

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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.), zwanej dalej „uCPK”, 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 uCPK, szczególne zasady nabywania nieruchomości określone w art. 29b uCPK lub szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f uCPK.

W projekcie proponuje się znowelizować dotychczas obowiązujące rozporządzenie 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.) i przedłużyć termin obowiązywania szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 uCPK, dla obszarów określonych w § 3 pkt 1 rozporządzenia (tj. na obszarze części gmin: Teresin, Wiskitki i Baranów) przez zmianę § 4 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia.

Należy zauważyć, że ustawą z dnia o zmianie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. ...) wydłużono z 4 do 8 lat graniczny ustawowy termin, w którym jest możliwe obowiązywanie na danym obszarze szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 uCPK. Wydłużenie w drodze ustawy maksymalnego okresu przez jaki te zasady mogą obowiązywać na danym obszarze umożliwia zatem zmianę w przedmiotowym zakresie nowelizowanego rozporządzenia przez wydłużenie terminu obowiązywania tych zasad.

Projektowana zmiana ma na celu usunięcie ryzyka powstania luki na obszarze objętym rozporządzeniem wydawanym na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK, w sytuacji gdy okres obowiązywania w tym zakresie rozporządzenia nie pokrywa się z rzeczywistym harmonogramem przygotowania lub realizacji planowanych inwestycji. W obowiązującym stanie prawnym rozporządzenie wydawane na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK 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 związku z powyższym proponuje się stosowną zmianę § 4 ust. 2 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, 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.

Analiza terminów przygotowania, uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych oraz realizacji poszczególnych przedsięwzięć wskazuje, że zakończenie kluczowych inwestycji nie będzie możliwe w pierwotnie zakładanym okresie obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia. W związku z tym konieczne jest utrzymanie obowiązujących regulacji przez dodatkowe 4 lata, aby zapewnić spójne warunki prowadzenia i koordynacji procesów inwestycyjnych. Okres 8 lat został określony w oparciu o harmonogramy realizacji inwestycji planowanych na tym obszarze, w szczególności tych, których zakończenie jest przewidywane po upływie dotychczasowego terminu obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia.

Ryzyko powstania luki regulacyjnej na obszarze objętym rozporządzeniem wydawanym na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK występuje przede wszystkim w odniesieniu do kilku Inwestycji Towarzyszących oraz innych przedsięwzięć realizowanych na tym obszarze, których harmonogramy przygotowania i realizacji wykraczają poza obecny okres obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia. Mimo że nie dotyczy ono wszystkich planowanych inwestycji, są to przedsięwzięcia istotne z punktu widzenia kompleksowego zagospodarowania i funkcjonowania obszaru. Brak ciągłości obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia mogłoby skutkować utrudnieniami w prowadzeniu procesów inwestycyjnych, koniecznością ponownego dostosowania dokumentacji lub wystąpieniem niepewności prawnej dla inwestorów. W związku z tym zasadne jest wydłużenie okresu obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia, tak aby jego ramy czasowe odpowiadały rzeczywistym harmonogramom przygotowania i realizacji poszczególnych inwestycji.

Wydłużenie okresu obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia jest uzasadnione ponadto stopniem zaawansowania akwizycji nieruchomości niezbędnych do realizacji

planowanych przedsięwzięć. Proces pozyskiwania nieruchomości na przedmiotowym obszarze nie został jeszcze zakończony, a jego dalsze prowadzenie wymaga utrzymania stabilnych uwarunkowań planistycznych i prawnych.

Jednocześnie przedłużenie obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia jest niezbędne dla zachowania ładu planistycznego na obszarze objętym regulacją. Umożliwi ono zachowanie spójności zagospodarowania terenu, ograniczy ryzyko powstawania rozwiązań kolidujących z planowanymi inwestycjami oraz zapewni możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami przestrzennymi. Okres do 8 lat odpowiada przewidywanemu czasowi potrzebnemu na zakończenie procesów nabywania nieruchomości, przygotowania inwestycji oraz realizacji kluczowych przedsięwzięć przewidzianych dla tego obszaru.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za wydłużeniem okresu obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK jest ograniczenie ryzyka działań o charakterze spekulacyjnym na rynku nieruchomości. Zachowanie ciągłości obowiązywania regulacji do czasu faktycznej realizacji planowanych inwestycji, w tym kilku Inwestycji Towarzyszących, oraz innych przedsięwzięć przewidzianych na obszarze objętym ww. rozporządzeniem, zapewni stabilność zasad zagospodarowania terenu i ograniczy możliwość podejmowania działań ukierunkowanych na osiąganie korzyści wynikających wyłącznie ze zmian statusu nieruchomości lub niepewności regulacyjnej. Wydłużenie obowiązywania właściwych przepisów rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK pozwoli zatem zabezpieczyć cele publiczne związane z realizacją inwestycji oraz przeciwdziałać spekulacyjnemu obrotowi gruntami mogącemu utrudniać lub opóźniać realizację planowanych przedsięwzięć.

Jednocześnie należy podkreślić, że na obszarze obowiązywania szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 uCPK, nadal – bezterminowo – będą obowiązywały szczególne zasady nabywania nieruchomości określone w art. 29b uCPK. Zatem osoby, których będą dotyczyły ograniczenia inwestycyjne będą mogły skorzystać z tzw. Programu Dobrowolnych Nabyć.

W projekcie rozporządzenia nie przewiduje się regulacji przejściowych, ponieważ projekt dotyczy wyłącznie przedłużenia obowiązywania szczególnych zasad wynikających z art. 29 uCPK dla obszaru objętego regulacjami rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 28 ust. 1 uCPK.

Zgodnie z § 2 projektu rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 14 grudnia 2026 r. Przyjęty w projekcie okres *vacatio legis* jest zgodny z art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461, z późn. zm.).

Nie ma możliwości osiągnięcia celu projektu za pomocą innych środków niż zmiana 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.

Wejście w życie proponowanych rozwiązań nie będzie mieć wpływu na sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Projektowane rozporządzenie nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów 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.).

Projekt rozporządzenia nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Zgodnie z art. 31 uCPK, informację o ogłoszeniu rozporządzenia zamieszcza się na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej: urzędu wojewódzkiego, urzędu marszałkowskiego, starostwa powiatowego, urzędu gminy, w prasie lokalnej oraz obwieszcza się w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie i miejscowości.

Stosownie do 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 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2026 r. poz. 404) projekt rozporządzenia został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.