



**MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY**

Pełnomocnik Rządu  
ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego

**Marcin Horała**

Warszawa, 19 marca 2021 dnia

Znak sprawy:

**Pan**  
**Stanisław Trociuk**  
Zastępca  
Rzecznika Praw Obywatelskich

Szanowny Panie Rzeczniku!

W związku z przesłanym przez Pana pismem z dn. 10.03.2021 r. pragnę na wstępie serdecznie podziękować za zainteresowanie i przekazanie sygnałów, które otrzymał Pan od (przynajmniej jednego z) mieszkańców gmin Baranów, Teresin i Wiskitki. Pana pismo interpretuję jako przejaw autentycznej i bezstronnej troski o losy tej najważniejszej publicznej inwestycji, jaką jest Centralny Port Komunikacyjny. Dziękuję również za zwrócenie uwagi – naturalne dla Pana funkcji – na zagadnienia dotyczące lokalnej społeczności, która jest szczególnym obszarem zainteresowania wszystkich, którzy Centralnym Portem Komunikacyjnym zajmują się od ponad 3 lat.

Co ważne, na wstępie pragnę zaznaczyć, że Centralny Port Komunikacyjny jest realizowany na terenie całego kraju – jest to bowiem ogólnopolski projekt obejmujący budowę niemal 1800 km linii kolejowych oraz 400 km nowych dróg. Wszystkie te przedsięwzięcia będą składały się na nowy system transportowy, którego Port „Solidarność” będzie centralnym elementem.

Do tak dużego rozmiaru całej inwestycji dostosowany jest także rozmach czynności konsultacyjnych i informacyjnych, w których społeczności lokalne mają swoje szczególne miejsce. W procesie inwestycyjnym CPK nie tylko honorowane są wszelkie wymagane prawem wymogi dotyczące konsultacji społecznych na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, ale również prowadzone są dodatkowe – nie wymagane prawem – działania w tym zakresie. W konsultacjach społecznych Strategicznego Studium Lokalizacyjnego zgłoszono ok. 150 000 uwag, które zostały przeanalizowane przez pracowników Spółki CPK. Kolejnym etapem były konsultacje społeczne w

procedurze Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko, które również trwały dłużej (30 listopada-31 grudnia 2020 r.) niż wymaga tego prawo.

W zakresie inwestycji kolejowych, w ubiegłym roku rozpoczął się proces konsultacji wariantów przebiegów Kolei Dużych Prędkości z samorządami. Zostały zorganizowane grupowe oraz indywidualne spotkania z 67 jednostkami samorządu terytorialnego. W bieżącym roku, w ramach opracowywania Studiów Techniczno-Ekologiczno-Środowiskowych, planowane są spotkania z mieszkańcami miejscowości, przez które przebiegają projektowane warianty przebiegów.

W tym zakresie szczególną wagę przykładamy do relacji z mieszkańcami obszaru, na którym zostanie zbudowane lotnisko wraz z węzłem kolejowym – przede wszystkim gmin Baranów, Teresin oraz Wiskitki. Najważniejszym elementem tych relacji jest uczestnictwo (od ponad 1,5 roku) przedstawicieli CPK w pracach Rady Społecznej ds. CPK, gromadzącej przedstawicieli trzech gmin. Na posiedzeniach Rady komunikowane są ważne wydarzenia z zakresu realizacji inwestycji, ale nie jest to jedyny kanał komunikacji. Zorganizowany został cykl dodatkowych spotkań dotyczących Programu Dobrowolnych Nabyć oraz projektu relokacji mieszkańców, w którym widzimy aktywną rolę samorządów. Z wymienionymi gminami prowadzone są także robocze rozmowy w zakresie lokalnych uwarunkowań planistycznych i kierunków rozwoju gmin.

Wszelkie komunikaty w zakresie aktywności dotyczącej mieszkańców wysyłane są bezpośrednio do urzędów gmin z terenów, gdzie planowana jest realizacja danych prac, z prośbą o poinformowanie mieszkańców zwyczajowo przyjętymi kanałami komunikacji. Właściwe geograficznie gminy otrzymują ponadto informacje dodatkowe – np. o planowanym locie w celu wykonania zdjęć fotogrametrycznych, nawet jeśli te działania nie wpływają na mieszkańców bezpośrednio. Powyższe informacje przesyłane są również do Rady Społecznej ds. CPK.

Szczególnie istotnym wątkiem jest kwestia badań i inwentaryzacji przyrodniczych, które rozpoczęły się w tym roku. Dlatego właśnie od kilku miesięcy Spółka CPK regularnie informowała mieszkańców tych gmin o nadchodzących lub rozpoczynających się pracach inwentaryzacyjnych. Przez ten czas utrzymywany był także kontakt z przedstawicielami samorządów, którzy byli proszeni o przekazanie tych informacji lokalnym społecznościom. Jednym z kanałów komunikacji było uczestnictwo w spotkaniach Rady Społecznej ds. CPK, na których przedstawiciele Spółki CPK informowali o inwentaryzacjach. I tak na spotkaniu 18 czerwca 2020 r. zaproponowano, że na kolejnym spotkaniu przedstawiony zostanie zakres badań środowiskowych związanych z inwestycją CPK. Podczas kolejnego posiedzenia Rady Społecznej - 21 lipca 2020 roku - przedstawiciele Spółki CPK omówili szczegółowo zakres oraz zapowiedzieli rozpoczęcie inwentaryzacji przyrodniczych w I kwartale 2021 roku.

Warto dodać, że przychylając się do prośby Rady Społecznej ds. CPK uruchomiona została na stronie [www.cpk.pl](https://www.cpk.pl) specjalna sekcja informacyjna dla mieszkańców: <https://www.cpk.pl/pl/dla->

mieszkańców. Poza materiałami edukacyjnymi (zarówno kolejowymi, jak i lotniskowymi) umieszczane są tam na bieżąco informacje o kluczowych działaniach w terenie, również w kontekście badań środowiskowych:

- <https://www.cpk.pl/pl/dla-mieszkanow/program-lotniskowy/inwentaryzacje-zimowe>
- <https://www.cpk.pl/pl/dla-mieszkanow/program-lotniskowy/inwentaryzacje-marcowe>

Dla przykładu, na stronie <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/baza-wiedzy/wszystko-o-cpk/postepy-prac-w-ramach-programu-cpk/badania-srodowiskowe-i-terenowe> można znaleźć harmonogram, który zapowiada rozpoczęcie inwentaryzacji przyrodniczych w styczniu 2021 r.

To nie wszystko - informacje o badaniach środowiskowych oraz wizjach terenowych są regularnie wysyłane do właściwych jednostek samorządu terytorialnego. Gminy proszone są jednocześnie o przekazywanie informacji mieszkańcom, korzystając ze stosowanych kanałów informacji.

Przykładowo, Gmina Baranów umieszcza informacje na swojej stronie głównej, ale niektóre komunikaty także w oddzielnej sekcji: <https://gmina-baranow.pl/cpk/>. Grodzisk Mazowiecki również zamieścił takowe informacje na swojej stronie internetowej: <https://grodzisk.pl/2021/03/prace-terenowe-i-zdjecia-fotogrametryczne-dla-cpk-informacja-dla-mieszkanow/>. Nie sposób pominąć (nie tylko lokalne) media, które również informowały o rozpoczynających się działaniach w terenie (np. <http://wpr24.pl/prace-terenowe-dla-cpk/>).

Wszystkie powyższe komunikaty były przekazywane wraz z odpowiednim kontekstem prawnym i faktycznym, co nie spotkało się dotąd z przejawami sprzeciwu czy protestu ze strony przedstawicieli społeczności lokalnej.

Każdorazowo, gdy w trakcie prowadzenia wizji terenowej powstaje konieczność wejścia na teren nieruchomości, przed jego dokonaniem, osoby działające na zlecenie CPK zwracają się o zgodę do właściciela, wieczystego użytkownika lub zarządcy nieruchomości na dokonanie czynności na terenie ich ogrodów, zagród czy obiektów budowlanych. Pisemne upoważnienie Spółki CPK do prowadzenia czynności inwentaryzacyjnych jest przedstawiane jedynie w przypadku żądania. Z uwagi na panującą pandemię kontakt jest ograniczony do rozmów i wyjaśnienia celu oraz zakresu wizyty.

Brak właściciela (zarządcy) nieruchomości albo odmowa wstępu (wyrażona przez osoby uprawnione) na teren nieruchomości powoduje odstąpienie od prowadzenia czynności na jej terenie wraz z adnotacją w dokumentacji dotyczącej inwentaryzacji.

Celem nadrzędnym przy realizacji prac związanych z inwentaryzacją przyrodniczą jest zapewnienie wysokiej szczegółowości i jakości zebranych danych – tak przyjęte założenia służą przygotowaniu materiałów odwzorujących istniejący stan faktyczny, co w konsekwencji pozwoli na dokładne i precyzyjne opracowanie prognozy dotyczącej oddziaływania na środowisko oraz zaplanowania

odpowiednich, w razie stwierdzenia takiej konieczności, działań, m.in. monitoringowych i kompensacyjnych.

Należy pamiętać, że prowadzone obecnie prace mają charakter określenia stanu środowiska w stanie istniejącym i polegają na prowadzeniu obserwacji praktycznie bez ingerencji w teren. Działania te oparte są o wypracowane przez wiele lat dobre praktyki prowadzenia takich czynności, stosowane przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych w Polsce. Podkreślenia wymaga także to, że nie mają one charakteru inwazyjnego, ingerującego w glebę, grunt, budynki czy powodujące jakiegokolwiek naruszenie mienia właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego.

Zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym, podmioty realizujące inwestycje celu publicznego, zarówno działające w sektorze administracji rządowej, jak i samorządowej, przed dokonaniem procedury wywłaszczenia nie dysponują prawami do gruntu przy jednoczesnym obowiązku przygotowania stosownej dokumentacji, która wymaga wejścia na cudzą nieruchomość. W tym zakresie podmioty publiczne (np. zarządcy dróg) oraz działający na ich zlecenie wykonawcy opierają się na regulacjach ogólnych dotyczących zasad wstępu na nieruchomość. Zgodnie z art. 193 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1444 z późn. zm. – dalej: k.k.) zabronione jest wdzieranie się na teren m.in. cudzego ogrodzonego terenu albo nieopuszczenie takiego miejsca wbrew żądaniu osoby uprawnionej. Jak wskazują przedstawiciele doktryny<sup>1</sup> oraz orzecznictwo<sup>2</sup> przedmiotem czynności wykonawczej podlegającej karalności jest przejście przez ogrodzenie (parkan, mur, sztachety, płot, drut kolczasty), gdyż ogrodzenie wskazuje, że właściciel czy posiadacz nie życzą sobie wstępu osób trzecich na ten teren. Ponadto, wskazać należy, że nauka prawa uznaje, że takie elementy jak rów, fosa czy niepołączone punkty graniczne nie stanowią ogrodzenia w art. 193 k.k.<sup>3</sup>. Mając na uwadze powyższe, w świetle obowiązujących przepisów prawa, nie popełnia przestępstwa osoba wchodząca na teren nieruchomości nie będącej przedmiotem jej władania, jeśli takowy teren nie jest zabezpieczony ogrodzeniem lub analogicznym urządzeniem wskazującym wolę właściciela czy posiadacza nieruchomości mając na celu organicznie dostępu osób trzecich.

W zakresie wykonywania fotografii budynków, budowli oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń oraz naniesień roślinnych w toku prac inwentaryzacyjnych nie wystąpiły sytuacje, by zdjęcia były wykonywane wbrew woli mieszkańców. Zdarzyły się pojedyncze przypadki, kiedy mieszkańcy zażądali usunięcia zdjęć, co zgodnie z życzeniem zostało zrobione. Warto jednak podkreślić, że na gruncie polskiego porządku prawnego nie istnieje regulacja zabraniająca

---

<sup>1</sup> J. Lachowski [w:] V. Konarska-Wrzosek (red.), *Kodeks karny. Komentarz, wyd. III, red.*, Warszawa 2020, art. 193, pkt 4; M. Mozgawa [w:] M. Budyn-Kulik, P. Kozłowska-Kalisz, M. Kulik, M. Mozgawa, *Kodeks karny. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2021, art. 193, pkt 10.

<sup>2</sup> Postanowienie SN z 9.07.2013 r., III KK 73/13.

<sup>3</sup> Ibidem, M. Mozgawa...

wykonywania tego typu dokumentacji, w tym przedstawiającej obiekty będące przedmiotem praw podmiotów trzecich. Przywołać należy tu również art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm. – dalej: k.c.) określający katalog dóbr osobistych człowieka – w regulacji tej ustawodawca nie wskazał, iż ochronie podlega wizerunek budynku. Również przepisy dotyczące regulacji prawnoautorskich wskazują, że możliwe jest wykonywanie i rozpowszechnianie utworów (tu: budynków) wystawionych na stałe na ogólnie dostępnych drogach, ulicach, placach lub w ogrodach [art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1231 z późn. zm.)].

Ponadto w zapiskach z prac inwentaryzacyjnych sporządzany jest prosty opis potencjalnych siedlisk, tzn. miejsc zimowania i rozrodu nietoperzy oraz w części przypadków są wykonywane zdjęcia piwnic, studni, zabudowań, wsi. Dane te nie pozwalają na identyfikację obiektu sfotografowanego z konkretnym właścicielem.

Dotychczasowe działania inwentaryzatorów nie przyniosły żadnego naruszenia powyższych przepisów. Do Spółki CPK ani do mnie nie dotarły zgłoszenia ze strony służb porządkowych ani żadnych innych podmiotów, które wskazałyby na złamanie prawa przez kogokolwiek, kto działał w imieniu Spółki CPK lub jej kontrahentów. Jeśli ma Pan wiedzę, że takie naruszenia czy wykroczenia miały miejsce, proszę o przekazanie stosownych i precyzyjnych informacji.

Odnosząc się do kwestii zgodności prowadzonych działań z wymaganiami płynącymi z ratyfikowanych przez Polskę umów międzynarodowych wskazać należy, że przywołana w piśmie Pana *Konwencja o Dostępie do Informacji, Udziale Społeczeństwa w Podejmowaniu Decyzji Oraz Dostępie do Wymiaru Sprawiedliwości w Sprawach Dotyczących Środowiska* (Dz. U. UE. L. z 2005 r. Nr 124, str. 4 – dalej: Konwencja OOS/Konwencja z Aarhus) stanowi zgodnie z art. 87 ust. 1 Konstytucji RP<sup>4</sup> jedno ze źródeł prawa powszechnie obowiązującego w Polsce. Przepisy ww. Konwencji z Aarhus nie ustanawiają jednak norm, które stosuje się bezpośrednio np. w toku postępowań administracyjnych. Regulacje zawarte w przywołanej umowie międzynarodowej zobowiązują jej strony do zapewnienia stosowania jej postanowień w drodze przepisów prawa krajowego (np. art. 6 ust. 1 lit (a) Konwencji z Aarhus). Sama Konwencja z Aarhus ustanawia trzy filary uspołeczniania procesu inwestycyjnego: monitoring procesów inwestycyjnych na poziomie planów i programów oraz przedsięwzięć, dostęp do informacji o środowisku i jego ochronie oraz prawo do wymiaru sprawiedliwości w przypadku naruszenia praw zagwarantowanych w konwencji<sup>5</sup>. Aktami wdrażającymi postanowienia ww. umowy międzynarodowej, które mają na

---

<sup>4</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

<sup>5</sup> M. Pchałek [w:] M. Pchałek (red.), Ł. Oleszczuk, R. Cieślak, Realizacja przedsięwzięć infrastrukturalnych. Aspekty prawnośrodowiskowe, Warszawa 2019, I.1.1.

celu skuteczniejszą partycypację w procesach decyzyjnych dotyczących planów, programów i przedsięwzięć w europejskim i krajowym porządku prawnym, są:

1. dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. U. UE. L. z 2001 r. Nr 197, str. 30 – dalej: dyrektywa SEA);
2. dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. U. UE. L. z 2001 r. Nr 197, str. 30 – dyrektywa EIA);
3. ustawa 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 – u.o.o.ś.).

Prowadzone dotąd konsultacje społeczne dotyczyły pierwszej wersji Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego (SSL CPK). Działania te realizowane w oparciu o przepisy Działu II i III u.o.o.ś., które implementują regulacje dyrektywy SEA. Na możliwie wczesnym etapie inwestycji poddano konsultacjom ramy realizacji przedsięwzięć służących przebudowie i rozbudowie układu komunikacyjnego naszego kraju, w tym wyznaczenie korytarzy, w których będą usytuowane nowe inwestycje kolejowe i drogowe związane z projektem Centralnego Portu Komunikacyjnego. W Raporcie z konsultacji społecznych projektu SSL CPK opublikowanym na stronie internetowej Spółki CPK (<https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/o-ssl>) przedstawiono szczegółową listę zagregowanych postulatów otrzymanych w ramach konsultacji, wraz z odniesieniem się do nich oraz uzasadnieniem przyjęcia lub odmowy przyjęcia uwagi lub wniosku. W ten sposób przedstawiono 90 uwag odnośnie korytarzy inwestycji kolejowych oraz 7 uwag odnośnie korytarzy inwestycji drogowych. W rozdziale 8 raportu odniesiono się ogólnie do uwag dotyczących orientacyjnych wariantów przebiegów, w podziale na 9 obszarów, w tym również do przebiegu konsultacji.

Z uwagi na sytuację pandemiczną, uczestnicy drugiego etapu konsultacji społecznych SSL CPK w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (30 listopada – 31 grudnia 2020 r.), zgodnie z art. 54 ust. 2 u.o.o.ś., byli zachęceni do zgłaszania uwag i wniosków przede wszystkim drogą elektroniczną. W tym celu uruchomiono dedykowany formularz online na stronie [www.cpk.pl](http://www.cpk.pl), udostępniono formularz w wersji do pobrania oraz przyjmowano zgłoszenia uwag drogą mailową, obok możliwości wysyłania korespondencji drogą pocztową lub kurierską. Spółka CPK umożliwiła również zapoznanie się z dokumentacją w specjalnie przygotowanym do warunków pandemicznych punkcie informacyjnym. Same konsultacje zostały wydłużone ponad ustawowy wymóg 21 dni.

Ponieważ zarówno w odniesieniu do inwestycji lotniskowej, jak i kolejowych, żaden wariant nie został przyjęty, nieprawdziwe jest stwierdzenie, że inwestor forsuje przyjęty przez siebie wariant inwestycji. Do momentu złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji, Spółka CPK równolegle analizuje po kilka wariantów dla każdego zadania inwestycyjnego uwzględniając szereg uwarunkowań związanych z realizacją i późniejszą eksploatacją infrastruktury. W trakcie procesu analiz będą miały miejsce dalsze konsultacje z gminami oraz z mieszkańcami.

Opisane powyżej działania, dotyczące SSL CPK, będącego planem/programem w rozumieniu przepisów dyrektywy SEA i u.o.o.ś. przeprowadzono zgodnie z procedurami przewidzianymi w tych aktach prawa europejskiego i krajowego, w sposób zapewniający możliwość udziału przez wszystkie zainteresowane strony, w tym zgodnie z zasadą gender mainstreaming.

Wskazać należy również, że regulacje zawarte w Konwencji z Aarhus dotyczą przede wszystkim zasad udziału społeczeństwa w podejmowaniu decyzji dotyczących konkretnych przedsięwzięć, o których mowa m.in. w Załączniku I do ww. umowy międzynarodowej. Jak wskazuje art. 6 ust. 1 lit. (a) i (b) regulacje zawarte w tej jednostce redakcyjnej dotyczą działań w odniesieniu do wydania decyzji pozwalającej na podjęcie planowanego przedsięwzięcia.

Na gruncie polskiego porządku prawnego proces inwestycyjny ma charakter wieloetapowy, zaś pierwszym aktem administracyjnym określającym kształt zamierzenia inwestycyjnego, miejsce jego realizacji oraz środowiskowe ramy funkcjonowania, jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Obligatoryjnie, zgodnie z przepisami u.o.o.ś. dla przedsięwzięć takich jak lotnisko użytku publicznego czy linie kolejowe stanowiącej część sieci TEN-T<sup>6</sup> podlegają w toku postępowania administracyjnego obowiązkowi zapewniania udziału społeczeństwa i możliwości składania uwag i wniosków.

Jednocześnie, zgodnie z zaleceniami Komisji Europejskiej, w celu pełnej transpozycji przepisów dyrektywy EIA, Rada Ministrów skierowała do Sejmu RP projekt nowelizacji u.o.o.ś. i innych ustaw regulujących proces inwestycyjny<sup>7</sup>, zgodnie z którym organizacje ekologiczne oraz strony, na które może oddziaływać dane przedsięwzięcie uzyskają dodatkowe instrumenty zapewniające możliwość skutecznego udziału, w tym w zakresie ubiegania się o środki ochrony sądowej. Mając na uwadze powyższe, wskazać należy, że przygotowanie i realizacja projektu Centralnego Portu Komunikacyjnego, choć w zakresie rozwiązań szczegółowych opiera się na ustawie

---

<sup>6</sup> Zgodnie rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1315/2013 z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie unijnych wytycznych dotyczących rozwoju transeuropejskiej sieci transportowej i uchylające decyzję nr 661/2010/UE (Dz. U. UE. L. z 2013 r. Nr 348, str. 1 z późn. zm.) m.in. linia kolejowa Warszawa – CPK – Łódź – Wrocław / Poznań stanowi element planowanej transeuropejskiej sieci transportowej, jako część sieci bazowej.

<sup>7</sup> Druk nr 939, Sejm RP IX kadencji:

<https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=EAF3062E6D736A2DC1258681006854B8> [dostęp: 16.03.2021 r.]

ekstraordynaryjnej, to całość planowanych działań regulowana jest w oparciu o akty prawa krajowego implementujące zarówno Konwencję z Aarhus, jak i dyrektywy EIA i SEA – tym samym nie można zgodzić się z zarzutem nieprawidłowości podejmowanych działań ze wspomnianym aktem prawa międzynarodowego. Jak zostało bowiem wskazane powyżej, proces dotyczący SSL CPK jest prowadzony w oparciu o ramy określone przez dyrektywę SEA (wdrożoną w prawie krajowym przez u.o.o.ś.), zaś złożenie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach będzie miało miejsce później. W ramach procedury pozyskiwania tego administracyjnego aktu stosowania prawa również będą miały miejsce obligatoryjne konsultacje społeczne.

Odnosząc się do problematyki stanu rzekomej niepewności co do „sytuacji prawnej właściciela, w sytuacji planowanej realizacji inwestycji celu publicznego” oraz – według Pana pisma – „inwestycyjnego zamrożenia gruntów położonych w obszarze objętym przyszłą lokalizacją lotniska” uprzejmie informuję, co następuje.

W celu zabezpieczenia potrzeb Inwestycji CPK w zakresie nieruchomości niezbędnych do jej realizacji Pełnomocnik Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego powierzył Spółce CPK do realizacji zadania dotyczące Programu Dobrowolnych Nabyć (dalej: PDN), Zasobu oraz projektu Rozporządzenia, o którym mowa w art. 28 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. 2020 r. poz. 234), zwanej dalej „ustawą o CPK”. Załącznikiem do powierzenia była mapa ze wskazaniem granic obszaru dla PDN.

W dniu 5 listopada 2020 roku Zarząd Spółki CPK podjął decyzję w sprawie rozpoczęcia procesu przygotowania do nabywania i nabywania nieruchomości w ramach PDN oraz wyrażenia zgody na rozpoczęcie nabywania do Zasobu Spółki CPK nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przyjmowania do gospodarowania albo aportu.

Podejmując tę decyzję, obok powierzenia Pełnomocnika, Zarząd kierował się również tym, że:

1. aktualny stopień zaawansowania prac nad Inwestycją wymaga rozpoczęcia budowy Zasobu niezbędnego dla prawidłowego przygotowania i realizacji Inwestycji;
2. nabywanie nieruchomości w ramach PDN jest konieczne dla zachowania spójnej i zrównoważonej polityki, odpowiadającej potrzebom i oczekiwaniom strony społecznej.

W dniu 2 grudnia 2020 roku nastąpiło uruchomienie PDN. Od tego momentu Spółka CPK podejmuje działania zmierzające do nabycia na podstawie umów sprzedaży oraz umów zamiany nieruchomości niestanowiących mienia Skarbu Państwa od podmiotów innych niż Skarb Państwa oraz innych niż podmioty gospodarujące mieniem Skarbu Państwa.

Spółka CPK nabywa nieruchomości mając do tego prawo tak jak każda inna osoba fizyczna czy prawna, zgodnie z ogólnie obowiązującymi normami prawnymi. Zasada swobody umów, która wynika z Kodeksu cywilnego mówi, że jeśli dwie strony umowy się porozumieją, to mają prawo



zawrzeć umowę, w tym też umowę sprzedaży czy zamiany nieruchomości. Zarówno Rada Społeczna, jak i lokalne samorządy oraz mieszkańcy, byli o planach realizacji PDN informowani na długo przed jego ogłoszeniem. Nabywanie nieruchomości w takim trybie jest zgodne z przepisami prawa krajowego czy też międzynarodowego, w tym norm Unii Europejskiej.

Podstawowe zasady PDN to:

1. dobrowolność po obu stronach transakcji;
2. cywilistyczna swoboda umów;
3. wartość nieruchomości określana w oparciu o operat szacunkowy;
4. pełna transparentność i poufność procesu negocjacyjnego;
5. przydatność do zasobu nieruchomości Spółki CPK.

Pozyskiwanie nieruchomości stanowiących mienie Skarbu Państwa oraz nieruchomości od podmiotów gospodarujących mieniem Skarbu Państwa ma prowadzić do stworzenia katalogu nieruchomości, które docelowo:

- posłużą przygotowaniu obszaru Inwestycji;
- stworzą zasób potencjalnych ofert nieruchomości zamiennych dla osób zainteresowanych zawarciem umowy w ramach PDN;
- stanowić będą potencjał dla możliwych zorganizowanych relokacji mieszkańców, którzy wyrażą zainteresowanie udziałem w tym programie.

Osoby zgłaszające się do PDN nie są przymuszane do zbycia lub zamiany nieruchomości. Zawieranie umów w ramach PDN opiera się bowiem na podjęciu suwerennych decyzji przez obie strony umowy. Zbywcy nieruchomości mają możliwość podjęcia decyzji w oparciu o całokształt okoliczności, w tym również zdecydować, czy wspomniana przez Pana możliwość odzyskania nieruchomości, jeśli nie zostanie ona przeznaczona na cel publiczny jest dla nich na tyle ważna, że wolą skorzystać z procedury wywłaszczeniowej. W każdym wypadku podstawą do procedowania zgłoszenia w ramach PDN jest formularz przesłany dobrowolnie i samodzielnie przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości. Osoby zainteresowane udziałem w PDN otrzymują wyczerpujące odpowiedzi na wszelkie pytania zarówno zgłaszane na piśmie, jak i ustnie w rozmowach telefonicznych, czy w rozmowie podczas oględzin nieruchomości.

Przed oględzinami, których dokonują pracownicy Spółki CPK, osoby, które przesłały zgłoszenia wyrażają zgodę na dokonanie lustracji nieruchomości i biorą w niej udział. Z każdej lustracji sporządzany jest protokół, który poza pracownikami podpisuje także właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości lub jego pełnomocnik. Osoby zgłaszające się do PDN mają możliwość otrzymania skanu lub kopii protokołu. Również na dalszych etapach wszystkie czynności wymagają pełnej aprobaty potencjalnego zbywcy. Osoby zgłaszające swoje nieruchomości do PDN będą

informowane z odpowiednim wyprzedzeniem o oględzinach przez rzeczoznawców majątkowych, a proponowana cena nabycia będzie oparta o wartość rynkową określoną właśnie przez rzeczoznawcę majątkowego. Jeśli właściciel (użytkownik wieczysty) uzna, że proponowana cena odbiega w zakresie nieakceptowalnym dla niego od ceny, którą mógłby uzyskać za swoją nieruchomość, gdyby nie objęto jej obszarem PDN, może wycofać się z transakcji bez negatywnych dla siebie następstw do etapu podpisania protokołu uzgodnień.

Nie można zgodzić się z dywagacją, że fakt ogłoszenia przybliżonej lokalizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego czy też realizacja PDN w istotny sposób wpłynęły na zmianę liczby transakcji nieruchomościami na terenie obszaru, którego zdarzenia te dotyczą. Z analiz prowadzonych przez Spółkę CPK obejmujących gminy Baranów, Teresin i Wiskitki w okresie od 2014 roku do chwili obecnej wynika, że udział nieruchomości, które obecnie znajdują się w granicach obszaru PDN, w całym obrocie nieruchomościami na badanym obszarze był znikomy już w latach 2014–2016. Obrót w ciągu ostatnich siedmiu lat był zdecydowanie zdominowany przez nieruchomości usytuowane w większych miejscowościach, jak Teresin czy Wiskitki, ich najbliższym sąsiedztwie oraz w miejscowościach przy stacjach kolejowych. Tendencja ta oraz skala obrotu w tych lokalizacjach nie zmieniły się po ogłoszeniu przybliżonej lokalizacji CPK.

W obszarze objętym PDN mniejszą liczbę transakcji zawartych w ostatnim czasie w porównaniu do lat wcześniejszych zanotowano jedynie w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodowa, usytuowanych w Baranowie i jego najbliższym sąsiedztwie, przy czym już w latach 2014–2016 były to pojedyncze transakcje w skali roku. Z liczbą transakcji koresponduje tu liczba pozwoleń na budowę nowych obiektów, których według wyszukiwarki publicznej RWDZ udostępnionej przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego w latach 2014–2016 wydawano tu kilka w skali roku. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości rolnych, które stanowią zdecydowaną większość nieruchomości objętych PDN, wpływ na wielkość obrotu miała nowelizacja ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadzona w 2016 r., która przyczyniła się do ograniczenia liczby transakcji takimi nieruchomościami niezależnie od ich położenia względem granic obszaru PDN.

Plany realizacji CPK nie wpłynęły więc co do zasady na lokalny rynek nieruchomości. Nie można zgodzić się z tezą, że PDN w swoich założeniach tworzy sytuację wpływającą na zatrzymanie obrotu nieruchomościami. Wręcz przeciwnie – przy określonej podaży nieruchomości wprowadza na rynek nowego, potencjalnego nabywcę bez ingerencji w prawo własności czy wybór zbywcy co do strony transakcji w przypadku większego zainteresowania nabyciem określonej nieruchomości.

Warto także podkreślić, że te działania „wyprzedzające” związane z nieruchomościami na terenie przyszłego portu lotniczego i węzła kolejowego są niejako skutkiem ubocznym transparentności procesu lokalizacji tych inwestycji oraz założeń leżących u podstaw ustawy o CPK, by na możliwie

wczesnym etapie planowania inwestycji informować o nim mieszkańców, a także informować ich o kolejnych działaniach i zamierzeniach inwestycyjnych. Dzięki temu społeczność lokalna nie tylko jest zaangażowana w proces lokalizacji inwestycji od samego początku istnienia koncepcji jej lokalizacji, ale też właściciele nieruchomości i pozostali mieszkańcy terenów objętych zainteresowaniem inwestycyjnym mają czas by podjąć niespieszne i racjonalne działania dotyczące przyszłego miejsca zamieszkania.

Zauważyć bowiem należy, że już z samej ustawy o CPK wynika, że decyzja lokalizacyjna, tj. decyzja określająca obszar inwestycji oraz nieruchomości podlegające wyłączeniu, jest poprzedzana dwoma aktami, których celem jest przybliżenie potencjalnej lokalizacji inwestycji. Pierwszym z nich jest rozporządzenie Rady Ministrów wydawane na podstawie art. 28 ustawy o CPK, drugim – plan rezerwacji wydawany przez wojewodę, a będący aktem prawa miejscowego. Etapowe określanie obszaru inwestycji – coraz bardziej zawężający obszar, którego może dotyczyć decyzja lokalizacyjna, pozwala mieszkańcom terenów, które prawdopodobnie będą objęte działaniami inwestycyjnymi, na zamianę nieruchomości i przeniesienie gospodarstwa rolnego oraz centrum życia w inne miejsce, także w sytuacji, gdy ostatecznie ich nieruchomości nie będzie objęta decyzją lokalizacyjną i wyłączeniem, lecz np. będzie się znajdowała wyłącznie w obszarze oddziaływania hałasowego. Jednocześnie właściciele i mieszkańcy terenów objętych ww. rozporządzeniem a nieobjętych ww. planem lokalizacji, zyskują pewność, że ich nieruchomości nie będą przedmiotem lokalizacji inwestycji lotniskowej, a jednocześnie – w oparciu o oddalenie ich nieruchomości od centrum obszaru objętego planem rezerwacji, zyskują informacje o poziomie ryzyka objęcia negatywnym oddziaływaniem hałasowym. Dodatkowo, co nie jest bez znaczenia, właściciele nieruchomości oraz mieszkańcy uzyskują informacje, dzięki którym mogą podjąć inne życiowo istotne decyzje, nie tylko dotyczące nieruchomości czy miejsca zamieszkania, ale także związane z profilem prowadzonej działalności gospodarczej, jej podjęciem, czy kierunkami wykształcenia.

W zakresie nabywania nieruchomości, należy też zwrócić uwagę na szerszy kontekst normatywny, w jakim Spółka CPK realizuje zadania Skarbu Państwa w obszarze zarządzania majątkiem. Konstrukcja normatywna ustawy o CPK zakłada, że nabywanie nieruchomości na potrzeby tworzenia Zasobu nieruchomości następować będzie na etapie poprzedzającym lokalizację inwestycji – wynika to z umiejscowienia przepisów dot. przygotowania obszaru inwestycji (art. 28 i nast. Ustawy o CPK) w strukturze aktu prawnego. Wyżej wymienione rozporządzenie uprawnia Spółkę CPK do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie o CPK – wobec obszaru w nim wskazanego. Zadanie Spółki CPK w tym zakresie zostało określone jako nabywanie ze środków własnych, własności lub innych praw do nieruchomości niezbędnych do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć (art. 17 ust. 1 pkt 4 uCPK). Z kolei definicja

Przedsięwzięcia ma szeroki, otwarty charakter, odsyłając w tym zakresie do ustaleń programu wieloletniego, w którym – poza inwestycjami celu publicznego – mogą zostać ujęte również inne zadania (art. 2 pkt 8 ustawy o CPK).

W polskim systemie prawnym obowiązuje kilkanaście tzw. specustaw, które dotyczą lokalizacji i realizacji inwestycji celu publicznego. Ich regulacje tworzą niejako standardową procedurę dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. W tej procedurze właściciele nieruchomości oraz ich mieszkańcy zwykle dowiadują się o lokalizacji inwestycji z decyzji lokalizacyjnej, mocą której dokonuje się również wywłaszczenia. Co oznacza, że dowiadują się o wywłaszczeniu zwykle na ok. 4 miesiące przed upływem terminu na opuszczenie nieruchomości. Podkreślić należy, że w przypadku lokalizacji lotniska w ramach inwestycji CPK, z uwagi na niekorzystną sytuację właściciela wywłaszczanego w porównaniu z właścicielem, który sam zdecydował o wyzbyciu się nieruchomości oraz terminie jej wydania, założono, że podstawowym celem będzie wcześniejsze nabycie przez Spółkę CPK nieruchomości tak, by wywłaszczenie następowało wyłącznie w ostateczności i wyłącznie w sytuacji, gdy właściciele wybrali tę drogę. Jednakże wcześniejsze nabycie nieruchomości wymaga określenia, choćby w przybliżeniu, potencjalnego obszaru inwestycji, a to zaś wiąże się z upowszechnieniem informacji o lokalizacji lotniska. Co oczywiste, informacja taka może wpływać na obrót nieruchomościami, niemniej nie dokonuje ona zamrożenia inwestycyjnego terenów – przeciwnie, zarówno informacje prasowe o powstawaniu na terenie trzech gmin, których dotyczy lokalizacja lotniska, kolejnych inwestycji magazynowych, otwarcie szeregu procedur planistycznych, w których projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przekształcają tereny rolnicze w tereny inwestycyjne, wydają się jednoznacznie temu, choćby tylko swoistemu zamrożeniu inwestycyjnemu, zaprzeczać.

Należy także podkreślić, że regulacje zawarte w systemie specustaw rodzą podobną niepewność inwestycyjną, przy czym nie jest ona ani ograniczona w czasie, ani nie jest ograniczona obszarowo, nie jest również związana z upowszechnieniem informacji istotnych dla właścicieli nieruchomości i mieszkańców (nie jest ich skutkiem ubocznym). System specustaw przewiduje bowiem możliwość lokalizacji każdej ze wskazanych w ich przepisach inwestycji w dowolnym czasie, na dowolnym obszarze, bez konieczności uwzględniania treści studiów i planów miejscowych, czy też stanowiska władz lokalnych czy mieszkańców. Przykładowo inwestycja drogowa, zarówno obejmująca drogę powiatową, wojewódzką, krajową, jak i gminną, może w każdym czasie zostać zlokalizowana na terenie, dla którego obowiązujący plan miejscowy przewiduje zabudowę mieszkaniową, mimo nakładów inwestycyjnych poczynionych przez właścicieli nieruchomości, czy też ich nadziei związanych ze sprzedażą nieruchomości budowlanych czy budową domu. W tym miejscu konieczne jest podkreślenie, że 120-dniowy termin na opuszczenie nieruchomości w przypadku wydania decyzji o charakterze nie tylko lokalizacyjnym, ale i wywłaszczającym, jest przewidziany

nie tylko przepisami ustawy o CPK, ale przede wszystkim tzw. specustawy drogowej, tj. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, na podstawie której drogi mogą być lokalizowane na podstawie tzw. decyzji zrid, które - jak wyżej wskazano - mogą być wydane w dowolnym czasie i dla dowolnego obszaru kraju. Przedstawiając powyższe należy jednoznacznie wskazać, że niepewność inwestycyjna, która powstaje w przypadku innych specustaw oraz krótkie terminy na wydanie nieruchomości przewidziane w systemie specustaw, dotychczas nie budziły poważnych zastrzeżeń ani RPO ani Trybunału Konstytucyjnego, mimo że niepewność ta nie jest skutkiem transparentności procesu inwestycyjnego, którą można dostrzec w przypadku inwestycji CPK.

Na marginesie należy również zauważyć, że w przypadku inwestycji rządowych realizowanych na podstawie specustaw, etap lokalizacji, na którym obecnie znajduje się inwestycja lotniskowa realizowana w ramach CPK, w ogóle nie podlega upublicznieniu i tym samym jego składowe nie są znane ani władzom lokalnym ani właścicielom nieruchomości czy mieszkańcom. Pierwszym momentem, w którym są publicznie ujawniane potencjalne miejsca lokalizacji danej inwestycji jest procedura wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja ta jest wydawana na podstawie przepisów 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. Jednym z elementów procedury jest przygotowanie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, który to dokument musi zawierać opis wariantów przebiegu (lokalizacji) inwestycji uwzględniający szczególne cechy przedsięwzięcia lub jego oddziaływania, w tym opis (1) wariantu proponowanego przez wnioskodawcę oraz racjonalnego wariantu alternatywnego, i (2) opis racjonalnego wariantu najkorzystniejszego dla środowiska. Powyższe oznacza, że nawet na etapie procedury dotyczącej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. procedury, która zapewnia udział społeczeństwa w wydawaniu tej decyzji, nie jest znana lokalizacja inwestycji (jest wskazane kilka możliwych wariantów). Niemniej, co należy podkreślić, procedura taka, przewidująca wielowariantowość, generująca niepewność inwestycyjną, jest wymagana przepisami unijnymi. Co więcej, należy zauważyć, że ostatnio została uchwalona ustawa z dnia 25 lutego 2021 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw, która wdraża dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. Urz. UE L 26 z 28.01.2012, str. 1, Dz. Urz. UE L 124 z 25.04.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 174 z 03.07.2015, str. 44 oraz Dz. Urz. UE L 245 z 25.09.2019, str. 10) oraz stanowisko Komisji Europejskiej krytyczne wobec polskiego systemu prawnego. Regulacje tej ustawy przyznają stronom

postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz organizacjom ekologicznym szereg uprawnień, szereg praw dotyczących przede wszystkim prawa skarżenia i wstrzymywania wykonalności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzji stanowiącej podstawę do lokalizacji i realizacji inwestycji.

Mam nadzieję, że przedstawione wyżej informacje zaspokajają Pana zainteresowanie. W razie jakichkolwiek pytań pozostaję do dyspozycji.

Dokument podpisany elektronicznie przez:

Marcin Horała