

Nazwa projektu Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Piotr Malepszak – Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Iwona Zalewska – Malesa, Biuro Pełnomocnika Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego, Ministerstwo Infrastruktury, SekretariatBPCPK@mi.gov.pl; tel. 22 630 11 40	Data sporządzenia 16.10.2026 Źródło: Upoważnienie ustawowe art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747, z późn. zm.) Nr w wykazie prac legislacyjnych albo wykazie prac programowych Rady Ministrów RD 343
--	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, zwanej dalej „ustawą”, Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, może wskazać gminy lub ich części, na których terenie, w celu przygotowania obszaru Inwestycji oraz zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego na obszarze otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, stosowane będą szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określone w art. 29 ustawy, szczególne zasady nabywania nieruchomości określone w art. 29b ustawy lub szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f ustawy. Jednocześnie zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy w rozporządzeniu wydawanym na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy określa się dzień rozpoczęcia i dzień zakończenia obowiązywania każdej z zasad, o których mowa w art. 28 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy, z zastrzeżeniem, że okres obowiązywania zasad dla danego obszaru wynosi nie dłużej niż 4 lata – dla zasad, o których mowa w art. 28 ust. 1 pkt 1 ustawy. W przypadku szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 ustawy, dla obszarów określonych w § 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 2609, z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem obszarowym” (tj. na obszarze części gmin: Teresin, Wiskitki i Baranów) termin ten został określony na dzień 15 grudnia 2026 r. W obowiązującym stanie prawnym rozporządzenie wydawane na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy pełni kluczową funkcję zabezpieczającą teren poszczególnych inwestycji, w szczególności przez ograniczenie działań sprzecznych z jej przyszłym przeznaczeniem, jednak jego czasowy charakter może prowadzić do wygaśnięcia szczególnego reżimu prawnego jeszcze przed zakończeniem etapu przygotowania danej inwestycji lub przed rozpoczęciem jej realizacji. W takim okresie może dojść do zmiany sposobu zagospodarowania terenu, podejmowania działań utrudniających realizację inwestycji oraz wzrostu kosztów późniejszego pozyskania gruntów. W celu zapobieżenia powyższemu ryzykom procedowany jest projekt ustawy o zmianie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (UD474), przewidujący wydłużenie granicznego terminu obowiązywania szczególnych zasad, o których mowa w art. 29 ustawy, z 4 do 8 lat. W związku z wydłużeniem ustawowego terminu obowiązywania ww. zasad równolegle przewiduje się także analogiczną zmianę rozporządzenia obszarowego i wydłużenie ww. zasad na obszarze części gmin Teresin, Wiskitki i Baranów. Jednocześnie planuje się skorelowanie wejścia w życie projektowanych aktów prawnych.

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

Projektowana zmiana ma na celu usunięcie ryzyka powstania luki na obszarze objętym rozporządzeniem wydawanym na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy, w sytuacji gdy okres obowiązywania w tym zakresie rozporządzenia nie pokrywa się z rzeczywistym harmonogramem przygotowania lub realizacji planowanych inwestycji. W związku z powyższym proponuje się stosowną zmianę § 4 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia obszarowego polegającą na wydłużeniu okresu obowiązywania ww. szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji z dnia 15 grudnia 2026 r. na dzień 15 grudnia 2030 r.

Nie ma możliwości osiągnięcia celów projektu za pomocą innych środków niż nowelizacja rozporządzenia.

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
-------	----------	---------------	---------------

Pełnomocnik Rządu ds. CPK	1	ustawa	Wydłużenie terminu obowiązywania szczególnych zasad, o których mowa w art. 29 ustawy, spowoduje potencjalne dalsze prowadzenie postępowań w zakresie wydawania zgód, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i ust. 7 ustawy.
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (obecnie Minister Rozwoju i Technologii)	1	ustawa	Wydłużenie terminu obowiązywania szczególnych zasad, o których mowa w art. 29 ustawy, spowoduje potencjalne dalsze prowadzenie postępowań odwoławczych w zakresie decyzji w sprawie przyznania odszkodowania w przypadku, o którym mowa w art. 29g ustawy.
Spółka Celowa	1	ustawa	Zabezpieczenie terenu przyszłych inwestycji.
Wojewoda Mazowiecki	1	Dane własne	Wydłużenie terminu obowiązywania szczególnych zasad, o których mowa w art. 29 ustawy, spowoduje potencjalne dalsze prowadzenie postępowań w zakresie decyzji w sprawie przyznania odszkodowania w przypadku, o którym mowa w art. 29g ustawy.
Gminy: Baranów, Teresin, Wiskitki	3	Dane własne	Utrzymanie ograniczeń wynikających ze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 ustawy.
Inwestorzy niepubliczni	–	–	Utrzymanie ograniczeń wynikających ze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 ustawy.
Inwestorzy inwestycji celu publicznego	–	–	Utrzymanie ograniczeń wynikających ze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 ustawy.
Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości z części terenów gmin Baranów, Teresin, Wiskitki, Sochaczew (gm. wiejska), Błonie, Jaktorów i Grodzisk Mazowiecki objętych rozporządzeniem	Ok. 1100	Dane własne	Utrzymanie ograniczeń wynikających ze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 ustawy.
Gospodarujący nieruchomościami Skarbu Państwa na obszarze objętym rozporządzeniem (powiaty, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Agencja Mienia Wojskowego, Lasy Państwowe, Krajowy Zasób Nieruchomości)	7	Ustawy szczególne określające kompetencje w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa	Utrzymanie ograniczeń wynikających ze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 ustawy.

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

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2026 r. poz. 936) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2026 r. poz. 404) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

W ramach konsultacji projekt został przesłany do następujących podmiotów z terminem 7 dni na wniesienie ewentualnych uwag:

1. Wojewoda Mazowiecki
2. Marszałek Województwa Mazowieckiego,
3. Starosta Grodziski,
4. Starosta Sochaczewski,
5. Wójt Gminy Baranów,
6. Burmistrz Błonia,
7. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego,
8. Wójt Gminy Jaktorów,
9. Burmistrz Miasta Sochaczew,
10. Wójt Gminy Sochaczew,
11. Wójt Gminy Teresin,
12. Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki,
13. Wójt Gminy Kampinos,
14. Związek Miast Polskich,
15. Związek Samorządów Polskich,
16. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP,
17. Związek Powiatów Polskich,
18. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej.

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	Rozporządzenie nie powoduje skutków finansowych dla jednostek sektora finansów publicznych, w tym budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego, polegających na zwiększeniu wydatków lub zmniejszeniu dochodów tych jednostek w stosunku do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów.
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,	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0

ceny stałe z r.)	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe (dodaj/usuń)	0	0	0	0	0	0	0
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak bezpośredniego wpływu na sektor dużych przedsiębiorstw						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Utrzymanie ograniczeń wynikających ze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 ustawy.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe sytuacja ekonomiczna i społeczna osób niepełnosprawnych i osób starszych	Utrzymanie ograniczeń wynikających ze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 ustawy.						
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne		Brak						
	(dodaj/usuń)							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Projekt nie ma wpływu na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.						
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				
Brak wpływu								
9. Wpływ na rynek pracy								
Projekt nie wywiera wpływu na rynek pracy.								
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						
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego								
Wykonanie rozporządzenie nastąpi z dniem jego wejścia w życie.								
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?								
Projektodawca nie określił mierników, nie jest planowana ewaluacja efektów projektu.								
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)								

Brak.
