarancji prawnych dla osób i podmiotów objętych skutkami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwanej dalej „decyzją lokalizacyjną", oraz rezygnacji z przewidzianych w ustawie o CPK rozwiązań uciążliwych dla obywateli, przy jednoczesnym zoptymalizowaniu prowadzonych procesów inwestycyjnych.

W obecnym stanie prawnym, w związku z brakiem formalnego powiązania wywłaszczenia z wypłatą odszkodowania, prawdopodobna jest sytuacja, która nierzadko ma miejsce w toku procesów inwestycyjnych realizowanych na podstawie innych specustaw, w której osoba wywłaszczona może nie otrzymać nawet zaliczki na odszkodowanie przed nadejściem terminu na opuszczenie nieruchomości. W związku z tym proponuje się w ustawie o CPK zmianę konstrukcji następstw decyzji lokalizacyjnej. Projekt przewiduje rozwiązanie polegające na wprowadzeniu możliwości nadania przez wojewodę decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności, którego skutkiem określonym w ustawie o CPK będzie m.in. wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania, przy jednoczesnym zagwarantowaniu uprawnienia Spółki Celowej do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Proponowane rozwiązania mają na celu zagwarantowanie, że co do zasady obowiązek wydania nieruchomości nastąpi dopiero po 120 dniach od ustalenia wysokości odszkodowania. Co więcej, po otrzymaniu decyzji ustalającej wysokość odszkodowania osoba, której nieruchomości będą podlegały wywłaszczeniu, będzie mogła wnioskować o wypłatę zaliczki na poczet odszkodowania (w wysokości 85 % ustalonego odszkodowania). Zaliczka będzie wypłacana w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Tym samym proponowane rozwiązania zapewnią niespotykany dotychczas w polskich specustawach inwestycyjnych poziom gwarancji praw podmiotów podlegających wywłaszczeniu.

Jednocześnie projekt ustanawia odpowiednią ochronę interesów Inwestora, a zatem interesu publicznego. Przedmiotowa zmiana umożliwi bowiem Spółce Celowej występowanie o następcze decyzje zależne w toku procesu inwestycyjnego, przy czym prowadzenie ww. postępowań nie będzie wymagało fizycznego objęcia nieruchomości przez Spółkę Celową, tj. będzie się ograniczać do działań związanych z pozyskaniem pozwolenia na budowę bez konieczności uzyskiwania kolejnej decyzji administracyjnej (decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości) albo oczekiwania na ostateczność decyzji lokalizacyjnej – jak to przewidują obecnie obowiązujące przepisy.

Należy zasygnalizować, że została już wydana decyzja lokalizacyjna dla części Inwestycji (decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 stycznia 2025 r. Nr 5/SPEC/2025 ustalająca lokalizację inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego). Jest ona przedmiotem postępowania odwoławczego prowadzonego przez Ministra Rozwoju i Technologii. Decyzja ta jest decyzją nieostateczną, a co za tym idzie nie podlega aktualnie wykonaniu. Podkreślić należy, że projektowane przepisy umożliwiają opatrzenie ww. decyzji rygorem natychmiastowej wykonalności, pozwalając na niezwłoczne podjęcie wyżej opisanego procesu ustalania wysokości odszkodowań dla podmiotów objętych skutkami wywłaszczenia, natomiast nie ingerują w żaden sposób w tok prowadzonego postępowania odwoławczego.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Proponuje się następujące zmiany w ustawie o CPK:

1) zmianę konstrukcji następstw decyzji lokalizacyjnej, tj. przyjęcie rozwiązania polegającego na wprowadzeniu możliwości nadania przez wojewodę decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności (nowy art. 44a), którego skutkiem określonym w ustawie o CPK będzie m.in. wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania, przy jednoczesnym zagwarantowaniu uprawnienia Inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
2) doprecyzowanie przepisów dotyczących minimalnego terminu na wydanie nieruchomości, wskazując, że nie może być on krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna (art. 52 ust. 1), a w przypadku gdy decyzji lokalizacyjnej został nadany rygor natychmiastowej wykonalności – termin ten nie może być krótszy niż 120 dni od dnia, w którym została wydana przez organ pierwszej instancji decyzja o ustaleniu wysokości odszkodowania (art. 52 ust. 1a);

3) określenie terminu dla wojewody na wydanie decyzji ustalającej wysokość odszkodowania (art. 59a – 30 dni od dnia, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna, a w przypadku nadania rygoru natychmiastowej wykonalności – 60 dni od nadania decyzji lokalizacyjnej tego rygoru);
4) umożliwienie wnioskowania osoby uprawnionej do odszkodowania o zaliczkę w wysokości 85 % odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania;
5) doprecyzowanie przepisów dotyczących zapłaty odszkodowania (art. 67);
6) odmrożenie inwestycyjne na obszarach, na których planowane są Inwestycje Towarzyszące – na obszarach, o których mowa w art. 120a ustawy o CPK (które wynikają z wariantów wskazanych we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach), proponuje się wprowadzenie możliwości udzielenia przez Pełnomocnika Rządu ds. CPK zgody na wszczęcie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo na podjęcie zawieszonego postępowania. W szczególności dotyczy to sytuacji, w której dla Inwestycji Towarzyszącej wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, która określa miejsce realizacji przedsięwzięcia, a tym samym nie jest bezwzględnie zasadne blokowanie postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie objętym wszystkimi wariantami wskazanymi we wniosku o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Wskazać należy, że z uwagi na złożoność spraw związanych z decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wielość stron, postępowania odwoławcze mogą zajmować nawet do dwóch lat – wynika to z faktu, że często konieczne jest przedłożenie dodatkowych dowodów oraz analiz, zaś w związku z dokonywaniem zawiadomień w drodze obwieszczeń, same czynności procesowe ulegają wydłużeniu. Również z tego powodu postępowania sądowo-administracyjne są rozłożone w czasie – co za tym idzie, uzyskanie przymiotu prawomocności przez decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach może trwać nawet ok. 4 lat od dnia wydania tego aktu w I instancji. Tym samym uzasadnione jest prowadzenie procedury uzyskania zgody na odstępstwo od zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nie ma możliwości osiągnięcia celów projektu za pomocą innych środków niż zmiana ustawy o CPK.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Z uwagi na specyfikę rozwiązań nie zachodzi konieczność przeglądu regulacji dotyczących analogicznego problemu, obowiązujących w krajach członkowskich OECD/UE.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości na obszarze objętym Inwestycją CPK	poniżej 1000	opracowania własne Spółki Celowej	Poprawa ogólnych warunków wywłaszczenia w zakresie wypłaty odszkodowania i opuszczenia nieruchomości.
Pełnomocnik Rządu ds. CPK	1	Ustawa o CPK	Rozpatrywanie wniosków o wyrażenie zgody na wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Wojewoda mazowiecki	1	Ustawa o CPK	Przyśpieszenie prowadzenia postępowań w sprawie wydania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania.
Spółka CPK	1	Ustawa o CPK	Wcześniejsza wypłata odszkodowań za wywłaszczenia, brak postępowania uzgodnieniowego z art. 59 ustawy o CPK.
Inwestorzy inwestycji celu publicznego	niemożliwe do określenia	Ustawa o CPK	Zmiany związane z odmrożeniem inwestycyjnym w zakresie nieruchomości położonych na obszarze Inwestycji Towarzyszących – możliwość uzyskania zgody na prowadzenie inwestycji w obszarze Inwestycji Towarzyszących.
Inwestorzy niepubliczni	niemożliwe do określenia	Ustawa o CPK	Zmiany związane z odmrożeniem inwestycyjnym w zakresie nieruchomości

			położonych na obszarze Inwestycji Towarzyszących – możliwość uzyskania zgody na prowadzenie inwestycji w obszarze Inwestycji Towarzyszących.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt procedowano z pominięciem etapu konsultacji publicznych, ze względu na jego ograniczony zakres oddziaływania, skierowany do stosunkowo wąskiego kręgu podmiotów zainteresowanych. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt przewiduje pozytywne skutki dla podmiotów, na które oddziałuje. Po pierwsze powiązuje obowiązek wydania i opróżnienia nieruchomości z wydaniem decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania, ustanawiając niespotykane w obowiązujących specustawach inwestycyjnych, w tym obowiązującej ustawie o CPK, gwarancje dla właścicieli i użytkowników wieczystych wywłaszczanych nieruchomości, zapewniając, że co do zasady obowiązek wydania nieruchomości powstanie dopiero po wydaniu decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania. Po drugie w zakresie zmian, które dotyczą Inwestycji Towarzyszących, następuje daleko idąca deregulacja i zmniejszenie obostrzeń inwestycyjnych – są to rozwiązania wyłącznie pozytywne dla podmiotów planujących inwestycje na obszarach w pobliżu terenu przeznaczonego pod Inwestycje Towarzyszące.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z …… r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	*Łącznie (0-10)*
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	Projekt nie wiąże się z powstaniem jakichkolwiek nowych obciążeń dla budżetów państwa albo jednostek samorządu terytorialnego.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	*Łącznie (0-10)*
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z …… r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
	duże przedsiębiorstwa							

W ujęciu niepieniężnym	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Osoby podlegające wywłaszczeniom będą mogły wcześniej otrzymać zaliczki na odszkodowania, dzięki czemu znacznie wcześniej będą mogły przygotować się do przeniesienia swoich ośrodków życiowych. Projektowana regulacja nie będzie miała innego wpływu na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.
	(dodaj/usuń)	
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	
	(dodaj/usuń)	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

☐ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☒ zmniejszenie liczby dokumentów ☒ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy

W związku z proponowanym w projekcie umożliwieniem nadania decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności przy jednoczesnym usunięciu z ustawy o CPK decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości oraz zbędnego dodatkowego postępowania uzgodnieniowego przewidzianego w art. 59 ustawy o CPK, nastąpi zmniejszenie liczby procedur i dokumentów. W związku z propozycją odmrożenia inwestycyjnego na obszarach planowanych Inwestycji Towarzyszących i wprowadzeniem możliwości udzielenia przez Pełnomocnika Rządu ds. CPK zgody na wszczęcie postępowania ws. wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo na podjęcie zawieszonego postępowania, nastąpi zwiększenie ilości spraw rozpatrywanych przez Pełnomocnika Rządu ds. CPK.

9. Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Brak wpływu na środowisko naturalne, w tym środowisko wodne.	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Projektowana ustawa wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Nie planuje się ewaluacji.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak.