

USTAWA

z dnia ...

o Centralnym Porcie Komunikacyjnym¹⁾

Dział I

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady i tryb:

- 1) zarządzania przygotowaniem i realizacją inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwanego dalej „CPK”, Inwestycjami Towarzyszącymi oraz innymi przedsięwzięciami związanymi z budową CPK;
- 2) przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego;
- 3) przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszących.

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) „Pełnomocniku” – należy przez to rozumieć Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego;
- 2) „Spółce Celowej” – należy przez to rozumieć spółkę “Centralny Port Komunikacyjny spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”;
- 3) „Inwestycji” – należy przez to rozumieć budowę CPK wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jego funkcjonowania, w szczególności lotniczymi urządzeniami naziemnymi oraz urządzeniami i obiektami melioracji wodnej;
- 4) „Inwestycji Towarzyszącej” – należy przez to rozumieć inwestycje określone w rozporządzeniu Rady Ministrów, wydanym na podstawie art. 120 ustawy;
- 5) „Programie” – należy przez to rozumieć program wieloletni w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), obejmujący Inwestycję, Inwestycje Towarzyszące oraz inne zadania, w tym finansowane z budżetu państwa, określający charakterystykę inwestycji, ich

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, ustawę z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”, ustawę 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, ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz ustawę z dnia 15 września 2017 r. o Przedsiębiorstwie Państwowym „Porty Lotnicze”.

- rozmieszczenie, terminy realizacji oraz łączne nakłady z budżetu państwa na realizację;
- 6) „Przedsięwzięciach” – należy przez to rozumieć zawarte w Programie: Inwestycję, Inwestycje Towarzyszące oraz pozostałe zadania;
 - 7) „Dokumencie Wdrażającym” – należy przez to rozumieć dokument wykonawczy do Programu, zawierający w szczególności harmonogramy realizacji oraz budżety poszczególnych Przedsięwzięć;
 - 8) „Inwestorze” – należy przez to rozumieć Spółkę Celową, a także inny podmiot przygotowujący lub realizujący Przedsięwzięcia;
 - 9) „nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym” – należy przez to rozumieć nieruchomość, dla której, ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także nieruchomość, której dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku;
 - 10) „Wykonawcy” – należy przez to rozumieć wykonawcę umowy, której przedmiotem jest dostawa, usługi lub roboty budowlane niezbędne do przygotowania lub wykonania Przedsięwzięć;
 - 11) „Zasadach Zarządzania” – należy przez to rozumieć instrument prawny określający ujednolicone warunki i procedury wdrażania Przedsięwzięć stosowane przez Inwestorów na podstawie porozumienia zawartego ze Spółką Celową, określający zasady zarządzania Przedsięwzięciami, w tym zasady i tryb nadzoru nad realizacją Przedsięwzięć przez Inwestorów, informowania przez Wykonawców o postępach w realizacji Przedsięwzięć oraz zasad współpracy i wymiany informacji pomiędzy Inwestorami;
 - 12) „Zasobie” – należy przez to rozumieć nieruchomości będące własnością Spółki Celowej oraz nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Spółka Celowa.

Art. 3. Inwestycja i Inwestycje Towarzyszące są celami publicznymi i inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 50 i 121) oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).

Dział II
Zarządzanie przygotowaniem i realizacją Przedsięwzięć
Rozdział 1
Pełnomocnik

Art. 4. 1. W celu nadzoru nad przygotowaniem i realizacją Programu ustanawia się Pełnomocnika.

2. Pełnomocnikiem jest sekretarz albo podsekretarz stanu w ministerstwie obsługującym ministra właściwego do spraw transportu.

3. Pełnomocnika powołuje i odwołuje Prezes Rady Ministrów.

Art. 5. 1. Do kompetencji Pełnomocnika należy przygotowanie projektu Programu i jego zmian oraz podejmowanie działań zmierzających do jego realizacji, w szczególności:

- 1) przygotowanie projektu rozporządzenia, o którym mowa w art. 28 oraz jego zmian;
- 2) przygotowanie projektów innych dokumentów rządowych koniecznych do wdrożenia Programu oraz ich zmian, w szczególności programów wieloletnich i innych dokumentów strategicznych oraz projektów aktów normatywnych oraz ich zmian;
- 3) zatwierdzanie Dokumentu Wdrażającego oraz jego zmian;
- 4) zatwierdzanie Zasad Zarządzania oraz ich zmian;
- 5) wykonywanie uprawnień, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259) w stosunku do Spółki Celowej;
- 6) wykonywanie, na zasadach określonych w art. 8 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, uprawnień Skarbu Państwa w stosunku do innych spółek niż Spółka Celowa;
- 7) w przypadkach, o których mowa w art. 27, odwoływanie członka zarządu Spółki Celowej;
- 8) składanie, w imieniu Skarbu Państwa, oświadczenia woli o likwidacji Spółki Celowej;
- 9) wyrażanie zgody na zlecenie, w drodze porozumienia, przez Spółkę Celową wykonywania jej zadań związanych z gospodarowaniem Zasobem.

2. Sekretarz albo podsekretarz stanu będący Pełnomocnikiem działa jako minister właściwy do spraw transportu w odniesieniu do Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej i Przedsiębiorstwa

Państwowego „Porty Lotnicze” oraz działa jako minister właściwy do spraw transportu w zakresie nadzoru nad Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. W pozostałym zakresie zakres czynności sekretarza albo podsekretarza stanu będącego Pełnomocnikiem określa minister właściwy do spraw transportu. W przypadku, o którym mowa w zdaniu drugim, przepis art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz. U. z 2011 r. poz. 1378, z 2012 r. poz. 392 oraz z 2015 r. poz. 1064) stosuje się.

Art. 6. Pełnomocnik, w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w Zasobie, wykonuje zadania ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określone przepisami o gospodarce nieruchomościami, przepisami o zarządzaniu mieniem państwowym oraz art. 135 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Art. 7. 1. Projekty zmian rządowych dokumentów strategicznych w zakresie infrastruktury transportowej, w szczególności Krajowego Programu Kolejowego i Programu Budowy Dróg w zakresie objętym Programem są uzgadniane z Pełnomocnikiem.

2. Organy administracji rządowej oraz jednostki im podległe i przez nie nadzorowane są obowiązane do współdziałania i udzielania pomocy Pełnomocnikowi, w szczególności przez udostępnianie mu informacji i dokumentów niezbędnych do realizacji jego zadań.

3. Pełnomocnik może występować do właściwych organów administracji rządowej, wskazując problemy należące do obszaru jego właściwości, których rozwiązanie należy do kompetencji tych organów, z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy i zajęcie stanowiska. Organy zajmują stanowisko w sprawie przedstawionej przez Pełnomocnika niezwłocznie, nie później niż w terminie miesiąca od dnia otrzymania wniosku.

4. Pełnomocnik, w celu właściwej realizacji powierzonych mu zadań, może współpracować z organami publicznymi, państwowymi osobami prawnymi, osobami prawnymi z udziałem Skarbu Państwa oraz organizacjami pozarządowymi i innymi jednostkami organizacyjnymi.

Art. 8. 1. Pełnomocnik, w zakresie powierzonych mu zadań, może powoływać zespoły eksperckie i doradcze oraz zlecać przeprowadzanie ekspertyz.

2. Pełnomocnik może występować do właściwych urzędów państwowych o delegowanie pracowników, za ich zgodą, do pracy w zespołach, o których mowa w ust. 1, lub w Biurze Pełnomocnika.

Art. 9. 1. Przy Pełnomocniku działa Rada do spraw budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego, zwana dalej „Radą”. Członków Rady powołuje Pełnomocnik spośród osób wyróżniających się wiedzą i doświadczeniem w zakresie procesów inwestycyjnych, finansów, prawa, architektury, urbanistyki, stosunków międzynarodowych i transportu. Członkowie Rady mogą być odwołani z jej składu przez Pełnomocnika.

2. Rada jest organem doradczym i opiniodawczym Pełnomocnika.

3. Członkowie Rady pełnią swoją funkcję społecznie. Członkom Rady przysługują świadczenia odpowiadające należności wypłacanych pracownikowi na pokrycie kosztów związanych z podróżą służbową.

Art. 10. 1. Obsługę organizacyjno-prawną, techniczną i kancelaryjno-biurową Pełnomocnika zapewnia ministerstwo obsługujące ministra właściwego do spraw transportu, w którym działa Biuro Pełnomocnika.

2. Biuro Pełnomocnika jest kierowane przez Dyrektora Biura, powoływanego i odwoływanego przez Pełnomocnika. W zakresie nieuregulowanym do Dyrektora Biura stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o służbie cywilnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1889 i 2203 oraz z 2018 r. poz. 106) dotyczące wyższych stanowisk w służbie cywilnej.

3. Pełnomocnik nadaje regulamin organizacyjny Biura Pełnomocnika w formie zarządzenia.

4. Wydatki związane z działalnością Pełnomocnika i Biura Pełnomocnika są pokrywane, na wniosek Pełnomocnika, z budżetu państwa z części, której dysponentem jest minister właściwy do spraw transportu.

Rozdział 2

Spółka Celowa

Art. 11. 1. W celu zapewnienia przygotowania i realizacji Programu oraz koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć, Skarb Państwa utworzy Spółkę Celową.

2. Oświadczenie woli o utworzeniu Spółki Celowej i objęciu udziałów w tej spółce składa Pełnomocnik, w imieniu Skarbu Państwa, w formie aktu notarialnego.

3. Kapitał zakładowy Spółki Celowej wynosi co najmniej 10 mln zł i może zostać objęty w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.

4. Spółka Celowa może zostać przekształcona w spółkę akcyjną.

5. Spółka Celowa udziela wsparcia merytorycznego Pełnomocnikowi w realizacji jego zadań.
6. Realizacja Programu przez Spółkę Celową następuje zgodnie z Dokumentem Wdrażającym.

Art. 12. 1. Zarząd Spółki Celowej składa się z nie więcej niż 5 osób.

2. Członek organu Spółki Celowej oraz jej likwidator odpowiada wobec tej spółki za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami aktu założycielskiego, chyba że nie ponosi winy.

3. Członek organu Spółki Celowej oraz jej likwidator przy wykonywaniu swoich obowiązków dokłada staranności wynikającej z zawodowego charakteru swojej działalności.

4. Jeżeli szkodę, o której mowa w ust. 2, wyrządziło kilka osób wspólnie, odpowiadają za szkodę solidarnie.

5. Jeżeli Spółka Celowa nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody, o której mowa w ust. 1, w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę, Skarb Państwa reprezentowany przez Pełnomocnika może wnieść pozew o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce Celowej.

Art. 13. 1. Rada nadzorcza Spółki Celowej składa się z nie więcej niż 7 osób.

2. Pełnomocnik jest przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki Celowej.

3. Rada nadzorcza Spółki Celowej opracowuje i udziela zarządowi Spółki Celowej wytycznych dotyczących działalności Spółki Celowej w zakresie realizacji celów określonych w ustawie lub akcie założycielskim.

4. Rada nadzorcza Spółki Celowej uchyla uchwały zarządu Spółki Celowej niezgodne z przepisami prawa, postanowieniami aktu założycielskiego, Programem lub Dokumentem Wdrażającym.

Art. 14. 1. W celu realizacji swoich zadań Spółka Celowa może utworzyć, samodzielnie bądź z innymi podmiotami, spółki zależne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 oraz z 2018 r. poz. 398).

2. Spółka Celowa może powierzyć wykonywanie części swoich zadań spółce zależnej, o której mowa w ust. 1.

3. W zakresie zadań powierzonych zgodnie z ust. 2, ilekroć w ustawie mowa jest o Spółce Celowej, należy przez to rozumieć spółkę, której powierzono zadania.

4. Spółka Celowa może swoje zadania związane z gospodarowaniem Zasobem powierzyć za wynagrodzeniem, w drodze porozumienia, w szczególności staroście realizującemu zadania rządowe związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, a w odniesieniu do nieruchomości rolnych - Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Zakres zadań oraz wynagrodzenie określa porozumienie. Porozumienia zawiera się po uzyskaniu zgody Pełnomocnika.

Art. 15. 1. Skarb Państwa rozwiązuje Spółkę Celową po zrealizowaniu celu, dla którego została utworzona.

2. Skarb Państwa może rozwiązać Spółkę Celową w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania zadań spółki.

3. Pełnomocnik składa w imieniu Skarbu Państwa oświadczenia woli o rozwiązaniu lub likwidacji Spółki Celowej, jak również w tym zakresie reprezentuje spółkę przed sądami.

Art. 16. W ramach zapewnienia wsparcia Pełnomocnikowi w wykonywaniu jego zadań Spółka Celowa w szczególności:

- 1) przygotowuje dla Pełnomocnika projekt Programu oraz projekt zmian Programu;
- 2) realizuje inne zadania powierzone przez Pełnomocnika, związane z przygotowaniem i realizacją Programu.

Art. 17. 1. W ramach zapewnienia przygotowania i realizacji Programu Spółka Celowa w szczególności:

- 1) przygotowuje Dokument Wdrażający oraz przedkłada go Pełnomocnikowi do zatwierdzenia;
- 2) pozyskuje i przygotowuje dokumentację wymaganą do złożenia wniosku o wydanie aktów, decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych przepisami do przygotowania lub realizacji Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej;
- 3) występuje z wnioskami o wydanie aktów, decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii, o których mowa w pkt 2, oraz uczestniczy w odpowiednich postępowaniach;
- 4) nabywa, ze środków własnych, własność lub inne prawa do nieruchomości niezbędnych do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć, w tym wykonując prawo pierwokupu tych

nieruchomości, a także uczestniczy w postępowaniach związanych z wywłaszczeniem nieruchomości i innych postępowaniach dotyczących tych nieruchomości;

- 5) nabywa, ze środków własnych, własność lub inne prawa do nieruchomości w celu zaoferowania ich, jako nieruchomości zamiennych wobec nieruchomości niezbędnych do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć;
 - 6) gospodaruje Zasobem i ponosi koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, określania wartości nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomość zobowiązań;
 - 7) zapewnia przygotowanie przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyzy rynku nieruchomości dla obszaru objętego rezerwacją lub wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK;
 - 8) dokonuje wypłaty odszkodowania przy przejęciu z mocy prawa własności nieruchomości oraz przy ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, a także ponosi koszty ustalenia tych odszkodowań;
 - 9) w przypadku wygaszenia lub wypowiedzenia przez Spółkę Celową umów dotyczących nieruchomości, w tym umów najmu, dzierżawy, użytkowania, dokonuje wypłaty wynagrodzenia za poniesione na nieruchomości nakłady konieczne i ulepszające,
 - 10) w przypadku gdy skutkiem wygaszenia lub wypowiedzenia umów, o których mowa w pkt 9, jest konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, dokonuje zwrotu wypłaconych środków finansowych;
 - 11) pozyskuje informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa, w tym dokumentację dotyczącą nieruchomości;
 - 12) dysponuje na cele budowlane nieruchomościami w celu przygotowania lub realizacji Przedsięwzięć;
 - 13) zawiera umowy, których przedmiotem są dostawy, usługi lub roboty budowlane niezbędne do przygotowania lub wykonania Przedsięwzięć oraz nadzoruje wykonywanie tych umów;
 - 14) zawiera umowy, których przedmiotem jest wykonywanie na rzecz pozostałych Inwestorów funkcji inwestora zastępczego.
2. Organy administracji publicznej, spółki prawa handlowego będące państwowymi osobami prawnymi, podmioty gospodarujące nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa są obowiązane do

nieodpłatnego udostępniania Pełnomocnikowi i Spółce Celowej danych niezbędnych do realizacji ich zadań, w tym danych zawartych w prowadzonych przez te organy i podmioty rejestrach, ewidencjach i wykazach, w szczególności danych dotyczących nakładów na nieruchomości.

3. Udostępnienie danych, o którym mowa w ust. 2, następuje na wniosek Pełnomocnika lub Prezesa Spółki Celowej. Udostępnienie danych nie może naruszać przepisów dotyczących udostępniania danych objętych tajemnicą przedsiębiorstwa oraz innych tajemnic ustawowo chronionych.

Art. 18. W ramach koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć Spółka Celowa w szczególności:

- 1) przygotowuje projekt Zasad Zarządzania albo ich zmiany oraz przedkłada go Pełnomocnikowi do zatwierdzenia;
- 2) określa zasady polityki informacyjnej dotyczącej realizacji przygotowań i realizacji Przedsięwzięć;
- 3) przygotowuje projekty harmonogramów działań związanych z przygotowaniem Przedsięwzięć;
- 4) inicjuje działania zmierzające do poprawy efektywności przygotowań i realizacji Przedsięwzięć;
- 5) zapewnia doradztwo i szkolenia dla Inwestorów i Wykonawców;
- 6) kontroluje, czy pozostali Inwestorzy zarządzają Przedsięwzięciami zgodnie z Zasadami Zarządzania;
- 7) może żądać od innych Inwestorów przedstawienia jej bądź spółkom, o których mowa w art. 14 ust. 2, dokumentów, informacji, ekspertyz i analiz związanych z wdrożeniem Programu;
- 8) może żądać upoważnienia jej lub spółek, o których mowa w art. 14 ust. 1, przez Inwestorów do występowania w imieniu Inwestorów wobec innych podmiotów uczestniczących w przygotowaniu i realizacji Programu.

Art. 19. 1. Czynnościami zwykłego zarządu nie wymagającymi zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej jest:

- 1) zaciągania kredytów i pożyczek, gdy ich wartość nie przekracza 1 000 000 zł;
- 2) dokonania czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 1 000 000 zł;
- 3) wykorzystania mienia Spółki Celowej, a także nieruchomości wchodzących w skład

Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość nie przekracza 1 000 000 zł.

2. Czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd wymagającymi zgody rady nadzorczej oraz nie wymagającymi zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej jest:

- 1) zaciągania kredytów i pożyczek, gdy ich wartość przekracza 1 000 000 zł lecz nie przekracza 4 000 000 zł;
- 2) dokonania czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 1 000 000 zł i nie przekracza 4 000 000 zł;
- 3) wykorzystania mienia Spółki Celowej, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość przekracza 1 000 000 zł i nie przekracza 4 000 000 zł.

3. Przepisów art. 17 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, nie stosuje się.

Rozdział 4

Zasady Zarządzania

Art. 20. 1. Przedsięwzięcia są zarządzane zgodnie z Zasadami Zarządzania.

2. Umowy związane z realizacją Przedsięwzięć sporządza się zgodnie z Zasadami Zarządzania.

3. W przypadku, gdy umowy, o których mowa w ust. 2, zawierane są w trybie zamówień publicznych, oferta niezgodna ze standardami określonymi w Zasadach Zarządzania, jako oferta, której treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, podlega odrzuceniu.

4. Warunkiem zawarcia umowy o dofinansowanie inwestycji albo wydania decyzji o dofinansowaniu, o których mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1460) w zakresie Przedsięwzięć, jest potwierdzenie przez Spółkę Celową, że wnioskodawca, którego projekt został wybrany do dofinansowania zobowiązał się do realizacji tych Przedsięwzięć zgodnie z Zasadami Zarządzania.

Art. 21. 1. W przypadku, gdy Zasady Zarządzania lub ich zmiana zostały zatwierdzone przez Pełnomocnika po zawarciu przez Inwestora umowy z Wykonawcą albo Przedsięwzięcie

zostało objęte obowiązkiem stosowania Zasad Zarządzania po zawarciu umowy, Inwestor obowiązany jest do podjęcia negocjacji z Wykonawcą w celu dostosowania umów dotyczących Przedsięwzięcia do Zasad Zarządzania.

2. W przypadku, gdy umowy zawierane są w trybie zamówień publicznych, w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian, wskazuje się możliwość zmiany Zasad Zarządzania oraz możliwość zatwierdzenia Zasad Zarządzania i związana z tym konieczność dostosowania realizacji Przedsięwzięć do nowych warunków oraz zmiana umowy.

3. W uzasadnionym przypadku Spółka Celowa może zwolnić Inwestora z obowiązku dostosowania sposobu realizacji Przedsięwzięć do Zasad Zarządzania.

4. W przypadku Inwestorów, innych niż będący jednostkami sektora finansów publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych, lub innymi państwowymi jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, lub ich związkami, lub będącymi państwowymi osobami prawnymi w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, postanowienia umowy mogą odbiegać od postanowień określonych w ust. 1 i 2.

Rozdział 5

Sprawozdawczość

Art. 22. Pełnomocnik przedstawia Radzie Ministrów sprawozdania ze swojej działalności nie rzadziej niż raz na pół roku.

Art. 23. 1. Pełnomocnik może przedstawiać Radzie Ministrów analizy, oceny i wnioski związane z zakresem jego działania.

2. Pełnomocnik informuje Prezesa Rady Ministrów o zagrożeniach dla realizacji powierzonych zadań.

Art. 24. Spółka Celowa przedkłada Pełnomocnikowi, cyklicznie, nie rzadziej niż raz na pół roku - do dnia 30 czerwca i 31 grudnia, i każdorazowo na jego żądanie we wskazanym terminie, raporty o postępie realizacji Programu i ryzykach związanych z wdrażaniem Programu.

Art. 25. Pozostali Inwestorzy przedkładają Spółce Celowej, cyklicznie, nie rzadziej niż raz na pół roku, i każdorazowo na jej żądanie, we wskazanym terminie, raporty o postępie realizacji Przedsięwzięć i ryzykach związanych z ich przygotowaniem i realizacją.

Art. 26. Złożenie sprawozdania przez Spółkę Celową po terminie, o którym mowa w art. 24, stanowi podstawę do odmowy udzielenia absolutorium zarządowi Spółki Celowej.

Art. 27. W przypadkach, o których mowa w art. 26, Pełnomocnik może, niezależnie od uprawnień wynikających z przepisów odrębnych, odwołać członka zarządu Spółki Celowej odpowiedzialnego za nieterminowe złożenie sprawozdania.

Dział III

Przygotowanie i realizacja Inwestycji

Rozdział 1

Przygotowanie obszaru Inwestycji

Art. 28. 1. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, wskazuje gminy lub ich części, na terenie których, w celu przygotowania obszaru Inwestycji, stosowane będą szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, spośród wymienionych w art. 30.

2. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dane zgromadzone w toku analiz przygotowujących Inwestycję, w szczególności analiz środowiskowych, ekonomicznych i technicznych oraz ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. W przypadku objęcia rozporządzeniem części gminy, wskazuje się w nim część gminy objętą ustaleniami w sposób pozwalający na jej jednoznaczne określenie.

4. W rozporządzeniu określa się termin utraty jego mocy, wynoszący maksymalnie 2 lata od dnia wejścia w życie.

Art. 29. Szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, określone w rozporządzeniu, stosuje się do wszystkich nieruchomości położonych na obszarze gmin wskazanych w tym rozporządzeniu, do dnia wejścia w życie planu rezerwacji.

Art. 30. 1. Szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego obejmują:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) uprawnienie Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie;

3) uprawnienie Spółki Celowej do wyrażania zgody na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, zawarcie umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa i gmin wymienionych w rozporządzeniu oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;

4) uprawnienie Spółki Celowej do wyrażania zgody na ustanowienie trwałego zarządu;

5) uprawnienie Inwestora do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w szczególności badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych;

6) wymóg uzyskania zgody Pełnomocnika na podjęcie uchwały w przedmiocie uchwalenia albo zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustanowienia parku kulturowego, formy ochrony przyrody oraz nadania statutu uzdrowiska.

2. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, realizuje Spółka Celowa. Do prawa pierwokupu w zakresie nieuregulowanym stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132 oraz z 2018 r. poz. 398).

3. Uprawnienie Spółki Celowej do wyrażania zgody, o której mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Spółkę Celową zawiadomienia o zamiarze ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych, trwałego zarządu lub zawarcia umów dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa lub gmin wymienionych w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28, oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na takich nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany.

4. Właściciel nieruchomości, o której mowa w ust. 3, przed:

1) rozpatrzeniem wniosku o ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych lub trwałego zarządu;

2) sporządzeniem lub przystąpieniem do zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowej oraz umowy, która pozwala na realizację inwestycji na nieruchomości, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany

- jest obowiązany do zawiadomienia Spółki Celowej o tym zamiarze.

5. Umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub gmin wymienionych w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28, oraz umowa, która pozwala na realizację inwestycji na takiej nieruchomości, również inwestycji o charakterze innym niż

budowlanym, zawarta bez dokonania zawiadomienia lub przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, lub wbrew stanowisku Spółki Celowej, jest nieważna z mocy prawa.

Art. 31. 1. Jeżeli do przeprowadzenia badań lub pomiarów, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 5, konieczne jest wejście na teren cudzej nieruchomości, Inwestor może wystąpić z wnioskiem do wojewody o wydanie decyzji o zezwoleniu na wejście na teren nieruchomości.

2. Przed wydaniem decyzji, o której mowa w ust. 1, Inwestor jest obowiązany wystąpić do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o zgodę na wejście na teren tej nieruchomości oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości.

3. W przypadku nieuzyskania zgody, o której mowa w ust. 2, w terminie 30 dni od dnia wystąpienia inwestora, wojewoda, na wniosek inwestora, wydaje decyzję o zezwoleniu na wejście na teren nieruchomości.

4. Wniosek o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
- 2) oznaczenie nieruchomości lub ich części, na które wejście jest konieczne w celu wykonania prac;
- 3) wskazanie pomiarów, badań lub innych prac, które mają być przeprowadzone przez inwestora;
- 4) oświadczenie inwestora o braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego, o której mowa w ust. 2.

5. Niezwłocznie po wykonaniu prac, o których mowa w ust. 1, na Inwestorze ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

6. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

7. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

8. Udzielenie zezwolenia na wejścia na teren nieruchomości następuje za odszkodowaniem.

9. Do ustalenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 7.

Art. 32. Informację o ogłoszeniu rozporządzenia, wraz z jego treścią, zamieszcza się:

- 1) na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej:
 - a) Pełnomocnika;
- b) urzędu wojewódzkiego;
- c) urzędu marszałkowskiego;
- d) starostwa powiatowego;

- e) urzędu gminy;
- 2) w prasie lokalnej oraz obwieszcza się w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie i miejscowości.

Rozdział 2

Rezerwacja obszaru Inwestycji

Art. 33. 1. W celu zabezpieczenia prawidłowego przygotowania i realizacji Inwestycji, na wniosek Spółki Celowej, dokonuje się rezerwacji obszaru inwestycji, uwzględniając w szczególności analizy środowiskowe, ekonomiczne i techniczne.

2. Rezerwacji obszaru inwestycji dokonuje wojewoda w planie rezerwacji, stanowiącym akt prawa miejscowego.

3. Planem rezerwacji obszaru inwestycji obejmuje się całe działki ewidencyjne.

4. Rezerwacji obszaru inwestycji dokonuje się na wniosek Spółki Celowej, na okres wynoszący nie więcej niż 4 lata, biorąc pod uwagę wyniki konsultacji społecznych.

5. Plan rezerwacji składa się z części tekstowej i graficznej. Część graficzna przedstawia obszar objęty rezerwacją, na mapie sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej.

6. W planie rezerwacji obszaru inwestycji określa się szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, spośród wymienionych w art. 34.

Art. 34. 1. Szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, które mogą zostać ustanowione w planie rezerwacji obszaru inwestycji obejmują:

09

2) uprawnienie Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie;

3) uprawnienie Spółki Celowej do wyrażania zgody na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, lub na zawarcie umów/ dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa i gmin oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;

4) uprawnienie Spółki Celowej do wyrażania zgody na ustanowienie trwałego zarządu;

5) uprawnienie Inwestora do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w tym badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych;

- 6) wymóg uzyskania zgody Pełnomocnika na podjęcie uchwały w przedmiocie uchwalenia albo zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustanowienia parku kulturowego, nadania statusu uzdrowiska oraz ustanowienia formy ochrony przyrody;
- 7) zakaz realizacji wszystkich albo wskazanych rodzajów inwestycji, w tym objętych decyzją o pozwoleniu na budowę, których realizacja nie rozpoczęła się;
- 8) zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszystkich lub wybranych zmian sposobu zagospodarowania terenu;
- 9) zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości;
- 10) zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 11) zakaz realizacji inwestycji realizowanych na podstawie:
 - a) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 oraz z 2016 r. poz. 1250) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,
 - b) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727, z późn. zm.) i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
 - c) ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1051) i dotyczących lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012,
 - d) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
 - e) ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1731 i 2260) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
 - f) ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537, 1920 i 2003) i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
 - g) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1377 i 1381) i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji,

h) ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,

i) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1812 oraz z 2017 r. poz. 635) i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

2. Pełnomocnik może udzielić zgody na zwolnienie z zakazów określonych w pkt 7-11. Zgoda nie podlega zaskarżeniu.

3. Przepisy art. 30 ust. 2-5 i art. 31 stosuje się odpowiednio.

Art. 35. Po wpływie wniosku o wydanie planu rezerwacji wojewoda poddaje projekt planu konsultacjom społecznym.

Art. 36. 1. Konsultacje społeczne przeprowadza się w formie pisemnego wnoszenia uwag oraz dyskusji publicznej nad projektem planu rezerwacji.

2. Każdy ma prawo wniesienia uwag oraz udziału w dyskusji publicznej, a także udziału w innych formach konsultacji, jeżeli są prowadzone.

3. Wojewoda w drodze obwieszczenia zawiadamia o przeprowadzeniu konsultacji społecznych. W obwieszczeniu informuje się o:

- 1) wszczęciu postępowania w przedmiocie planu rezerwacji;
- 2) sposobie i terminie wnoszenia uwag pisemnych do projektu;
- 3) miejscu i terminie dyskusji publicznej;
- 4) sposobie zapoznania się z treścią wniosku Inwestora, w tym miejscach udostępnienia wniosku w siedzibie urzędu gminy oraz adresie strony internetowej, na której zamieszczony jest wniosek.

4. Obwieszczenia dokonuje się na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz w siedzibie:

- 1) Pełnomocnika;
- 2) urzędu wojewódzkiego;
- 3) urzędu gminy.

5. Termin dyskusji publicznej wyznacza się na co najmniej 7 dni od dnia dokonania obwieszczenia w każdy ze sposobów określony w ust. 4. Dyskusję publiczną organizuje się poza ustalonymi godzinami pracy lub w dni ustawowo wolne od pracy. Dyskusja publiczna odbywa się w każdej gminie objętej projektem.

6. Termin na wnoszenie uwag wynosi co najmniej 30 dni od dnia dokonania obwieszczenia, przy czym dopuszcza się składanie uwag również w czasie trwania obwieszczenia.

7. Uwagi i wnioski mogą być wnoszone:

- 1) w formie pisemnej;
- 2) ustnie do protokołu;
- 3) za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

8. Przeprowadzenie czynności w konsultacjach społecznych, w szczególności organizację dyskusji publicznych, wojewoda może nieodpłatnie powierzyć Spółce Celowej na podstawie porozumienia.

9. Konsultacje społeczne mogą być prowadzone również w innych formach zapewniających uzyskanie możliwie szerokiej i pełnej opinii społeczeństwa.

10. Z konsultacji społecznych niezwłocznie sporządza się raport, obejmujący opis ich przebiegu, wykaz złożonych uwag oraz uzasadnione stanowisko do każdej z uwag. Raport podlega zamieszczeniu na stronach, o których mowa w ust. 4.

Art. 37. Niezwłocznie po uzyskaniu przez decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK waloru ostateczności albo ustąpieniu przyczyn, dla których ustanowiono rezerwację, wojewoda uchyla plan rezerwacji. Do postępowania w przedmiocie uchylecia planu rezerwacji przepisów art. 35 i 36 nie stosuje się.

Rozdział 3

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK

Art. 38. 1. Lokalizacja Inwestycji następuje w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

2. Lokalizacji inwestycji można dokonać wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku ustaleń tego planu niezgodnych z ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nie stosuje się.

3. Rada gminy uchyla miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części w zakresie, w jakim jest on niezgodny z ustaleniami ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 1 albo obejmuje obszar, na którym ta decyzja ustanowiła teren zamknięty. Przepisu art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 60, 959 i 1089 oraz z 2018 r. poz. 138) nie stosuje się.

Art. 39. Do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy CPK nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909, 1338 i 1695 oraz z 2016 r. poz. 904), z zastrzeżeniem art. 116.

Art. 40. 1. Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wydaje wojewoda. Organem wyższego stopnia jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK określa w szczególności:

- 1) linie rozgraniczające teren Inwestycji;
- 2) wymagania dotyczące powiązania Inwestycji z drogami publicznymi, liniami kolejowymi oraz sieciami;
- 3) charakterystykę Inwestycji;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej Inwestycji obejmujące rejony lokalizacji połączeń z zewnętrznym systemem komunikacyjnym i zjazdów;
- 5) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury oraz potrzeb obronności państwa;
- 6) ustalenia w zakresie kształtowania zieleni;
- 7) wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 8) zatwierdzenie podziału i scalenia nieruchomości;
- 9) wykaz nieruchomości lub ich części, podlegających wywłaszczeniu;
- 10) wykaz nieruchomości lub ich części, wobec których ogranicza się sposób korzystania z nieruchomości wraz ze wskazaniem sposobu ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK może ustanowić na całości albo części terenu nią objętego teren zamknięty, określając klauzulę tajności informacji dotyczących obiektów znajdujących się na tym terenie. Do skutków ustanowienia terenu zamkniętego przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 i 2101) stosuje się odpowiednio.

Art. 41. 1. Spółka Celowa składa wnioski o wydanie decyzji po uzyskaniu opinii:

- 1) właściwych miejscowo zarządu województwa, zarządu powiatu oraz wójta (burmistrza, prezydenta miasta),
- 2) Ministra Obrony Narodowej w zakresie realizacji potrzeb obronnych państwa,
- 3) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,

- 4) Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej dotyczącej prognozy, rodzaju i wielkości ruchu pasażerskiego i towarowego z tego lotniska, organizacji ruchu lotniczego na lotnisku i w jego rejonie ze wskazaniem wpływu na ruch prowadzony z istniejących sąsiednich lotnisk, a także odnośnie do rodzaju, sposobu i kosztów zapewniania służb żeglugi powietrznej,
- 5) ministra właściwego do spraw zdrowia - w odniesieniu do Inwestycji lokalizowanej w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 879, 960 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60),
- 6) właściwego organu nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych,
- 7) dyrektora właściwego regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych oraz w odniesieniu do wykonywania obiektów budowlanych lub robót na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- 8) dyrektora właściwej regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych - w odniesieniu do nieruchomości leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Lasów Państwowych,
- 9) wojewódzkiego konserwatora zabytków - w odniesieniu do zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, chronionych na podstawie odrębnych przepisów,
- 10) zarządców infrastruktury drogowej, kolejowej oraz sieciowej, znajdującej się na obszarze objętym wnioskiem.

2. Niewydanie opinii, o których mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia zwrócenia się przez wnioskodawcę o jej wyrażenie, traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku.

Art. 42. 1. Do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK załącza się:

- 1) mapę w skali co najmniej 1:5000, sporządzoną z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a jeżeli nie jest to możliwe - mapy ewidencyjnej, przedstawiającą projektowany obszar Inwestycji, z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, oraz istniejące i projektowane uzbrojenie terenu;
- 2) charakterystykę Inwestycji;
- 3) mapy zawierające projekty podziału i scalenia nieruchomości, sporządzone zgodnie z odrębnymi przepisami, w przypadku gdy wnosi o to inwestor;
- 4) wypis z katastru nieruchomości lub inny dokument, wydany przez organ prowadzący kataster, pozwalający na ustalenie stron postępowania, zawierający co najmniej numer działki ewidencyjnej oraz, o ile zostały ujawnione: numer jej księgi wieczystej, imię i

nazwisko albo nazwę oraz adres podmiotu ewidencyjnego, obejmujący teren Inwestycji;

- 5) oznaczenie nieruchomości lub ich części, które podlegać mają wywłaszczeniu;
- 6) oznaczenie nieruchomości lub ich części, wobec których ustanowione mają zostać ograniczenia w sposobie korzystania, wraz ze wskazaniem sposobu ograniczenia;
- 7) określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze zagospodarowania terenu;
- 8) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu 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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999);
- 9) promesę zezwolenia na założenie lotniska, o której mowa w art. 57 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze;
- 10) opinie, o których mowa w art. 41 ust. 1;
- 11) decyzje administracyjne wymagane przepisami odrębnymi do lokalizacji Inwestycji.

2. Opinie, o których mowa w ust. 1 pkt 10, zastępują uzgodnienia, pozwolenia, opinie bądź stanowiska właściwych organów wymagane odrębnymi przepisami do dokonania lokalizacji inwestycji.

Art. 43. 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK:

- 1) dokonuje podziału i scalenia nieruchomości w liniach rozgraniczających teren Inwestycji;
- 2) stanowi podstawę uzyskania pozwolenia na budowę i wiąże organ wydający to pozwolenie;
- 3) zobowiązuje do wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, w terminie określonym w art. 50 ust. 1;
- 4) stanowi podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

2. Wpisy, o których mowa w ust. 1 pkt 5, dokonywane są na wniosek złożony przez wojewodę.

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wiąże przy wydawaniu decyzji wydawanych na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,

- 2) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
- 3) ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 i dotyczących lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012,
- 4) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
- 5) ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
- 6) ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
- 7) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji,
- 8) ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- 9) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

Art. 44. 1. Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w przypadkach, o których mowa w art. 38 ust. 2 oraz art. 40 ust. 3 doręczana jest również wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta).

2. Z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.

3. W zawiadomieniu zamieszcza się informacje o:

- 1) uprawnieniu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości do otrzymania w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej lub ustalenia odszkodowania w trybie negocjacji z Inwestorem wraz z obowiązkiem zawiadomienia inwestora o wyborze trybu ustalenia odszkodowania w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia,
- 2) terminie wydania nieruchomości,

- 3) możliwości wydania nieruchomości w terminie 30 dnia od dnia doręczenia zawiadomienia, co uprawnia do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Art. 45. 1. W okresie obowiązywania planu rezerwacji obszaru inwestycji, a jeżeli plan rezerwacji nie został przyjęty – niezwłocznie po złożeniu wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, Spółka Celowa zapewnia przygotowanie przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyzy rynku nieruchomości dla obszaru objętego, odpowiednio, rezerwacją lub wnioskiem. Ekspertyza rynku nieruchomości stanowi ekspertyzę, o której mowa w art. 174 ust. 3a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ekspertyza rynku nieruchomości składa się z analiz rynków nieruchomości właściwych dla wyodrębnionych grup nieruchomości. Wyodrębnienie grup nieruchomości dokonuje się na podstawie podobieństwa poszczególnych nieruchomości, w szczególności pod kątem faktycznego stanu ich zagospodarowania i sposobu użytkowania oraz innych cech, które w ocenie rzeczoznawców majątkowych mają wpływ na wartość nieruchomości.

3. Przy dokonywaniu analiz wykorzystuje się wszelkie, dostępne i niezbędne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w źródłach danych, o których mowa w art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4. W poszczególnych analizach podaje się w szczególności przedziały cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wyodrębnionych grup nieruchomości według faktycznego stanu ich zagospodarowania i sposobu użytkowania oraz według dopuszczalnego sposobu zagospodarowania i użytkowania wynikających z celu wywłaszczenia. Wyniki analiz przedstawia się zbiorczo w formie tabelarycznej oraz mapowej dla całego obszaru inwestycji.

5. Ekspertyza rynku nieruchomości podlega aktualizacji co najmniej raz w roku. Aktualizacji podlegają w szczególności przedziały cen transakcyjnych, o których mowa w ust. 4.

6. Po zakończeniu postępowań w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości ekspertyzy nie aktualizuje się.

7. W zakresie nieuregulowanym niniejszą ustawą, do analiz rynków nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie wyceny nieruchomości.

Rozdział 4

Nabycie praw do nieruchomości

Art. 46. 1. Nieruchomości określone w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK zgodnie z art. 40 ust. 1 pkt 9 stają się własnością Skarbu Państwa za odszkodowaniem.

2. Nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona. Nie dotyczy to wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

3. Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość lub jej część. Jeżeli wywłaszczeniem objęta jest część nieruchomości, a pozostała część nieruchomości nie nadaje się do wykorzystywania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego Inwestor nabywa pozostałą część, w drodze umowy, na rzecz Skarbu Państwa.

4. Przez wykorzystanie w dotychczasowy sposób należy rozumieć wykorzystanie nieruchomości w jej istniejącym stanie zagospodarowania lub dokonanie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości zgodnej z ostatecznym pozwoleniem na budowę.

Art. 47. Jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy CPK ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na Spółce Celowej.

Art. 48. 1. Przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa następuje z dniem w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

2. Użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe oraz trwałe zarząd, ustanowione na nieruchomości wywłaszczanej, wygasają z dniem w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna, za odszkodowaniem.

3. Umowy, w szczególności: dzierżawy, najmu oraz użyczenia, dotyczące nieruchomości wywłaszczanej, wygasają z dniem, w którym z dniem w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

4. Za szkody rzeczywiste poniesione na skutek wygaśnięcia umów, o których mowa w art. 3 przysługuje od Inwestora odszkodowanie.

Art. 49. Spółka Celowa nabywa z mocy prawa z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego

nieruchomości gruntowych, o których mowa w art. 46, oraz prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.

Art. 50. 1. Termin wydania nieruchomości wynosi 120 dni od dnia doręczenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

2. W przypadkach określonych w art. 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 oraz z 2018 r. poz. 149) lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym wojewoda, w drodze decyzji, udziela Spółce Celowej, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK.

3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku w katastrze nieruchomości danych pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, do zawiadomienia właściciela lub użytkownika wieczystego o decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, przepis art. 89 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

4. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

5. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

6. Obowiązek wydania nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

7. W przypadku, gdy decyzja, o której mowa w ust. 2, dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, inwestor jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego.

8. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do opróżnienia lokalu najpóźniej w dniu upływu terminu, o którym mowa w ust. 1.

Art. 51. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale oraz w przepisach art. 110-119 przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5

Ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości

Art. 52. 1. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, wskazanych zgodnie z art. 40 ust. 1 pkt 10, następuje w zakresie pozwalającym w szczególności na:

1)zapewnienie prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia Inwestycji, w tym dokonania związanej z nią budowy lub przebudowy układu drogowego, sieci kolejowej lub urządzeń wodnych;

2)realizację i funkcjonowanie na nieruchomości: obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

3)realizację i funkcjonowanie Inwestycji w tunelu.

2. W przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji i użytkowania Inwestycji w zakresie, w jakim znajdujące się w tunelu, obiekt budowlany wykonany w ramach tej Inwestycji, posadowiony w tunelu, stanowi odrębny od nieruchomości przedmiot własności.

Art. 53. Ustanowienie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości następuje z dniem w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

Art. 54. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje za odszkodowaniem.

Art. 55. 1. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje w zakresie pozwalającym na wykonanie czynności związanych z bieżącym utrzymaniem, konserwacją, remontem, przebudową oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń a także usuwaniem z gruntu tych obiektów.

2. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności, o których mowa w ust. 1.

Art. 56. 1. Niezwłocznie po wykonaniu prac, o których mowa w art. 52 i art. 55, na inwestorze ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

2. Jeżeli w wyniku realizacji inwestycji nieruchomość nie nadaje się do wykorzystania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby Spółka Celowa nabyła od niego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. Przepis art. 46 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 57. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Rozdział 6

Odszkodowanie za wywłaszczenie

Art. 58. 1. Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości wywłaszczonych praw.

2. W ramach odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, za jego zgodą, może być przyznana nieruchomość zamienna.

Art. 59. 1. Z dniem doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w art. 44 ust. 2 wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.

2. W terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości uprawniony jest do wezwania inwestora do:

- 1) przedstawienia oferty nieruchomości zamiennych, lub
- 2) rozpoczęcia negocjacji dotyczących wysokości odszkodowania.

3. W przypadku określonym w ust. 2 pkt 1, Spółka Celowa zobowiązana jest do przedstawienia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przynajmniej dwóch propozycji nieruchomości zamiennych.

4. Przeniesienie praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby uprawnionej następuje w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego.

5. W przypadku określonym w ust. 2 pkt 2, Spółka Celowa zobowiązana jest do przedstawienia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu propozycji wysokości odszkodowania na podstawie wyników ekspertyzy rynku nieruchomości, o której mowa w art. 45 w zakresie rynku nieruchomości właściwego dla wywłaszczonej nieruchomości.

6. Uzgodnienia wysokości odszkodowania dokonuje się w formie pisemnej.

7. Spółka Celowa zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić wojewodę o zawartej umowie lub podpisanym porozumieniu. Zawarta umowa lub podpisane porozumienie kończą postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania.

8. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania nie udało się zawrzeć umowy przeniesienia własności nieruchomości zamiennej lub uzgodnić wysokości odszkodowania, negocjacje podlegają zakończeniu, a ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji.

9. Organem właściwym do ustalenia odszkodowania jest wojewoda.

10. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 60. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu przez wojewodę.

2. Stan nieruchomości to stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

3. Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego. W sprawach nieuregulowanych w zakresie wyceny nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 61. 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Na uzasadniony wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w przypadku gdy wywłaszczona została część nieruchomości, wartość rynkową tej części określa się jako różnicę pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości a wartością rynkową części nieruchomości nieobjętej wywłaszczeniem.

4. Wartość nieruchomości określa się według faktycznego stanu jej zagospodarowania i sposobu użytkowania, jeżeli cel wywłaszczenia nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości.

5. W przypadku, gdy cel wywłaszczenia powoduje wzrost wartości nieruchomości, wartość nieruchomości określa się według dopuszczalnego sposobu zagospodarowania i użytkowania wynikających z celu wywłaszczenia.

6. Analiza wpływu celu wywłaszczenia na wartość nieruchomości stanowi integralny element operatu szacunkowego. Podstawą analizy może być, w szczególności, ekspertyza rynku nieruchomości, o której mowa w art. 45 w zakresie rynku nieruchomości właściwego dla wywłaszczonej nieruchomości.

7. Oceny faktycznego sposobu zagospodarowania i sposobu użytkowania na potrzeby wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, w szczególności na podstawie przeprowadzonych oględzin wywłaszczonej nieruchomości. Protokół z oględzin wraz z dokumentacją fotograficzną dołącza się do operatu szacunkowego.

Art. 62. 1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, z uwagi na niewystępowanie w obrocie takiego rodzaju nieruchomości, określa się jej wartość odtworzeniową.

2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i jego części składowych.

3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 61 ust. 2-7.

4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli lub urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.

6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.

7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

Art. 63. 1. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

2. Jeżeli na nieruchomościach lub na prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości aktualnego świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką i kosztami postępowania, w wyniku którego ustanowiono hipotekę. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę sumy hipotecznej.

3. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot, o których mowa w art. 64 i 65, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej

nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

4. Podmiot, na rzecz którego ustanowiona została hipoteka, na żądanie organu ma obowiązek udzielenia informacji o składnikach odszkodowania, o których mowa w ust. 2.

Art. 64. W przypadku, gdy wywłaszczenie dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu, powiększa się o kwotę 10 000 zł w odniesieniu do każdego lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości.

Art. 65. W przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty wywłaszczonej nieruchomości wyda tę nieruchomość nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie budowy CPK wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Art. 66. Spółka Celowa pokrywa koszty ustalenia odszkodowania. Przepis art. 264 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 67. 1. Do zapłaty odszkodowania obowiązana jest Spółka Celowa.

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

3. Za zgodą osoby uprawnionej do odszkodowania wojewoda może ustalić inny, niż określony w ust. 1-2, sposób zapłaty przyznanego odszkodowania.

4. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

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

Art. 68. 1. Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje obowiązany do zapłaty odszkodowania.

2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 69. 1. Na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania, w przypadku gdy wywłaszczeniu podlega nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym lub budynkiem,

w którym wyodrębniono lokal mieszkalny, wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego w decyzji przez wojewodę.

2. Wypłata zaliczki następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

3. Wysokość wypłacanego odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości pomniejsza się o kwotę wypłaconej zaliczki.

Art. 70. Jeżeli decyzja przyznająca odszkodowanie została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, albo jej spadkobierca są obowiązani do zwrotu tego odszkodowania, po jego waloryzacji na dzień zwrotu.

Art. 71. 1. Jeżeli przemawia za tym istotny interes społeczno-gospodarczy, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą zrzec się w całości lub w części odszkodowania, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Na zrzeczenie się odszkodowania przez jednostkę samorządu terytorialnego zgodę, w drodze uchwały, wyraża organ stanowiący tej jednostki.

Rozdział 7

Odszkodowanie za ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości

Art. 72. 1. Odszkodowanie przysługuje za:

- 1) czas korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji;
- 2) szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z korzystaniem z nieruchomości w celu realizacji inwestycji;
- 3) korzystanie z nieruchomości w związku z użytkowaniem obiektów i urządzeń zainstalowanych zgodnie z ustanowionym ograniczeniem.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) pkt 1 - ustala się w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości;
- 2) pkt 2 - ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości szkody rzeczywistej;
- 3) pkt 3 - ustala się proporcjonalnie do stopnia ingerencji w prawo własności, uwzględniając straty właściciela w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, uwzględniając spadek wartości nieruchomości, na której ustanowiono ograniczenie w sposobie korzystania.

Art. 73. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Art. 74. 1. Niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w art. 52 albo 55, Spółka Celowa przeprowadza negocjacje w przedmiocie ustalenia odszkodowania.

2. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze przeprowadzenia negocjacji wojewoda podaje, na wniosek Spółki Celowej, do publicznej wiadomości. Niezgłoszenie się w terminie 1 miesiąca od dnia podania do publicznej wiadomości osób uprawnionych do prowadzenia negocjacji, uprawnia do pominięcia negocjacji.

3. Uzgodnienia odszkodowania dokonuje się w formie pisemnej.

4. Jeżeli w terminie 1 miesiąca od dnia rozpoczęcia negocjacji nie udało się zawrzeć porozumienia, negocjacje podlegają zakończeniu, a ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji.

5. Postępowanie odszkodowawcze wszczyna się na wniosek Spółki Celowej bądź właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości,

6. Organem właściwym do ustalenia odszkodowania jest wojewoda.

7. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 75. Przepisy art. 66-68 oraz art. 70-71 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 8

Pozwolenie na budowę i realizacja Inwestycji

Art. 76. Pozwolenie na budowę może dotyczyć całości albo części Inwestycji.

Art. 77. 1. Jeżeli realizacja Inwestycji wymaga zamknięcia cmentarza i użycia terenu na inny cel, do wniosku o pozwolenie na budowę załącza się opinie w tym zakresie:

- 1) wójta, burmistrza lub prezydenta miasta;
- 2) państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego;
- 3) właściwej władzy kościelnej albo związku wyznaniowego - w przypadku cmentarza wyznaniowego;
- 4) wojewódzkiego konserwatora zabytków - w przypadku cmentarza, na terenie którego znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2. Do uzyskania opinii przepis art. 41 ust. 2 stosuje się.

3. Opinie, o których mowa w ust. 1, zastępują rozstrzygnięcia wymagane do zamknięcia cmentarza i użycia terenu na inny cel, określone przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2017 r. poz. 912).

4. W pozwoleniu na budowę określa się wymogi oraz nakłada na Inwestora obowiązki związane z zamknięciem cmentarza i użyciem terenu na inny cel, w tym obowiązki określone w art. 6 ust. 7 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

Art. 78. 1. Jeżeli realizacja Inwestycji wymaga zgody wodnoprawnej, zgodę tę wydaje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. W sprawach dotyczących zgody wodnoprawnej nie stosuje się art. 407 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

2. Stan prawny nieruchomości, o których mowa w art. 409 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, a siedziby i adresy właścicieli i użytkowników wieczystych określa się według katastru nieruchomości.

3. Przepis art. 401 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne ma zastosowanie również w tych postępowaniach, w których liczba stron nie przekracza 10.

4. Przepis art. 269 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne do obszaru Inwestycji stosuje się odpowiednio.

Art. 79. 1. Przebudowa lub budowa dróg publicznych, linii kolejowych, sieci lub urządzeń wodnych, w zakresie wynikającym z lokalizacji Inwestycji, następuje na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – w zakresie dróg publicznych;
- 2) ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym – w zakresie linii kolejowych;
- 3) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych – w zakresie sieci przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej, gazu, ropy naftowej i produktów pochodnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz urządzeń wodnych.

2. Ilekroć w przepisach ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych mowa jest o strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w ust. 1 pkt 3.

2. Zadania, o których mowa w ust. 1, realizuje na koszt własny albo finansuje Spółka Celowa, na podstawie porozumienia z odpowiednim zarządcą drogi publicznej, linii kolejowej, sieci lub urządzenia wodnego. W przypadku niemożności zawarcia porozumienia dotyczącego realizacji inwestycji, Spółka Celowa występuje o określenie tych warunków w ramach decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych.

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wiąże przy wydawaniu decyzji dotyczących inwestycji, o których mowa w ust. 1.

Art. 80. 1. Lasy Państwowe, zarządzające, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2017 r. poz. 788), nieruchomościami w stosunku do których decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna, są obowiązane do dokonania nieodpłatnie, z zastrzeżeniem ust. 3, wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia w terminie ustalonym w odrębnym porozumieniu albo umowie między Lasami Państwowymi a Spółką Celową.

2. Drewno pozyskane z wycinki drzew i krzewów, o której mowa w ust. 1, staje się nieodpłatnie własnością Lasów Państwowych.

3. Koszty wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzątnięcia wraz z karpami ponoszą Lasy Państwowe.

Art. 81. Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, z wyjątkiem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, 2249 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60 i 132) w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.

Art. 82. 1. W przypadku gdy Inwestycja wymaga przejścia przez tereny wód płynących, dróg publicznych bądź tereny linii kolejowej, Spółka Celowa jest uprawniona do zajęcia tego terenu na czas realizacji i użytkowania tej inwestycji.

2. Decyzję o zezwoleniu na zajęcie pasa drogowego, o której mowa w art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, wydaje zarządca drogi w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

3. Właściwy zarządca drogi nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym zajęciem terenu, o którym mowa w ust. 1, uzgadnia w drodze pisemnego porozumienia z zarządcą infrastruktury kolejowej lub z odpowiednimi podmiotami, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, zakres, warunki i termin zajęcia tego terenu.

Art. 83. W zakresie nieuregulowanym niniejszą ustawą do pozwolenia na budowę stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Rozdział 9

Postępowanie administracyjne

Art. 84. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do postępowań w przedmiocie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK oraz pozwolenia na budowę, w tym do postępowań odwoławczych, zażaleniowych, a także postępowań wszczętych na podstawie art.

145, art. 154-156 i art. 161-163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.

Art. 85. W przypadku inwestycji położonej na obszarze własności dwóch lub więcej organów, organem właściwym jest ten, na którego obszarze własności znajduje się największa część terenu inwestycji.

Art. 86. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Art. 87. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkody do wydania decyzji oraz realizacji inwestycji.

Art 88. 1. Przypadki określone w art. 97 § 1 pkt 1–3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego nie stanowią przesłanki zawieszenia postępowania.

2. Przepisów art. 30 § 5 i art. 34 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się. W przypadkach określonych w przepisach art. 30 § 5 i art. 34 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego organ wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu, jeżeli jest to konieczne dla przeprowadzenia postępowania.

Art. 89. 1. Prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie treści ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

2. Dane dotyczące osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, ustala się na podstawie katastru nieruchomości. Doręczenie na adres wskazany w katastrze jest skuteczne.

3. Dane, o których mowa w ust. 2, mogą być ustalone również na podstawie innych okoliczności, jeśli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę.

4. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w katastrze nieruchomości pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz nie uzyskania tych danych w trybie ust. 3, zawiadomienia dokonuje się w drodze obwieszczenia.

Art. 90. 1. Organ doręcza zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz pisma w toku postępowania kierowane do wszystkich stron:

- 1) wnioskodawcy, właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji;
- 2) pozostałym stronom - w drodze obwieszczenia.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera oznaczenie terenu inwestycji objętego wnioskiem o wydanie decyzji, według katastru nieruchomości oraz informację o sposobie w jaki strony postępowania mogą zapoznać się z aktami sprawy.

3. W przypadku, gdy obwieszczenia dokonywane są w różnych terminach, za termin dokonania obwieszczenia uznaje się termin właściwy dla najpóźniej dokonanego obwieszczenia.

4. Przepisu art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się.

Art. 91. 1. Organ:

- 1) doręcza rozstrzygnięcia wnioskodawcy;
- 2) doręcza zawiadomienie o wydaniu rozstrzygnięć właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych rozstrzygnięciem - ze skutkiem doręczenia rozstrzygnięcia;
- 3) stronom innym niż wymienione w pkt 1 i 2 doręcza rozstrzygnięcia w drodze obwieszczenia.

2. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i obwieszczenie o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zawierają oznaczenie terenu inwestycji, objętego rozstrzygnięciem, według katastru nieruchomości oraz informację o sposobie w jaki strony postępowania mogą zapoznać się z treścią decyzji.

3. Przepisu art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego nie stosuje się.

Art. 92. 1. Obwieszczenia dokonuje się w urzędzie obsługującym organ prowadzący postępowanie, w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej tego urzędu i tych gmin oraz w prasie lokalnej i na stronie internetowej Pełnomocnika.

2. Zawiadomienie albo doręczenie w drodze obwieszczenia uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publikacji obwieszczenia.

3. Termin, o którym mowa w ust. 2 rozpoczyna swój bieg w dniu publikacji obwieszczenia, które opublikowano jako ostatnie.

Art. 93. 1. Do zmiany decyzji stosuje się odpowiednio przepis art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji.

2. Postępowanie, o którym mowa w art. 161 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, wszczyna się wyłącznie z urzędu.

Art. 94. 1. Organ jest obowiązany, za zgodą podmiotu, na rzecz którego wydana została decyzja, do jej przeniesienia na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tej decyzji, a w przypadku pozwolenia na budowę - złoży organowi oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

2. W przypadku, gdy dotychczasowy podmiot, na rzecz którego wydano decyzję, utracił prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jego zgoda nie jest wymagana do przeniesienia decyzji, jeżeli jej wydanie było uwarunkowane posiadaniem tego prawa.

3. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są podmioty wymienione w ust. 1, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

Art. 95. W postępowaniu przed organem wyższego stopnia nie uchyla się decyzji w całości, gdy decyzja dotknięta jest wadą w odniesieniu do niektórych nieruchomości lub dających się wyodrębnić ich części mogących funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

Art. 96. 1. Nie stwierdza się nieważności decyzji, jeżeli wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji został złożony po upływie 1 roku od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Przepis art. 158 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

2. Nie uchyla się decyzji w wyniku przeprowadzenia postępowania, o którym mowa w art. 149 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli wniosek o wznowienie postępowania został złożony po upływie 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

3. W przypadku zlokalizowania i zrealizowania inwestycji celu publicznego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nie uchyla się decyzji zintegrowanej lub zgody inwestycyjnej wydanej dla tej inwestycji z przyczyny określonej w art. 145 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego. W takim przypadku organ administracji inwestycyjnej stwierdza wydanie zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazuje okoliczności, z powodu których nie uchylił tej decyzji. Przepis art. 151 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 97. 1. W postępowaniu przed sądem administracyjnym nie uchyla się decyzji w całości oraz nie stwierdza się jej nieważności w całości, gdy decyzja dotknięta jest wadą tylko w odniesieniu do niektórych nieruchomości lub dających się wyodrębnić ich części mogących funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

2. W przypadku uwzględnienia skargi na pozwolenie na budowę, sąd administracyjny po upływie 1 roku od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor przystąpił do realizacji inwestycji, może stwierdzić jedynie, że decyzja narusza prawo.

Art. 98. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji stosuje się przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Rozdział 10

Gospodarowanie nieruchomościami

Art. 99. 1. Pełnomocnik oraz Spółka Celowa, działając we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, tworzy warunki do zamiany nieruchomości objętych planem rezerwacji obszaru inwestycji, ich scaleń i podziałów, oraz warunki do utrzymania prowadzenia produkcji rolnej przez właścicieli i dzierżawców nieruchomości położonych w granicach tego obszaru.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1:

- 1) gromadzi się informacje o nieruchomościach;
- 2) tworzy Zasób;
- 3) przekazuje się jako wkład niepieniężny nieruchomości Skarbu Państwa do Spółki Celowej;
- 4) nabywa się nieruchomości gruntowe oraz nieruchomości zabudowane, w szczególności nieruchomości, które mogą być wykorzystywane w celach rolniczych;
- 5) dokonuje się zamiany nieruchomości.

Art. 100. 1. Zasób stanowią nieruchomości:

- 1) które stały się własnością Skarbu Państwa wskutek decyzji lokalizacyjnej i których użytkownikiem wieczystym jest Spółka Celowa;
- 2) budynkowe i lokalowe, które znajdowały się na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, w dniu w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna;
- 3) które zostały nabyte przez Spółkę Celową, w szczególności w wyniku skorzystania przez Spółkę z prawa pierwokupu;
- 4) które zostały wniesione jako aport do Spółki Celowej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- 5) które są własnością Skarbu Państwa i zostały przeniesione do Zasobu.

2. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, w celu realizacji Programu, mogą być przedmiotem:

- 1) zamiany nieruchomości, także na nieruchomość budynkową lub lokalową;

2) sprzedaży.

2. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

3. Gospodarowanie nieruchomościami Zasobu oraz dysponowanie środkami finansowymi Zasobu odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej dbałości i staranności o majątek Skarbu Państwa.

4. Spółka Celowa może swoje zadania związane z gospodarowaniem Zasobem zlecić za wynagrodzeniem, w drodze porozumienia, w szczególności staroście realizującemu zadania rządowe związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, a w odniesieniu do nieruchomości rolnych - Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Zakres zadań oraz wynagrodzenie określa każdorazowo porozumienie. Porozumienia zawiera się po uzyskaniu zgody Pełnomocnika.

Art. 101. 1. Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, prezydent miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektor Generalny Lasów Państwowych oraz Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości opracowują wykazy nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarują, położonych w województwie Mazowieckim, Łódzkim i Kujawsko-Pomorskim.

2. Gminy wskazane w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28, opracowują wykazy nieruchomości, którymi gospodarują.

3. W wykazach zamieszcza się również nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa lub gminy, na których ustanowiono użytkowanie wieczyste.

4. W wykazach zamieszcza się wyłącznie nieruchomości, których przeznaczenie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku jego braku, wynikające z funkcji terenu określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) umożliwia ich zagospodarowanie na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych;
- 2) umożliwia prowadzenie na nich produkcji rolnej.

5. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, zawierają informacje o:

- 1) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według katastru nieruchomości;

- 2) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
- 3) powierzchni nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku, informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) stanie prawnym nieruchomości, w szczególności o:
 - a) ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach,
 - b) użytkowaniu wieczystym,
 - c) umowach i porozumieniach dotyczących nieruchomości lub jej części, w tym umowach zawartych przez właściwy organ,
 - d) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części, jeśli znane są takie informacje,
 - e) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach administracyjnych, w tym prowadzonych na podstawie przepisów:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
 - ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,
 - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
 - ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 i dotyczących lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012,
 - 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,

- ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
- ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
- ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
- ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji,
- ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,

f) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach sądowych, jeśli znane są takie informacje;

- 6) dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości, w tym informacje, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele publiczne, wraz ze wskazaniem tych celów;
- 7) ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości wynikających z przepisów prawa lub rozstrzygnięć i decyzji;
- 8) budowlach lub budynkach znajdujących się na tej nieruchomości, w szczególności budynkach, w których wyodrębniono lokale mieszkalne.

6. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, zawierają również informacje o tym, czy nieruchomość:

- 1) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb;
- 2) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 3) stanowi grunty sklasyfikowane w katastrze nieruchomości jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
- 4) jest objęta decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą inwestycji celu publicznego;
- 5) jest położona:
 - a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
 - c) w odległości od elektrowni wiatrowej, innej niż mikroinstalacja odnawialnego źródła energii, mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni, w rozumieniu przepisów dotyczących lokalizacji i realizacji elektrowni wiatrowych,
 - d) na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, na obszarze chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000,
 - e) na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie,
 - f) na terenie specjalnej strefy ekonomicznej lub w jej sąsiedztwie,
 - g) w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

7. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zawierają również informacje o tym, czy korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej, o ile dane takie są dostępne dla właściwego organu sporządzającego wykaz.

8. Wykaz nieruchomości sporządzany przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych zawiera, dodatkowo, informacje o:

- 1) umowach dzierżawy wraz z określeniem terminu zakończenia umowy;

2) sposobie używania gruntu wraz z określeniem, czy na terenie znajdują się uprawy wieloletnie lub sady.

9. Wykaz nieruchomości sporządzany przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego zawiera, oprócz informacji, dodatkowo, informacje o:

- 1) położeniu nieruchomości na terenie zamkniętym;
- 2) położeniu nieruchomości w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego.

10. Sporządzając wykaz nieruchomości oznacza się w nim nieruchomości, których wyzbycie się może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych tego organu lub w jego ocenie jest niezasadne, i dla każdej z nich sporządza opinię, w której w szczególności:

- 1) wykazuje powody oraz uzasadnia to, iż przekazanie nieruchomości znacząco utrudni realizację zadań ustawowych lub w jego ocenie jest niezasadne, lub
- 2) określa termin, po upływie którego nieruchomość może zostać przekazana, lub
- 3) określa warunki, po spełnieniu których nieruchomość może zostać przekazana.

Art. 102. Podmioty, o których mowa w art. 101 ust. 1, oraz gminy wskazane w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28, przekazują Pełnomocnikowi wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 101 ust. 1, na koniec każdego kwartału.

Art. 103. 1. Wykazy sporządza się zgodnie ze wzorem określonym przepisami wydanymi na podstawie art. 17 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

2. Wykazy nieruchomości dla obszarów, dla których sporządzono mapy w formie wektorowej, sporządza się z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych, a dla pozostałych obszarów wykaz z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych sporządza się w miarę możliwości.

Art. 104. 1. Każda nieruchomość wskazana w wykazie nieruchomości może:

- 1) być przedmiotem zamiany dokonywanej w celu pozyskania nieruchomości niezbędnej do realizacji Programu;
- 2) przeniesiona do Zasobu Spółki Celowej, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, w celu dokonania zamiany dokonywanej w celu pozyskania nieruchomości niezbędnej do realizacji Programu;
- 3) zostać wniesiona jako wkład niepieniężny (aport) do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa.

2. Przedmiotem czynności, o których mowa w ust. 1, może podlegać również część nieruchomości wskazanej w wykazie nieruchomości. Dokonanie podziału nieruchomości i założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej w wyniku podziału następuje na wniosek odpowiednio Pełnomocnika lub Spółki Celowej. W przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego podział nieruchomości następuje na wniosek właściciela nieruchomości złożony na wniosek odpowiednio Spółki Celowej lub Pełnomocnika.

3. Koszty podziałów lub scalenia nieruchomości przekazywanych do Zasobu ponosi Spółka Celowa.

Art. 105. 1. Z wnioskiem o przekazanie nieruchomości do Zasobu, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, występuje Spółka Celowa, za pośrednictwem Pełnomocnika.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, nie może obejmować nieruchomości, co do których w wykazie zawarto informacje o:

- 1) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących ustalenia własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego;
- 2) tym, że korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej.

3. Dopuszcza się objęcie wnioskiem, o którym mowa w ust. 1, nieruchomości, o których mowa w ust. 2 pkt 2, jeżeli jest to niezbędne do realizacji Programu i zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

Art. 106. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działając na wniosek Pełnomocnika, wnosi jako wkład niepieniężny (aport) do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa. Przepis art. 58 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się.

2. Wartość nieruchomości wniesionych jako aport do Spółki Celowej jest co najmniej równa wartości nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 28, nie stanowiły własności Skarbu Państwa.

3. W przypadku, gdy wartość aportu, o którym mowa w ust. 2, jest niższa, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa,

działając na wniosek Pełnomocnika, wnosi jako aport do Spółki Celowej kolejne nieruchomości.

Art. 107. 1. W przypadku nieruchomości, która jest oznaczona w wykazie nieruchomości jako nieruchomość, której wyzbycie się może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych właściwego organu lub jest niezasadne, przed dokonaniem czynności, o których mowa w art. 105 ust. 1:

- 1) która wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1491 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624) – wymagane jest uzyskanie opinii ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
- 2) Skarbu Państwa powierzonej Agencji Mienia Wojskowego – wymagane jest uzyskanie opinii Ministra Obrony Narodowej;
- 3) Skarbu Państwa zarządzanej przez Lasy Państwowe – wymagane jest uzyskanie opinii ministra właściwego do spraw środowiska.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, Minister Obrony Narodowej oraz minister właściwy do spraw środowiska wydają opinie, o których mowa w ust. 1, w terminie 10 dni od dnia otrzymania wniosku odpowiednio Spółki Celowej lub Pełnomocnika o zajęcie stanowiska w sprawie.

3. W przypadku niezajęcia stanowiska w terminie, o którym mowa w ust. 2, wobec nieruchomości opisanych w ust. 1, mogą zostać prowadzone czynności, o których mowa w art. 105 ust. 1.

4. W przypadku niezajęcia stanowiska w terminie, o którym mowa w ust. 2, Pełnomocnik występuje z wnioskiem o wystąpienie do Prezesa Rady Ministrów o rozstrzygnięcie sprawy.

5. Przedstawiając sprawę do rozstrzygnięcia przez Prezesa Rady Ministrów, Pełnomocnik przekazuje wykaz nieruchomości dotyczący tej nieruchomości, opinie, o której mowa w ust. 1, wraz ze swoim stanowiskiem w sprawie wraz z uzasadnieniem konieczności przekazania nieruchomości.

6. Rozstrzygnięcie Prezesa Rady Ministrów przekazywane jest Pełnomocnikowi oraz stanowi podstawę do podjęcia czynności, o których mowa w art. 105 ust. 1.

Art. 108. 1. Przekazanie nieruchomości, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym,

sporządzonym według wzoru zamieszczonego na stronie podmiotowej Pełnomocnika. Protokół podpisuje Spółka Celowa oraz właściwy organ.

2. Protokół zdawczo-odbiorczy, oprócz danych Spółki Celowej identyfikujących ją jako podmiot reprezentujący Skarb Państwa, zawiera informacje o:

- 1) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
- 2) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 3) powierzchni nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące kierunków zagospodarowania terenów, na których położona jest nieruchomość;
- 5) podmiocie, który przekazał Spółce Celowej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa.

3. Protokół zdawczo-odbiorczy zawiera również:

- 1) informacje o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności: ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach, umowach dotyczących nieruchomości lub jej części, zawartych przez właściwy organ, zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących nieruchomości, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje;
- 2) informacje o dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości oraz korzystania z terenu i gruntu;
- 3) spis dokumentów dotyczących nieruchomości załączonych do protokołu.

4. Do protokołu zdawczo-odbiorczego dołącza się dokumenty dotyczące nieruchomości.

5. Termin podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego ustala Spółka Celowa.

6. Z dniem podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego Skarb Państwa powierza Spółce Celowej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego

rzecz w stosunku do nieruchomości wskazanej w tym protokole. Powierzona nieruchomość wchodzi w skład Zasobu.

7. Do dnia podpisania przez Spółkę Celową oraz właściwy organ protokołu zdawczo-odbiorczego, właściwy organ gospodaruje nieruchomością objętą wykazem nieruchomości na dotychczasowych zasadach.

Art. 109. Protokół zdawczo-odbiorczy, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej lub podstawę do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości przekazywanej, jako nieruchomość Skarbu Państwa, którą gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu.

Art. 110. Pełnomocnik może nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości państwowej osoby prawnej, która nie jest spółką, za jej zgodą, i przekazać nieruchomość, jako nieruchomość Skarbu Państwa, którą gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu.

Art. 111. 1. Przed przejściem praw do nieruchomości, o której mowa w art. 110, Pełnomocnik występuje o opinię organu nadzorującego państwową osobę prawną.

2. W przypadku przekazania praw do nieruchomości na rzecz państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 110, osoba ta odpowiada solidarnie z państwową osobą prawną, której prawa zostały odjęte, za zobowiązania powstałe do dnia przekazania, do wysokości wartości tej nieruchomości ustalonej według stanu z chwili przekazania, a według cen z chwili zapłaty. W przypadku niewypłacalności państwowej osoby prawnej, której prawa zostały odjęte, powstałej wskutek przekazania praw do nieruchomości, a egzekucja z majątku tej państwowej osoby prawnej okaże się bezskuteczna, Skarb Państwa odpowiada na zasadach określonych w art. 40 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

3. Przekazanie może nastąpić na wniosek zainteresowanej państwowej osoby prawnej lub z urzędu.

Art. 112. 1. Jednostki samorządu terytorialnego, państwowe osoby prawne, spółki Skarbu Państwa, w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji ich zadań, mogą przekazywać na rzecz Zasobu Spółki Celowej, na własność Skarbu Państwa, nieruchomości.

2. Nieruchomości PKP SA, o którym mowa w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2017 r. poz. 680) mogą być:

- 1) zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Spółki Celowej;
- 2) przedmiotem zamiany z nieruchomościami, w stosunku do których Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa;
- 3) przedmiotem zamiany z nieruchomościami stanowiącymi własność Spółki Celowej.

3. Nieruchomości Spółki „Poczta Polska”, o której mowa w ustawie z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. poz. 1109, z 2012 r. poz. 1529, z 2013 r. poz. 1036 oraz z 2016 r. poz. 2260) mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Spółki Celowej oraz być przedmiotem zamiany z nieruchomościami stanowiącymi własność tej spółki i nieruchomościami w stosunku do których Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.

Art. 113. Spółka Celowa składa wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu albo o założenie księgi wieczystej dla takiej nieruchomości.

Art. 114. 1. Z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu:

- 1) wygasa trwałe zarząd;
- 2) Spółka Celowa wstępuje w ogół praw i obowiązków trwałego zarządcy i ponosi koszty związane z gospodarowaniem nieruchomością;
- 3) Spółka Celowa może wypowiedzieć każdą umowę dotyczącą nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli wypowiedzenie umowy jest konieczne lub umożliwi wykorzystanie nieruchomości na cel realizacji Programu.

2. Wygaśnięcie trwałego zarządu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, potwierdza właściwy organ w drodze decyzji.

Art. 115. 1. Koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, wycen nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomości zobowiązań, realizacji uzbrojenia technicznego, ponosi Spółka Celowa.

2. W przypadku wypowiedzenia umów, o którym mowa w art. 114 ust. 1 pkt 3, od Spółki Celowej przysługuje wynagrodzenie za poniesione na nieruchomości nakłady konieczne i ulepszające.

3. W przypadku gdy skutkiem wypowiedzenia umów, o których mowa w art. 114 ust. 1 pkt 3, jest konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, stronie tej przysługuje od Spółki Celowej zwrot wypłaconych środków finansowych.

4. Wypłat na wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, oraz zwrotu, o którym mowa w ust. 3, dokonuje się ze środków własnych Spółki Celowej.

Art. 116. Do gruntów rolnych i leśnych położonych na obszarze określonym w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, które weszły w skład Zasobu, stosuje się art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Art. 117. Spółka Celowa gospodaruje Zasobem, a w szczególności:

- 1) dokonuje zamiany i sprzedaży tych nieruchomości w celu realizacji Programu;
- 2) ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- 3) zapewniają wycenę tych nieruchomości;
- 4) zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności;
- 6) współpracują z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 7) wydzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład Zasobu,
- 8) podejmuje czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

2. Ewidencjonowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;

3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;

3. Od wpływów osiąganych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu - nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w Zasobie, a także od wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności potrąca się 25% środków, które stanowią dochód Spółki Celowej.

Art. 118. Grunty zajęte pod Inwestycję są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nie pobiera się pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w trybie niniejszego rozdziału, a nabycie prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej następuje nieodpłatnie.

Art. 119. Dochód z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej, jest zwolniony od podatku dochodowego.

Dział IV

Przygotowanie i realizacja Inwestycji Towarzyszących

Art. 120. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wykaz inwestycji towarzyszących, w tym inwestycji w linie kolejowe o znaczeniu państwowym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191 i 1089), sieci przesyłowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego - biorąc pod uwagę znaczenie inwestycji dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Centralnego Portu Komunikacyjnego, rozwoju krajowego systemu transportowego i przesyłowego, jak również rozwoju i integracji aglomeracji powiązanych z Inwestycją.

Art. 121. 1. Inwestycje Towarzyszące realizuje się na podstawie przepisów:

1) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – w zakresie dróg publicznych;

- 2) ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym – w zakresie linii kolejowych;
- 3) ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych – w zakresie sieci przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej, gazu, ropy naftowej i produktów pochodnych oraz sieci ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 4) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego – w zakresie lotnisk użytku publicznego.

2. Ilekroć w przepisach ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych mowa jest o strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, należy przez to rozumieć również inne inwestycje wymienione w ust. 1 pkt 3, o ile stanowią Inwestycje Towarzyszące w rozumieniu niniejszej ustawy.

3. Inwestorem Inwestycji Towarzyszącej może być Spółka Celowa. Przepisy ustaw, o których mowa w ust. 1, dotyczące inwestora, stosuje się odpowiednio.

4. Inwestor Inwestycji Towarzyszącej, którym nie jest Spółka Celowa, uzgadnia wnioski o wydanie decyzji dokonującej lokalizacji oraz decyzji uprawniającej do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych z Pełnomocnikiem.

5. Organ niezwłocznie informuje Pełnomocnika o wszczęciu postępowania oraz wydaniu decyzji, o których mowa w ust. 4.

6. Przygotowanie i realizacja Inwestycji Towarzyszącej następuje zgodnie z Programem oraz Dokumentem Wdrażającym.

Art. 122. 1. Dla inwestycji towarzyszącej można dokonać rezerwacji terenu, uwzględniając ustalenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko albo planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Do rezerwacji terenu przepisy działu III rozdziału 2 stosuje się odpowiednio.

2. Przepisy art. 51 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku sytuowania Inwestycji Towarzyszącej albo jej części w tunelu.

Dział V

Zmiany w przepisach obowiązujących oraz przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe

Art. 123. W ustawie z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 286) w art. 7 w pkt 2 w lit. c kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U....).”.

Art. 124. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 37 w ust. 2 w pkt 18 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 19 w brzmieniu:

„19) jest zbywana na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. ...).”;

2) w art. 95 pkt 6b otrzymuje brzmienie:

„6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo decyzją o ustaleniu lokalizacji w inwestycji w zakresie CPK w rozumieniu przepisów ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”.

Art. 125. W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” w art. 39 ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Nieruchomości PKP SA mogą być:

1) zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...), do Zasobu Spółki Celowej, o której mowa w ustawie z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. ...), w tym na własność tej Spółki;

2) przedmiotem zamiany z nieruchomościami, w stosunku do których:

a) na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Krajowy Zasób Nieruchomości wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa;

b) na mocy ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa,

c) Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, jest właścicielem.”.

Art. 126. W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 55 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego województwa, o ile został uchwalony, oraz wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu lotniska oraz obszarów go otaczających, znajdujących się w strefie jego oddziaływania, odpis decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, odpis decyzji o warunkach zabudowy, odpis decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego albo odpis decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK”;

2) w art. 57 ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. Wymagania określone w ust. 1a dotyczące art. 55 ust. 3 pkt 2 i 7 nie dotyczą inwestycji, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego oraz ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. ...).”.

Art. 127. W ustawie z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. poz. 1109, z 2012 r. poz. 1529, z 2013 r. poz. 1036 oraz z 2016 r. poz. 2260) w art. 17 ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Nieruchomości Spółki mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...) oraz w celu włączenia do Zasobu Spółki Celowej, o której mowa w ustawie z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. ...), w tym zbywane na rzecz tej spółki, a także być przedmiotem zamiany z nieruchomościami stanowiącymi własność tej spółki i nieruchomościami w stosunku do których, na mocy ustawy z dnia ... o Centralnym

Porcie Komunikacyjnym, Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państw.;

Art. 128. W ustawie 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 wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 64:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10-19 i 21-24;”;

b) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku; nie dotyczy to opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1731 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 1566) w zakresie zadań inwestycyjnych, o których mowa w art. 2 ust. 2 oraz art. 38 tej ustawy, zwanej dalej „inwestycją w zakresie terminalu”, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1377, 1381 i 1566), dla inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących wydawanej na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1812 oraz z 2017 r. poz. 635 i 1566), dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie

ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. poz. 820) oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. ...),,;

2) w art. 70 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10-19 i 21-24;”;

3) w art. 72 w ust. 1 w pkt 23 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 24 w brzmieniu:

„24) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, o której mowa w przepisach ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”;

4) w art. 74 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) dla przedsięwzięć, dla których organem prowadzącym postępowanie jest regionalny dyrektor ochrony środowiska - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku; nie dotyczy to wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, dla inwestycji towarzyszącej, o której mowa w ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;”;

5) w art. 77:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zasięga opinii organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10-19 i 21-24;”

b) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku; nie dotyczy to uzgodnień i opinii dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych oraz stacji radarów meteorologicznych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”;

6) w art. 80 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi,

dla inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej lub inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”;

7) w art. 82 w ust. 1 w pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 24,”;

8) w art. 96 w ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informacji o jego braku; nie dotyczy to drogi publicznej, linii kolejowej, przedsięwzięć Euro 2012, przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin oraz bezzbiornikowego magazynowania substancji w górotworze, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej lub inwestycji towarzyszącej wydawanej na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, dla inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi

wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz dla inwestycji w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego realizowanej na podstawie ustawy z dnia ... o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.”.

Art. 129. W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym w art. 13 w pkt 24 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 25 w brzmieniu:

„25) Centralny Port Komunikacyjny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.”.

Art. 130. W ustawie z dnia 15 września 2017 r. o Przedsiębiorstwie Państwowym „Porty Lotnicze” (Dz. U. z 2017 r. poz. 1902) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 9 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej zatwierdza plany, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, w terminie 45 dni od dnia otrzymania ich projektów.”;

2) w art. 10 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej zatwierdza sprawozdania, o których mowa w ust. 1, w terminie 45 dni od dnia ich otrzymania.”;

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

„2. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej, w drodze zarządzenia, nadaje PPL statut oraz dokonuje jego zmian.”;

4) w art. 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Prezesa PPL powołuje i odwołuje Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej.”;

5) w art. 16:

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej powierza jednemu z członków Rady Nadzorczej pełnienie funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej.”;

6) w art. 20 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, które określa Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej.”;

7) art. 21-25 otrzymują brzmienie:

„Art. 21. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej sprawuje nadzór nad PPL.

Art. 22. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej dokonuje kontroli i oceny działalności PPL i jego organów.

Art. 23. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej ma prawo nałożyć na PPL obowiązek wprowadzenia do planu pięcioletniego i planu rocznego, o których mowa w art. 9, określonego zadania lub wyznaczyć zadanie poza tymi planami.

Art. 24. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej w razie stwierdzenia, że decyzja Prezesa PPL jest sprzeczna z prawem, wstrzymuje jej wykonanie oraz zobowiązuje Prezesa PPL do jej zmiany lub uchylecia.

Art. 25. Pełnomocnik Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej powołuje i odwołuje, na wniosek Prezesa PPL, od dwóch do pięciu Wiceprezesów PPL.”.

Art. 131. 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa na lata 2018-2027 wynosi 30 mln zł, z tym że w roku:

- 1) 2018 - 12 mln zł;
- 2) 2019 – 2 mln zł;
- 3) 2020 – 2 mln zł;
- 4) 2021 – 2 mln zł;
- 5) 2022 – 2 mln zł;
- 6) 2023 – 2 mln zł;
- 7) 2024 – 2 mln zł;
- 8) 2025 – 2 mln zł;
- 9) 2026 – 2 mln zł;
- 10) 2027 – 2 mln zł.

2. W przypadku gdy wysokość wydatków po pierwszym półroczu danego roku budżetowego wyniesie więcej niż 65% limitu wydatków przewidzianych na dany rok, dysponent środków

zmniejsza wysokość środków przeznaczonych na wydatki w drugim półroczu o kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wysokością tego limitu a kwotą przekroczenia wydatków.

3. W przypadku gdy wysokość wydatków w poszczególnych miesiącach jest zgodna z planem finansowym, przepisu ust. 2 nie stosuje się.

4. Organem właściwym do wdrożenia mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 2, jest Pełnomocnik.

5. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw instytucji finansowych.

Art. 132. Przepis art. 21 ust. 2 stosuje się również do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy.

Art. 133. 1. Pierwsze wykazy, o których mowa w art. 102, podmioty, o których mowa w art. 101 ust. 1 przekazują w terminie 1 miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Pierwsze sprawozdania, o których mowa w art. 24 ust. 1, są składane do dnia 31 grudnia 2018 r.

Art. 134. 1. Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 874 oraz z 2018 r. poz. 269).

2. Sekretarz stanu pełniący funkcję Pełnomocnika, o którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 kwietnia 2017 roku w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej staje się Pełnomocnikiem w rozumieniu ustawy.

Art. 135. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Potrzeba i cel uchwalenia projektowanej ustawy

Przedmiotowa ustawa tworzy ramy prawno-organizacyjne realizacji inwestycji w postaci Centralnego Portu Komunikacyjnego (dalej jako: CPK), szeroko rozumianych Inwestycji Towarzyszących, tworzących system transportowy oparty o centralne położenie Portu oraz innych zadań, w tym inwestycyjnych (także rewitalizacyjnych), ujętych w kompleksowym dokumencie programowo-strategicznym, który opracowany zostanie w oparciu o ustawę (dalej jako: Program).

W dniu 17 marca 2017 r. Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów przyjął rekomendację budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego. W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Ministrów przyjęła rozporządzenie w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej (dalej jako: Pełnomocnik), do którego zadań należy m. in. przygotowanie i nadzór nad realizacją inwestycji w zakresie CPK, w tym w szczególności analiza prawnych, technicznych i ekonomicznych uwarunkowań przygotowania oraz realizacji tej inwestycji, przygotowanie projektu jej założeń oraz koncepcji realizacji działań koniecznych do przeprowadzenia inwestycji i przygotowanie propozycji zmian legislacyjnych oraz zmian w rządowych dokumentach strategicznych, koniecznych do przeprowadzenia inwestycji.

Rada Ministrów w dniu 7 listopada 2017 r. podjęła uchwałę², w której stwierdziła, że podjęcie działań opisanych w, przedłożonej przez Pełnomocnika, Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji w postaci CPK jest zgodne z polityką Rządu. Dało to podstawy do podejmowania dalszych działań organizacyjno-finansowo-prawnych związanych z realizacją tego zamierzenia.

W toku prac analitycznych prowadzonych na potrzeby sporządzenia Koncepcji stwierdzono, że skala przedmiotowej inwestycji, jak również fakt objęcia jej ramami organizacyjnymi szeregu innych zamierzeń (Inwestycji Towarzyszących, innych Przedsięwzięć) nie pozwala na efektywne przygotowanie i realizację ogółu zamierzeń inwestycyjnych i rozwojowych w ramach istniejącego porządku prawnego. Brak szczególnych rozwiązań prawnych porządkujących i usprawniających proces realizacji Koncepcji stanowi zagrożenie dla powodzenia działań podejmowanych w oparciu o nią.

Realizacja inwestycji w zakresie CPK zakłada przemodelowanie kierunków polityki transportowej Państwa w celu oparcia jej o system tzw. piasty i szprych (Hub&Spoke), w którym centralną rolę odgrywa CPK, stanowiąc punkt odniesienia do rozwoju pozostałych zasadniczych inwestycji transportowych (drogowych, kolejowych oraz lotniskowych). To, w połączeniu z podjęciem w perspektywie kilkunastu lat szeregu zadań inwestycyjnych oraz pobudzających rozwój gospodarczy i zapewniających spójność społeczną, pozwala na pełne wykorzystanie efektu gospodarczego

² Uchwała Nr 173/2017 Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej

i terytorialnego CPK. Dotychczasowe doświadczenia związane z próbami skoordynowanej realizacji dużej liczby zamierzeń inwestycyjnych skorelowanych w czasie i przestrzeni wskazują na niemożność zapewnienia właściwego poziomu koordynacji bez wprowadzenia szczególnych instrumentów zarządczych (w skali mikro rozwiązania takie zostały wprowadzone dla gmin w *ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*). Przedmiotowy projekt adresuje te problemy w oparciu o przeprowadzone szerokie analizy istniejących uwarunkowań prawnych.

Dla zapewnienia skuteczności procesowi przygotowania i realizacji inwestycji w postaci międzykontynentalnego portu lotniczego połączonego z największym intermodalnym węzłem transportowym w kraju konieczne stało się wprowadzenie dodatkowych etapów proceduralnych zapewniających stopniowe przygotowanie bezprecedensowo dużego obszaru pod tego typu inwestycję, w połączeniu ze skoordynowaną realizacją przedsięwzięć, nie tylko o znaczeniu krajowym, wynikających z różnych dokumentów programowych i mających różnych inwestorów, ale również związanych z istotnymi przemianami przestrzennymi w skali lokalnej (gmin).

Rozproszenie aktorów instytucjonalnych, jak i wykonawców inwestycji powiązanych w Programie, którego uchwalenie przewiduje ustawa, nakazuje podjęcie działań mających na celu wprowadzenie wspólnych reguł ładu organizacyjnego, pozwalających na skoordynowanie procesów zarządczych i ustalających Pełnomocnika w centrum tych procesów. Wyłącznie szerokie, horyzontalne działania wobec procesów infrastrukturalnych i rozwojowych, pozwolą na zapewnienie efektywnej kontroli publicznej nad tymi procesami.

Opis rozwiązań ustawy

Przepisy ogólne (Dział I)

Dział I zawiera przepisy ogólne, w których określono cel i zakres ustawy, którymi są: określenie zasad i trybu zarządzania inwestycją w zakresie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego, a ponadto zasady i tryb przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz Inwestycji Towarzyszących.

Artykuł 2 projektowanej ustawy zawiera słowniczek pojęć użytych w ustawie. W ustawie stosuje się pojęcia: Pełnomocnika – przez co należy rozumieć Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego, Spółki Celowej – przez którą należy rozumieć spółkę “Centralny Port Komunikacyjny spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”, Inwestycji – przez którą należy rozumieć budowę CPK wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania CPK oraz Inwestycji Towarzyszącej – przez którą należy rozumieć inwestycje określone w rozporządzeniu Rady Ministrów, a dodatkowo również Przedsięwzięć – które należy rozumieć jako opisane w Programie: Inwestycję, Inwestycje Towarzyszące oraz pozostałe zadania.

Ponadto, w słowniczku zawarto również definicje pojęć: Program – należy przez to rozumieć program wieloletni w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, obejmujący Inwestycję, Inwestycje Towarzyszące oraz inne zadania, w tym finansowane z budżetu państwa, określający charakterystykę inwestycji, ich rozmieszczenie, terminy realizacji oraz łączne nakłady z budżetu państwa na realizację, Dokument Wdrażający – należy przez to rozumieć dokument wykonawczy do Programu, zawierający w szczególności harmonogramy realizacji oraz budżety poszczególnych Przedsięwzięć, Inwestor – należy przez to rozumieć Spółkę Celową, a także inny podmiot przygotowujący lub realizujący Przedsięwzięcia, a dodatkowo Zasady Zarządzania – należy przez to rozumieć instrument prawny określający ujednoczone warunki i procedury wdrażania Przedsięwzięć stosowane przez Inwestorów na podstawie porozumienia zawartego ze Spółką Celową, określający zasady zarządzania Przedsięwzięciami, w tym zasady i tryb nadzoru nad realizacją Przedsięwzięć przez Inwestorów, informowania przez Wykonawców o postępach w realizacji Przedsięwzięć oraz zasad współpracy i wymiany informacji pomiędzy Inwestorami.

Dla celów zarządzania nieruchomościami nabywanymi na potrzeby realizacji Przedsięwzięć, projekt ustawy przewiduje również definicję nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – przez którą należy rozumieć nieruchomość, dla której, ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także nieruchomość, której dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku. Dodatkowo przewidziano również definicję Zasobu – przez który należy rozumieć zasób nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa.

W art. 3 ustawy przewidziano, że Inwestycja i Inwestycje Towarzyszące są celami publicznymi i inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przesądza to m. in. o możliwości dokonywania wywłaszczeń nieruchomości na cele realizacji tych inwestycji.

Część ustrojowa (Dział II)

Dział II projektowanej ustawy został podzielony na 5 rozdziałów. W Rozdziale I – Pełnomocnik, w projektowanym art. 4, w celu nadzoru nad przygotowaniem i realizacją Programu ustanawia się Pełnomocnika. Pełnomocnikiem jest sekretarz stanu lub podsekretarz stanu w ministerstwie obsługującym ministra właściwego do spraw transportu. Pełnomocnika powołuje i odwołuje Prezes Rady Ministrów.

Zgodnie z art. 5 do kompetencji Pełnomocnika należy w szczególności: przygotowanie projektu rozporządzenia, dot. przygotowania obszaru inwestycji; przygotowanie projektów innych dokumentów rządowych koniecznych do wdrożenia Programu, w szczególności programów wieloletnich i innych

dokumentów strategicznych oraz projektów aktów normatywnych; zatwierdzenie Dokumentu Wdrażającego; zatwierdzenie Zasad Zarządzania; wykonywanie uprawnień, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259) w stosunku do Spółki Celowej; wykonywanie, na zasadach określonych w art. 8 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259) uprawnień Skarbu Państwa w stosunku do innych spółek niż Spółka Celowa; w przypadkach, o których mowa w art. 27, odwoływanie członka zarządu Spółki Celowej; składanie w imieniu Skarbu Państwa oświadczenia woli o likwidacji Spółki Celowej; wyrażanie zgody na zlecenie, w drodze porozumienia, przez Spółkę Celową wykonywania jej zadań związanych z gospodarowaniem Zasobem. Ponadto, projekt przewiduje, że sekretarz stanu lub podsekretarz stanu będący Pełnomocnikiem wykonuje zadania ministra właściwego do spraw transportu w odniesieniu do Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej i Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze” oraz w zakresie nadzoru nad Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Pozostałe zadania podsekretarza stanu lub sekretarza stanu będącego Pełnomocnikiem określa minister właściwy do spraw transportu w trybie art. 37 ust. 2 ustawy o Radzie Ministrów.

Zgodnie z art. 6 Pełnomocnik w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w Zasobie wykonuje zadania ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określone przepisami o gospodarce nieruchomościami, przepisami o zarządzaniu mieniem państwowym oraz art. 135 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Art. 7 przewiduje, że projekty zmian rządowych dokumentów strategicznych w zakresie infrastruktury transportowej, w szczególności Krajowego Programu Kolejowego i Programu Budowy Dróg jest w zakresie objętym Programem są uzgadniane z Pełnomocnikiem. Ponadto, zobowiązano również organy administracji rządowej oraz jednostki im podległe i przez nie nadzorowane do współdziałania i udzielania pomocy Pełnomocnikowi, w szczególności przez udostępnianie mu informacji i dokumentów niezbędnych do realizacji jego zadań. Pełnomocnik ma być uprawniony do występowania do właściwych organów administracji rządowej, wskazując problemy należące do obszaru jego właściwości, których rozwiązanie należy do kompetencji tych organów, z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy i zajęcie stanowiska. Organy zajmują stanowisko w sprawie przedstawionej przez Pełnomocnika niezwłocznie, nie później niż w terminie miesiąca. Pełnomocnik, w celu właściwej realizacji powierzonych mu zadań, może współpracować z organami publicznymi, państwowymi osobami prawnymi, osobami prawnymi z udziałem Skarbu Państwa oraz organizacjami pozarządowymi i innymi jednostkami organizacyjnymi.

Artykuł 8 umożliwia Pełnomocnikowi, w zakresie powierzonych mu zadań, powoływanie zespołów eksperckich i doradczych oraz zlecenie przeprowadzania ekspertyz. Pełnomocnik może również

występować do właściwych urzędów państwowych o delegowanie pracowników, za ich zgodą, do pracy w zespołach, o których mowa w ust. 1, lub w Biurze Pełnomocnika.

Artykuł 9 przewiduje powołanie przy Pełnomocniku Rady do spraw budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej. Członków Rady powołuje Pełnomocnik spośród osób wyróżniających się wiedzą i doświadczeniem w zakresie procesów inwestycyjnych, finansów, prawa, architektury, urbanistyki, stosunków międzynarodowych i transportu. Członkowie Rady mogą być w każdej chwili odwołani z jej składu przez Pełnomocnika. Rada miałaby być organem doradczym i opiniodawczym Pełnomocnika. Członkowie Rady mają pełnić swoją funkcję społecznie.

Zgodnie z projektowanym art. 10 obsługę organizacyjno-prawną, techniczną i kancelaryjno-biurową Pełnomocnika zapewnia ministerstwo obsługujące ministra właściwego do spraw transportu, w którym działa Biuro Pełnomocnika. Biuro Pełnomocnika jest kierowane przez Dyrektora Biura, powoływanego i odwoływanego przez Pełnomocnika. W zakresie nieuregulowanym do Dyrektora Biura stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o służbie cywilnej () dotyczące wyższych stanowisk w służbie cywilnej. Pełnomocnik nadaje regulamin organizacyjny Biura Pełnomocnika w formie zarządzenia. Wydatki związane z działalnością Pełnomocnika i Biura Pełnomocnika są pokrywane, na wniosek Pełnomocnika, z budżetu państwa z części, której dysponentem jest minister właściwy do spraw transportu.

Powyżej wymienione kompetencje są niezbędne aby umożliwić Pełnomocnikowi Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego dla Rzeczypospolitej Polskiej przygotowanie Programu budowy zarówno CPK, jak i pozostałych inwestycji, a następnie nadzór nad ich realizacją. Ponadto Pełnomocnik otrzymuje również zaplecze organizacyjne, które pozwoli mu sprawnie realizować jego zadania.

Rozdział 2 Działu II projektowanej ustawy przewiduje natomiast, że w celu zapewnienia wsparcia Pełnomocnikowi w realizacji jego zadań, zapewnienia przygotowania i realizacji Programu, a nadto koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć, Skarb Państwa utworzy Spółkę Celową. Ustawa przewiduje możliwość przekształcenia jej w spółkę akcyjną. Ustawa określa wielkość zarządu spółki celowej – ma on się składać z nie więcej niż 5 osób. Projekt określa również zasady odpowiedzialności członków organów Spółki Celowej.

W artykule 13 projektu ustawy przewidziano natomiast, że rada nadzorcza Spółki Celowej składa się z nie więcej niż 7 osób. Zgodnie z projektem Pełnomocnik jest przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki Celowej. Rada nadzorcza Spółki Celowej opracowuje i udziela zarządowi Spółki Celowej wytycznych dotyczących działalności Spółki Celowej w zakresie realizacji celów określonych w ustawie lub akcie założycielskim. Rada nadzorcza Spółki Celowej uchyla uchwały zarządu Spółki Celowej niezgodne z przepisami prawa, postanowieniami aktu założycielskiego, Programem lub Dokumentem Wdrażającym.

W art. 14 przewiduje się, że dla ułatwienia zarządzania poszczególnymi przedsięwzięciami wchodzącymi w skład Programu CPK, możliwe będzie powołanie również spółek zależnych Spółki Celowej. Spółka Celowa może utworzyć, samodzielnie bądź z innymi podmiotami, spółki zależne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 – tj. z późn. zm.). W szczególności Spółka Celowa mogłaby powierzyć zastępcze wykonywanie zadań inwestora i zadań nadzoru inwestorskiego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.), jak również upoważnić spółkę zależną do wykonywania swoich praw. Przewidziano również, że w zakresie zadań powierzonych spółce zależnej, ilekroć w ustawie mowa jest o Spółce Celowej, należy przez to rozumieć spółkę, której powierzono zadania. W ten sposób możliwa będzie optymalizacja zarządzania całym przedsięwzięciem i sprawne rozdzielanie stawianych celów.

Zgodnie z projektowanym art. 15 zakłada się, że Skarb Państwa rozwiązuje Spółkę Celową po zrealizowaniu celu, dla którego została utworzona. Skarb Państwa może również rozwiązać Spółkę Celową w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania zadań spółki. Pełnomocnik składa w imieniu Skarbu Państwa oświadczenia woli o rozwiązaniu lub likwidacji Spółki Celowej, jak również w tym zakresie reprezentuje spółkę przed sądami.

Według art. 16, wspierając Pełnomocnika w wykonywaniu jego zadań Spółka Celowa miałaby przygotowywać dla Pełnomocnika projekt Programu oraz projekt zmian Programu, realizować inne zadania wskazane przez Pełnomocnika związane z przygotowaniem i realizacją Programu.

Ponadto, zgodnie z art. 17, w ramach zapewnienia przygotowania i realizacji Programu Spółka Celowa miałaby za zadanie przygotować Dokument Implementacyjny oraz przedłożyć go Pełnomocnikowi do zatwierdzenia. Spółka ma ponadto pozyskiwać i przygotowywać dokumentację wymaganą do złożenia wniosku o aktów, decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych przepisami do przygotowania lub wykonania Inwestycji lub Inwestycji Towarzystwej, występować z wnioskami o wydanie aktów, decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii, o których mowa w pkt 2 oraz uczestniczyć w odpowiednich postępowaniach, nabywać ze środków własnych na rzecz Skarbu Państwa własność lub inne prawa do nieruchomości niezbędne do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć, w tym wykonując prawo pierwokupu tych nieruchomości na rzecz Spółki lub Skarbu Państwa, a także uczestniczyć w postępowaniach związanych z wywłaszczeniem nieruchomości i innych postępowaniach dotyczących tych nieruchomości. Spółka ma również za zadanie nabywać własność lub inne prawa do nieruchomości w celu zaoferowania ich, jako nieruchomości zamiennych wobec nieruchomości niezbędnych do przygotowania i realizacji Przedsięwzięć. Ponadto, Spółka gospodaruje Zasobem i ponosi koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, wycen nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomości zobowiązań, dokonuje wypłaty odszkodowania przy przejściu z mocy prawa własności nieruchomości, a także w przypadku

wypowiedzenia przez Spółkę Celową umów dotyczących nieruchomości, w tym umów najmu, dzierżawy, użytkowania, dokonuje wypłaty wynagrodzenia za poniesione na nieruchomości nakłady konieczne i ulepszające. W przypadku gdy skutkiem wypowiedzenia umów, o których mowa w pkt 8, jest konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, Spółka dokonuje zwrotu wypłaconych środków finansowych. Dodatkowo, pozyskuje informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa, w tym dokumentację dotyczącą nieruchomości, dysponuje na cele budowlane nieruchomościami w celu przygotowania lub realizacji Przedsięwzięć, zawiera umowy, których przedmiotem są dostawy, usługi lub roboty budowlane niezbędne do przygotowania lub wykonania Przedsięwzięć oraz nadzoruje wykonywanie tych umów, oraz umowy, których przedmiotem jest wykonywanie na rzecz pozostałych Inwestorów funkcji inwestora zastępczego.

Ponadto, przewidziano, że organy administracji publicznej, spółki prawa handlowego będące państwowymi osobami prawnymi, podmioty gospodarujące nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa są obowiązane do nieodpłatnego udostępniania Pełnomocnikowi i Spółce Celowej danych niezbędnych do realizacji ich zadań, w tym danych zawartych w prowadzonych przez te organy i podmioty rejestrach, ewidencjach i wykazach, w szczególności danych dotyczących nakładów na nieruchomości. Udostępnienie tych danych następuje na wniosek Pełnomocnika lub Prezesa Spółki Celowej. Udostępnienie danych nie może naruszać przepisów dotyczących udostępniania danych objętych tajemnicą przedsiębiorstwa oraz innych tajemnic ustawowo chronionych.

Zgodnie z art. 18 w ramach koordynacji i kontroli realizacji Przedsięwzięć Spółka Celowa przygotowuje projekt Zasad Zarządzania oraz przedkłada go Pełnomocnikowi do zatwierdzenia, określa zasady polityki informacyjnej dotyczącej realizacji przygotowań i realizacji Przedsięwzięć, przygotowuje projekty harmonogramów działań związanych z przygotowaniem Przedsięwzięć, inicjuje działania zmierzające do poprawy efektywności przygotowań i realizacji Przedsięwzięć, zapewnia doradztwo i szkolenia dla Inwestorów i Wykonawców, kontroluje, czy pozostali Inwestorzy zarządzają Przedsięwzięciami zgodnie z Zasadami Zarządzania, może żądać od innych Inwestorów przedstawienia jej bądź spółkom zależnym dokumentów, informacji, opracowań i analiz związanych z wdrożeniem Programu, a także może żądać upoważnienia jej bądź spółek, o których mowa w art. 12 ust. 1 przez Inwestorów do występowania w imieniu Inwestorów wobec innych podmiotów uczestniczących w przygotowaniu i realizacji Programu.

W celu ułatwienia funkcjonowania Spółki Celowej, ze względu na skalę planowanych operacji, zgodnie z art. 19 projektowanej ustawy, określono, że czynnościami zwykłego zarządu nie wymagającymi zgody w postaci uchwały wspólników Spółki Celowej jest: zaciąganie kredytów i pożyczek, gdy ich

wartość nie przekracza 1 000 000 zł, dokonanie czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomości wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 1 000 000 zł, wykorzystanie mienia Spółki Celowej, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość nie przekracza 1 000 000 zł. Ponadto, projekt określa, że czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd wymagającymi zgody rady nadzorczej oraz nie wymagającymi zgody w postaci uchwały wspólników jest zaciągnięcie kredytów i pożyczek, gdy ich wartość przekracza 1 000 000 zł lecz nie przekracza 1 000 000 zł, dokonanie czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomości wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 1 000 000 zł i nie przekracza 1 000 000 zł, jak również wykorzystanie mienia Spółki Celowej, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość przekracza 1 000 000 zł i nie przekracza 1 000 000 zł. Ustawa wyłącza również stosowanie przepisów art. 17 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Rozdział 3 Działu II wskazuje, czym są Inwestycje Towarzyszące. Zgodnie z projektowanym art. 20 lista Inwestycji Towarzyszących ma zostać określona w Rozporządzeniu Rada Ministrów. Projekt ustawy przewiduje w tym względzie stosowną delegację ustawową. Formułując wytyczne dla wydanie rozporządzenia projekt przewiduje, że będą to inwestycje w linii kolejowe o znaczeniu państwowym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727), drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 191 i 1089), sieci przesyłowe w rozumieniu przepisów ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1812 – tj.) oraz lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1122). Rada Ministrów ustalając listę przedsięwzięć miałyby brać pod uwagę znaczenie danego przedsięwzięcia dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Centralnego Portu Komunikacyjnego, rozwoju krajowego systemu transportowego i przesyłowego, jak również rozwoju i integracji aglomeracji powiązanych z Inwestycją.

Rozdział 4 Działu II projektowanej ustawy określa Zasady Zarządzania. Są one istotnym elementem pozwalających na koordynację przedsięwzięć, jak również na ich skuteczne monitorowanie. W tym celu, zgodnie z art. 20 projektu Przedsięwzięcia mają być zarządzane zgodnie z Zasadami Zarządzania. Podobnie umowy związane z realizacją przedsięwzięć sporządza się zgodnie z Zasadami Zarządzania. W celu zapewnienia realizacji tego celu, oferta niezgodna ze standardami określonymi w Zasadach Zarządzania, jako oferta, której treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, podlegać ma odrzuceniu. Również warunkiem zawarcia umowy o dofinansowanie inwestycji albo wydania decyzji o dofinansowaniu, o których mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 11

lipca 2014 roku o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1460) w zakresie Przedsięwzięć, jest potwierdzenie przez Spółkę Celową, że wnioskodawca, którego projekt został wybrany do dofinansowania, zobowiązał się do realizacji tych Przedsięwzięć zgodnie z Zasadami Zarządzania.

Instrument opisany jako Zasady Zarządzania został oparty na znanej polskiemu ustawodawstwu konstrukcji „wytycznych”, o których mowa w art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020.

Zgodnie z art. 21 w przypadku, gdy Program, zmiana Programu albo Zasady Zarządzania lub zmiana Zasad Zarządzania zostały odpowiednio: uchwalone przez Radę Ministrów albo zatwierdzone przez Pełnomocnika po zawarciu przez Inwestora umowy z Wykonawcą, Inwestorzy realizujący zadania wchodzące w skład Programu byłiby zobowiązani dostosować treść dokumentacji przetargowych oraz umów związanych z realizacją przedsięwzięć do Zasad Zarządzania. Wykonawcą może zostać podmiot, którego oferta jest zgodna ze standardami określonymi w Zasadach Zarządzania. Wykonawca zobowiązuje się w umowie zawieranej z Inwestorem do przestrzegania Zasad Zarządzania. W ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia w postaci jednoznacznych postanowień umownych, Zamawiający zostali zobowiązani do wskazywania możliwości zmiany Zasad Zarządzania oraz możliwość zatwierdzenia Zasad Zarządzania i związaną z tym konieczność dostosowania realizacji Przedsięwzięć do nowych warunków oraz zmiana umowy.

Przewidziano również, że w uzasadnionym przypadku Spółka Celowa może zwolnić Inwestora z obowiązku dostosowania sposobu realizacji Przedsięwzięć do Zasad Zarządzania. W przypadku Inwestorów, innych niż wymienieni powyżej, postanowienia umowy mogą odbiegać od postanowień wskazanych w ustawie.

Rozdział 5 Działu II określa zasady sprawozdawczości. Przewidziano w nim zasady monitorowania i kontroli postępów realizacji programu. Instrumentem mającym służyć temu celowi jest przedstawiane Radzie Ministrów przez Pełnomocnika sprawozdania z działalności, nie rzadziej niż raz na pół roku, o czym stanowi art. 22 projektowanej ustawy.

Ponadto, zgodnie z art. 23 Pełnomocnik byłby uprawniony przedstawiać Radzie Ministrów analizy, oceny i wnioski związane z zakresem jego działania. Pełnomocnik jest również zobowiązany aby informować Prezesa Rady Ministrów o zagrożeniach dla realizacji powierzonych zadań.

Z kolei zgodnie z art. 24 zadaniem Spółki Celowej jest przedkładanie Pełnomocnikowi, cyklicznie, nie rzadziej niż raz na pół roku - do dnia 30 czerwca i 31 grudnia, i każdorazowo na jego żądanie we wskazanym terminie, raporty o postępie realizacji Programu i ryzykach związanych z wdrażaniem Programu.

Na podstawie art. 25 pozostali Inwestorzy przedkładają Spółce Celowej, cyklicznie nie rzadziej niż raz na pół roku i każdorazowo na jej żądanie, raporty o postępie realizacji Przedsięwzięć i ryzykach związanych z ich przygotowaniem i realizacją.

Art. 26 przewiduje sankcję za niedochowanie wyżej wskazanych obowiązków sprawozdawczych. Stanowi on, że złożenie sprawozdania przez Spółkę Celową po terminie stanowi podstawę do odmowy udzielenia absolutorium zarządowi Spółki Celowej.

Ponadto, zgodnie z projektowanym art. 27 w przypadkach, o których mowa powyżej, Pełnomocnik może, niezależnie od uprawnień wynikających z przepisów odrębnych, odwołać członka zarządu Spółki Celowej odpowiedzialnego za nieterminowe złożenie sprawozdania.

Przygotowanie i realizacja inwestycji (Dział III)

Przygotowanie obszaru inwestycji

Z uwagi na wyjątkowy charakter Inwestycji ustawa przewiduje, dla zabezpieczenia prawidłowości jej realizacji, w tym przeprowadzenia rzetelnych, wyczerpujących badań środowiskowych, etap przygotowania obszaru inwestycji, który rozpoczyna wydanie rozporządzenia Rady Ministrów wskazującego gminy objęte przygotowaniem oraz środki prawne niezbędne do realizacji ww. etapu. Biorąc pod uwagę specyfikę wymagań Inwestycji, w ramach rozporządzenia środki te można różnicować między gminami. Wydając rozporządzenie, Rada Ministrów uwzględni się dane zgromadzone w toku analiz przygotowujących Inwestycję, w szczególności analiz środowiskowych, ekonomicznych i technicznych oraz ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. W rozporządzeniu określa się termin utraty jego mocy, wynoszący maksymalnie 2 lata - jest to okres gwarantujący proporcjonalność stosowanego środka prawnego.

Szczególnymi zasadami gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, możliwymi do zastosowania w rozporządzeniu, są:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości przez Spółkę Celową, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych, których pierwokup nie jest zasadny na tym etapie postępowania;
- 2) uprawnienie Spółki Celowej do nabywania oraz zamiany nieruchomości dla realizacji celów określonych w ustawie;
- 3) uprawnienie Spółki Celowej do wyrażania zgody na zawarcia umów dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa i gmin wymienionych w rozporządzeniu oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany;
- 4) uprawnienie Spółki Celowej do wyrażania zgody na ustanowienie trwałego zarządu;

5) wymóg uzyskania zgody Pełnomocnika na podjęcie uchwały w przedmiocie uchwalenia albo zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustanowienia parku kulturowego oraz formy ochrony przyrody.

Uprawnienie Spółki Celowej do wyrażania zgód może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Spółkę Celową zawiadomienia o zamiarze ustanowienia trwałego zarządu lub zawarcia umów dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa lub gmin wymienionych w rozporządzeniu oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na takich nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany. Umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub gmin wymienionych w rozporządzeniu oraz umowa, która pozwala na realizację inwestycji na takiej nieruchomości, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany, zawarta bez dochowania wymogów ustawowych lub wbrew stanowisku Spółki Celowej, jest nieważna z mocy prawa.

Rozporządzenie może ponadto uprawniać Inwestora do wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia badań lub pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji, w szczególności badań archeologicznych, geologicznych i przyrodniczych. Badania takie, wykonywane na wszystkich, w tym bardzo wczesnych (strategiczna ocena oddziaływania na środowisko) etapach inwestowania, są niezbędne dla rzetelnego przygotowania Inwestycji, co przełoży się na termin i koszty jej realizacji, jest to zatem działanie realizowane w interesie publicznym. Przepisy ustawy ustanawiają odpowiedni tryb zajęcia nieruchomości, przewidujący decyzję wojewody uprawniającą do wejścia na nieruchomość oraz mechanizm odszkodowawczy.

Procedowanie przedmiotowego rozporządzenia następuje w oparciu o przepisy ogólne, ustawa jedynie rozszerza obowiązek informacyjny na konieczność zamieszczenia informacji o ogłoszeniu rozporządzenia, wraz z jego treścią, na stronach podmiotowych BIP organów, w prasie miejscowej oraz obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie i miejscowości. Ma to na celu możliwie szerokie poinformowanie adresatów norm o zmienionym stanie prawnym.

Rezerwacja terenu

Kolejnym etapem zabezpieczającym przygotowanie Inwestycji jest rezerwacja terenu, dokonywana przez wojewodę w formie planu rezerwacji, stanowiącego akt prawa miejscowego. Rezerwacja, zastępująca środki prawne stosowane na mocy rozporządzenia Rady Ministrów dot. przygotowania obszaru inwestycji, stanowi proporcjonalny środek oddziaływania na sferę prawa własności nieruchomości, związaną z koniecznością przygotowania i realizacji inwestycji celu publicznego, co nastąpić musi również przed wywłaszczeniem nieruchomości, w postaci zamrożenia inwestycyjnego. Maksymalny czas trwania rezerwacji określono na 4 lata, jest to zatem środek o charakterze czasowym, obejmujący okres niezbędny dla podjęcia działań przygotowujących inwestycję. Obszar objęty

rezerwacją ograniczony zostaje do konkretnej lokalizacji (obszaru rozumianego jako zbiór działek ewidencyjnych), dla której prowadzone są przygotowania do uzyskania dalszych rozstrzygnięć w procesie inwestycyjnym - jest to zatem środek terytorialnie znacznie węższy niż poprzedzające go rozporządzenie.

Rezerwacja terenu wiąże się z wprowadzeniem szczególnych środków prawnych, spośród których możliwe do wprowadzenia są wszystkie środki wskazane przy rozporządzeniu RM o przygotowaniu obszaru inwestycji, jak również:

- 1) zakaz realizacji wszystkich albo wskazanych rodzajów inwestycji, w tym objętych decyzją o pozwoleniu na budowę, których realizacja nie rozpoczęła się;
- 2) zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszystkich lub wybranych zmian sposobu zagospodarowania terenu;
- 3) zakaz wydawania decyzji w przedmiocie podziału nieruchomości;
- 4) zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach;
- 5) zakaz realizacji inwestycji realizowanych na podstawie specustaw inwestycyjnych.

Od ww. zakazów możliwe jest uzyskanie odstępstwa w drodze zgody Pełnomocnika. Przedmiotowe rozstrzygnięcie nie ma charakteru decyzji administracyjnej, w związku z tym nie przysługuje od niego żaden środek zaskarżenia - analogicznie jak w przypadku upoważnienia dokonywanego przez właściwego ministra na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.

Z uwagi na istotne skutki, jakie plan rezerwacji wywołuje dla właścicieli nieruchomości, jego projekt, opracowany przez Spółkę Celową, poddawany jest przez wojewodę konsultacjom społecznym. Wyniki tych konsultacji nie są dla wojewody wiążące przy wydawaniu planu, podlegają jednak rozważeniu wraz z innymi okolicznościami.

Ustawa w sposób szczegółowy uregulowała zasady i tryb prowadzenia konsultacji społecznych, wskazując na konieczność odpowiedniego poinformowania o ich rozpoczęciu i przebiegu, a także wyznaczając podstawowe formy konsultowania (uwagi pisemne, dyskusje publiczne) i umożliwiając poszerzenie konsultacji o inne metody. Zwieńczeniem konsultacji społecznych jest sporządzenie i publikacja raportu, zawierającego m. in. odniesienie do każdej ze zgłoszonych uwag.

Plan rezerwacji, niezależnie od 4-letniego okresu obowiązywania, zostaje niezwłocznie uchylony w przypadku, gdy decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna albo w sytuacji, gdy przebieg postępowania przygotowawczego dla Inwestycji spowodował ustanie przesłanki niezbędności rezerwacji z innych przyczyn (np. nastąpiła zmiana przewidywanej lokalizacji Inwestycji).

Lokalizacja inwestycji

W ustawie zdecydowano się na typowy sposób dokonania lokalizacji inwestycji celu publicznego, wskazując, że następuje to w drodze decyzji administracyjnej, która jednocześnie wywołuje skutek prawnorzeczowy wobec nieruchomości nią objętych (wywłaszczenie, ustanowienie ograniczeń w

sposobie korzystania z terenu) i zawiera szereg innych rozstrzygnięć, co nadaje jej zintegrowany charakter.

Ponieważ decyzja lokalizacyjna dla CPK zastępuje rozstrzygnięcia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie rządowy charakter i skala ww. inwestycji nakazuje zastosowanie szczególnego trybu jej lokalizowania, w przepisach przesądzono, że lokalizacji inwestycji można dokonać wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku ustaleń tego planu niezgodnych z ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK nie stosuje się. Powstaje jednocześnie obowiązek wyeliminowania z obrotu prawnego planów miejscowych niezgodnych z ustaleniami ww. decyzji, co stanowi zadanie rady gminy. Dla obszaru objętego decyzją lokalizacyjną nie ma obowiązku następczego uchwalenia planu miejscowego dostosowanego do istniejącego zagospodarowania terenu, przeczyłoby to bowiem istocie planu miejscowego jako środka normatywnego opisu zagospodarowania przestrzeni, nie zaś aktu inwentaryzacji stanu istniejącego.

W zakresie objętym decyzją lokalizacyjną następuje ponadto wyłączenie stosowania przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, zawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - dotyczy to zarówno przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jak i wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej oraz związanych z tym opłat.

Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wydaje wojewoda, zaś organem wyższego stopnia jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W decyzji zawiera się typowe ustalenia lokalizacyjne, dotyczące m. in. linii rozgraniczających teren inwestycji, charakterystyki i wymagań dotyczących inwestycji, w tym w zakresie powiązania z siecią transportową. Decyzja lokalizacyjna zatwierdza podział i ew. wtórne scalenie nieruchomości oraz wywiera skutki prawnorzeczowe wobec nieruchomości w niej wskazanych (zarówno w zakresie wyłączenia jak i ustanowienia ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości).

Ponadto, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK może ustanowić na całości albo części terenu nią objętego teren zamknięty, określając klauzulę tajności informacji dotyczących obiektów znajdujących się na tym terenie. Do skutków ustanowienia terenu zamkniętego przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne - dotyczy to m. in. obowiązku powiadomienia odpowiednich organów o ustanowieniu terenu zamkniętego oraz wykonania decyzji w zakresie nadania klauzuli tajności materiałom geodezyjno-kartograficznym. CPK, jako obiekt infrastruktury lotniczej krytyczny dla funkcjonowania Państwa, spełnia bowiem przesłanki do zabezpieczenia inwestycji poprzez ustanowienie terenu zamkniętego.

Przed złożeniem wniosku o uzyskanie decyzji lokalizacyjnej Spółka Celowa pozyskuje opinie właściwych organów i podmiotów, zastępujące wymagane w zwykłym trybie inwestowania

rozstrzygnięcia (decyzje, zezwolenia, uzgodnienia). Rolą opiniowania wniosku jest również koordynacja zamierzeń inwestycyjnych, co dotyczy np. zarządców dróg i linii kolejowych na obszarze objętym wnioskiem. Niewydanie opinii w terminie 14 dni od dnia zwrócenia się przez wnioskodawcę o jej wyrażenie, traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku. Do wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej załącza się ponadto decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach - w tym zakresie nie zdecydowano się na dokonywanie modyfikacji obowiązującego trybu i zasad określania środowiskowych uwarunkowań, opierając się na obowiązujących regulacjach.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK wywołuje szereg skutków prawnych, m. in. stanowiąc podstawę uzyskania pozwolenia na budowę i wiążąc organ wydający to pozwolenie. Jest również podstawą do dokonywania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości, w zakresie skutków prawnorzeczowych. Związanie decyzją lokalizacyjną CPK, z uwagi na skalę i istotność inwestycji, jest szersze i obejmuje również inwestycje realizowane na podstawie specustaw inwestycyjnych (nawet jeżeli nie stanowią Inwestycji Towarzyszących).

Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK doręczana jest również wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta), jeżeli wywołuje skutki dla funkcjonowania gmin, m. in. w zakresie obowiązku uchylecia planów miejscowych albo ustanowienia terenu zamkniętego. Z dniem doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, wszczyna się postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości - stanowi to uproszczenie i przyspieszenie realizacji inwestycji, jak również przyspiesza procedurę określenia i przyznania odszkodowania, pozytywnie oddziałując na właścicieli nieruchomości.

W celu sprawnego pozyskania nieruchomości ustawa przewiduje stworzenie obiektywnego narzędzia pomocnego przy prowadzeniu negocjacji z właścicielami i użytkownikami wieczystymi w zakresie uzgodnienia wysokości ceny nieruchomości lub wysokości odszkodowania (w przypadku, gdy nieruchomość zostałyby już objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK). Ekspertyza przygotowywana jest przez rzeczoznawców majątkowych i obejmuje obszar rezerwacji, bądź też, w przypadku gdy plan rezerwacji nie został przyjęty - obszar wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK.

Ekspertyza rynku nieruchomości składa się z analiz rynków nieruchomości właściwych dla wyodrębnionych grup nieruchomości. W poszczególnych analizach podaje się, w szczególności, przedziały cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wyodrębnionych grup nieruchomości według faktycznego stanu ich zagospodarowania i sposobu użytkowania oraz według dopuszczalnego sposobu zagospodarowania i użytkowania wynikających z celu wywłaszczenia. Przy prowadzeniu negocjacji z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi, jako podstawę tych negocjacji, przyjmować się będzie m.in. ww. przedziały cen nieruchomości podobnych do nieruchomości podlegającej nabyciu lub za którą uzgadniana jest wysokość odszkodowania.

Przygotowana ekspertyza wymagać będzie aktualizacji przynajmniej raz w roku, by zapewnić aktualność zawartych w niej ustaleń, w szczególności w zakresie przedziałów cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Nabycie praw do nieruchomości

W ustawie zawarto regulacje dotyczące pozyskiwania praw do nieruchomości niezbędnych do realizacji inwestycji i ustalenia z tego tytułu odszkodowania.

Przed wszystkim uregulowania ustawy tworzą warunki do nabywania nieruchomości niezbędnych do realizacji inwestycji w drodze dobrowolnych umów oraz zamiany nieruchomości na położone poza obszarem inwestycji.

W przypadku zaś kiedy w toku procesu przygotowania inwestycji nie dojdzie do porozumienia Spółki Celowej z dotychczasowym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym przewiduje się, że nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji nabywane będą w drodze wyłączenia na rzecz Skarbu Państwa lub ustanawiane będą na nieruchomościach ograniczenia w sposobie korzystania z nich. Przepisy w tym zakresie stanowią *lex specialis* w odniesieniu do regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z czym zastrzeżono, że w zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawowy skutek materialnoprawny decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w zakresie przewłaszczenia nieruchomości zawiera przepis art. 46 ustawy, wskazujący, że nieruchomości wskazane w treści decyzją stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa. Dzień wyłączenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa określony został jako dzień, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stała się ostateczna.

Dalszą konsekwencją nabycia prawa własności nieruchomości jest wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości oraz wygaśnięcie użytkowania wieczystego. W przypadku ograniczonych praw rzeczowych chodzi tu o użytkowanie, służebność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę (art. 244 Kodeksu cywilnego).

W ustawie powtórzona została reguła obowiązująca w ustawie o gospodarce nieruchomościami, że nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wyłączona. Zakaz ten nie dotyczy to wyłączenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

Wyłączenie może dotyczyć całej nieruchomości lub tylko jej części. Jeżeli dla realizacji inwestycji będzie niezbędna tylko część nieruchomości, to dla skuteczności podjętych działań musi nastąpić podział nieruchomości. W przypadku gdy okaże się, że wydzielona i nieobjęta wyłączeniem pozostała część nieruchomości nie nadaje się do wykorzystywania w dotychczasowy sposób albo

zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem to na żądanie dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości podlega ona nabyciu w drodze umowy przez Spółkę Celową. W ustawie doprecyzowano, że przez wykorzystanie w dotychczasowy sposób należy rozumieć wykorzystanie nieruchomości w jej istniejącym stanie zagospodarowania lub dokonanie zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości zgodnej z ostatecznym pozwoleniem na budowę.

Uregulowano, że jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na Spółce Celowej. Aby móc zastosować powyższy przepis niebezpieczeństwo, szkoda i niedogodności muszą być bezpośrednim skutkiem dokonanego wywłaszczenia bądź zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania nieruchomości, która podlega wywłaszczeniu, na sposób polegający na realizacji inwestycji. Każda z ww. okoliczności uzasadniająca zastosowanie przepisu może zaistnieć samodzielnie lub w połączeniu z pozostałymi. Przyjąć należy, iż pojęcie niebezpieczeństwa jest przy tym pojęciem znaczeniowo najbardziej pojemnym, ponieważ w jego zakresie kryją się negatywne zjawiska mogące oddziaływać zarówno na nieruchomości sąsiednie, jako przedmioty, jak i na podmioty praw przysługujących do nieruchomości sąsiednich (na zdrowie i życie osób fizycznych). Pojęcie szkody odnoszone jest zwykle do szkody materialnej, na którą składa się szkoda rzeczywista i utracone korzyści. Niedogodnością jest faktyczne uszczuplenie dotychczasowego sposobu wykonywania praw do nieruchomości, np. poprzez utrudnienie lub uniemożliwienie dotychczasowego dostępu tych nieruchomości do drogi publicznej lub urządzeń infrastruktury techniczne. Niedogodności wynikające z przyczyn przemijających, np. wykonywania robót budowlanych przy realizacji inwestycji celu publicznego, nie mogą stanowić podstawy do ustanowienia służebności lub wykonania innych obowiązków, chyba że obowiązki te ustanowione zostaną na ściśle określony czas realizacji inwestycji albo czas trwania tych niedogodności. Przepis w takich przypadkach wskazuje na możliwość ustanowienia niezbędnych służebności bądź ustalenia obowiązku budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających wystąpieniu szkody lub niedogodności mogących powstać dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości.

Skutkiem decyzji o lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, związanym z wywłaszczeniem nieruchomości, jest obowiązek wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz uprawnieniem do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, w terminie wynoszącym 120 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji. W ustawie przewidziano dodatkowo, że w przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego

(ochrona zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenie gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony) lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym wojewoda, w drodze decyzji, może udzielić Spółce Celowej, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie CPK. Decyzji tej nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności, co pozwoli Spółce Celowej, w tych wyjątkowych, wskazanych w przepisie sytuacjach, zająć nieruchomość przed upływem ustawowego terminu wydania nieruchomości (120 dni).

W ustawie uregulowano sposób nabycia przez Spółkę Celową tytułu prawnego do wywłaszczonych nieruchomości. Przewidziano, że Spółka nabywa z mocy prawa, z dniem uzyskania przez decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK waloru ostateczności, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych nieruchomościach. W przepisie tym uregulowano również kwestię zwolnienia z opłat za nabycie prawa użytkowania wieczystego.

Obok wywłaszczenia ustawa przewiduje, że na wniosek Spółki Celowej, możliwe jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Ustanowienie ograniczenie może nastąpić w zakresie pozwalającym w szczególności na:

- 1) zapewnienie prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia inwestycji, w tym dokonania związanej z nią budowy lub przebudowy układu drogowego, sieci kolejowej lub urządzeń wodnych;
- 2) realizację i funkcjonowanie na nieruchomości: obiektów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji cieczy, gazów i energii elektrycznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 3) realizację i funkcjonowanie Inwestycji w tunelu.

W przypadku ograniczenia sposobu w korzystaniu z nieruchomości na potrzeby realizacji i użytkowania inwestycji znajdującej się w tunelu, obiekt budowlany wykonany w ramach tej inwestycji, posadowiony w tunelu, stanowił będzie odrębny przedmiot własności. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady superficies solo cedit, uregulowanej w art. 48 i 191 Kodeksu cywilnego.

Po wykonaniu prac, dla których konieczne było ustanowienie ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, zajęta dotychczas nieruchomość powinna być przywrócona do stanu poprzedniego.

Przywrócenie poprzedniego stanu nieruchomości należy odnieść do stanu faktycznego, jaki istniał przed rozpoczęciem robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji, który uległ zmianom na skutek wykonywania tych robót. Rzecz jasna, że przywrócenie poprzedniego stanu nieruchomości, czyli uzyskanie tożsamości tego stanu wobec stanu sprzed wykonania robót polegających na wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej lub tunelu nie jest w ogóle możliwe. Należy więc przyjąć, że przywrócenie stanu poprzedniego musi wiązać się z takim stanem faktycznym

nieruchomości, który istniał przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej lub tunelu, ale z uwzględnieniem zaistnienia urządzeń infrastruktury technicznej lub tunelu będących elementem tego stanu. Istotą udzielenia zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości nie jest bowiem jedynie umożliwienie Spółce korzystania z cudzej nieruchomości przez określony czas, ale także pozostawienie wybudowanych urządzeń na nieruchomości objętej tym zezwoleniem, których status prawny określa art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego i art. 51 ust. 2 jako rzecz niebędącą częścią składową gruntu.

Przewidziano dodatkowo, że jeżeli w wyniku realizacji inwestycji nieruchomość nie nadaje się do wykorzystania w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby Spółka nabyła od niego własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości implikuje następczo ustawowe zobowiązanie każdorazowego udostępniania nieruchomości przez jej każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego dla dokonania konserwacji i usunięcia awarii urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w obszarze danej nieruchomości. Przepis ten stanowi materialnoprawną podstawę do zgłoszenia takiego roszczenia wobec właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości przez podmiot mający dokonać konserwacji lub usunięcia awarii urządzeń infrastrukturalnych. Roszczenie to, jakkolwiek mające charakter cywilnoprawny, dochodzone jest w trybie egzekucji administracyjnej dla uzyskania efektu niezwłocznego wejścia na nieruchomość dla dokonania konserwacji lub usunięcia awarii, aby zminimalizować negatywne skutki braku konserwacji lub zaistniałej już awarii.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje za odszkodowaniem. Zasady ustalania odszkodowania zawarte zostały w rozdziale 7.

Odszkodowania

W związku z wywłaszczeniem nieruchomości właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie odpowiadające wartości wywłaszczonych praw. Procedura ustalania wysokości odszkodowania składa się z dwóch etapów - w pierwszym z nich właściciel lub użytkownik wieczysty może wezwać Inwestora do przedstawienia co najmniej dwóch nieruchomości zamiennych lub do przeprowadzenia negocjacji w zakresie wysokości odszkodowania. Obie części procedury mogą być również stosowane naprzemiennie. W przypadku osiągnięcia konsensusu postępowanie kończy się, odpowiednio, przeniesieniem praw do nieruchomości zamiennej na rzecz osoby uprawnionej w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego lub uzgodnieniem wysokości odszkodowania w formie pisemnej.

Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania nie uda się zawrzeć umowy przeniesienia własności nieruchomości zamiennej lub uzgodnić wysokości odszkodowania, negocjacje podlegają zakończeniu, a ustalenie odszkodowania następuje w drodze decyzji (drugi etap).

Wysokość odszkodowania ustala wojewoda (w II instancji minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie będzie można określić jej wartości rynkowej, z uwagi na niewystępowanie w obrocie takiego rodzaju nieruchomości, podstawą ustalenia wysokości odszkodowania będzie wartość odtworzeniowa nieruchomości. W odniesieniu do sposobu określania wartości nieruchomości wskazano, iż w przypadku, gdy cel wywłaszczenia powoduje jej wzrost, wartość nieruchomości powinna być określona według dopuszczalnego sposobu zagospodarowania i użytkowania wynikających z celu wywłaszczenia.

Wysokość odszkodowania może być powiększona o kwotę 10.000 zł (w przypadku, gdy wywłaszczenie dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym został wyodrębniony przynajmniej jeden lokal mieszkalny) lub o 5% wartości nieruchomości (w przypadku wydania nieruchomości w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie budowy CPK).

W ustawie wprowadzono też, znaną z innych specustaw, instytucję zaliczki. W przypadku bowiem, gdy wywłaszczeniu podlega nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym lub budynkiem, w którym wyodrębniono lokal mieszkalny, na wniosek osoby uprawnionej wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego w decyzji przez wojewodę. Wypłata zaliczki następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

W przypadku, gdy na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie pomniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem ww. powiększeń i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego, nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W ustawie wprowadzono też przepisy odnoszące się do sposobu uwzględnienia hipotek ustanowionych na wywłaszczonych nieruchomościach. Przyjęte rozwiązanie jest tożsame z rozwiązaniami zaproponowanymi na gruncie specustaw.

Inwestor pokrywa koszty ustalenia odszkodowania oraz jest obowiązany do jego zapłaty. Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje Inwestor.

Jeżeli przemawia za tym istotny interes społeczno-gospodarczy, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą zrzec się w całości lub w części odszkodowania, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W ustawie przewidziano również odszkodowania za ustanowienie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości. Odszkodowanie przysługuje wówczas za czas korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji, za szkody powstałe wskutek zdarzeń związanych z korzystaniem z nieruchomości w celu realizacji inwestycji oraz za korzystanie z nieruchomości w związku z użytkowaniem obiektów i urządzeń. Odszkodowanie ustala się, odpowiednio, w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości, w wysokości odpowiadającej wysokości szkody rzeczywistej oraz proporcjonalnie do stopnia ingerencji w prawo własności, uwzględniając straty właściciela w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, uwzględniając spadek wartości nieruchomości, na której ustanowiono ograniczenie w sposobie korzystania.

Ustalenie wysokości odszkodowania poprzedza się negocjacjami. W przypadku uzyskania konsensusu uzgodnienia wysokości odszkodowania dokonuje się w formie pisemnej. W przeciwnym wypadku ustalenie wysokości odszkodowania następuje w drodze decyzji. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Realizacja Inwestycji

Ustawa w ograniczonym zakresie reguluje realizację Inwestycji, odsyłając w tym zakresie przede wszystkim do przepisów ogólnego porządku prawnego, w szczególności ustawy - Prawo budowlane. Pozwolenie na budowę może dotyczyć całości albo części Inwestycji, przy czym zasady etapowania uzyskiwania pozwoleń pozostawiono do wyboru Spółki Celowej.

W przypadku, gdy inwestycji nie udało się zlokalizować inaczej, niż w kolizji z istniejącym cmentarzem, ustawa przewiduje specjalną procedurę likwidacji tego cmentarza, zobowiązując inwestora do uzyskania opinii właściwych organów i podmiotów. W pozwoleniu na budowę określa się wymogi oraz nakłada na Inwestora obowiązki związane z zamknięciem cmentarza i użyciem terenu na inny cel.

W ustawie pozostawiono wymóg osobnego uzyskiwania wybranych rozstrzygnięć wymaganych do uzyskania pozwolenia na budowę, przewidziano jednak przepisy ułatwiające ich pozyskanie. Dotyczy to w szczególności zgody wodnoprawnej, dla której wyłączono stosowanie niektórych przepisów ustawy - Prawo wodne oraz przewidziano dla organu 30-dniowy termin na udzielenie zgody.

Ponieważ realizacja inwestycji CPK wymagać będzie szeroko zakrojonych inwestycyjnych działań dostosowawczych wobec istniejącej infrastruktury (drogowej, kolejowej, sieciowej, melioracyjnej), ustawa przewiduje szczególny tryb, w jakim nastąpi przełożenie tej infrastruktury w sposób umożliwiający jej harmonijne funkcjonowanie obok Portu. Dla zapewnienia terminowej realizacji tych inwestycji, nie stanowiących Inwestycji Towarzyszących CPK, przewidziano możliwość zastosowania przepisów obowiązujących specustaw inwestycyjnych, przy czym w zakresie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych jej zakres przedmiotowy rozszerzono na wszystkie inwestycje sieciowe oraz urządzenia wodne, zachowujące

przesłankę konieczności budowy (przebudowy) w związku z lokalizacją CPK. Zadania te realizuje na koszt własny albo finansuje Spółka Celowa, na podstawie porozumienia z odpowiednim zarządcą drogi publicznej, linii kolejowej, sieci lub urządzenia wodnego. W przypadku niemożności zawarcia porozumienia dotyczącego realizacji inwestycji, Spółka Celowa występuje o określenie tych warunków w ramach decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych.

Szczególne regulacje wykonawcze dotyczą również wycinki drzew i krzewów z terenu inwestycji - zadanie to powierzono Lasom Państwowym. Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK, z wyjątkiem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.

Uregulowano również problematykę zajęcia terenów wód płynących oraz pasów drogowych i dróg kolejowych na potrzeby realizacji inwestycji, wskazując, że Spółka Celowa jest uprawniona do zajęcia tych terenów na czas realizacji i użytkowania tej inwestycji.

Postępowanie administracyjne w sprawach uregulowanych ustawą

Rozdział 9 zawiera przepisy regulujące postępowanie w sprawach objętych ustawą dotyczące decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK oraz pozwolenia na budowę, w tym przepisy te znajdują zastosowanie do postępowań odwoławczych, zażaleniowych, a także postępowań wszczętych na podstawie art. 145, art. 154-156 i art. 161-163 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W zakresie nieuregulowanym w ww. rozdziale zastosowanie znajdują przepisy ogólne, zawarte zarówno w Kodeksie postępowania administracyjnego jak i ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Wszystkie z opisanych poniżej rozwiązań szczególnych służą zapewnieniu sprawnej i terminowej realizacji inwestycji o strategicznym charakterze.

Przepis art. 83 ustanawia zasadę, że w przypadku inwestycji realizowanej na obszarze własności dwóch lub więcej organów, organem właściwym jest ten, na którego obszarze własności znajduje się największa część terenu inwestycji.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK podlega natychmiastowemu wykonaniu.

W odniesieniu do wykonalności decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK ustalono, że podlega natychmiastowemu wykonaniu. Z tym jednak zastrzeżeniem, że obowiązek wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń wskazany został jako 120 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji

Ustawa reguluje zasady postępowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym przez którą należy rozumieć nieruchomość, dla której, ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru

dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także nieruchomości, której dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku. W art. 84 wyrażona została zasada, że nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie stanowi przeszkody do wydania decyzji oraz realizacji inwestycji.

Aby w maksymalny sposób usprawnić procedurę administracyjną przyjęto, że prawa rzeczowe do nieruchomości ustala się na podstawie treści ksiąg wieczystych, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych. Zaś dane dotyczące osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w tym ich adresów, ustala się na podstawie katastru nieruchomości. Doręczenie na adres wskazany w katastrze jest skuteczne.

Przepisy art. 87-89 regulują kwestie doręczeń zawiadomień i decyzji. W przepisach tych wymieniono poszczególne kategorie podmiotów, wskazując na wymagany sposób doręczenia. W przypadku kwalifikowanej kategorii stron postępowania – tj. inwestora i właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, doręcza się zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz zawiadomienie o decyzji na adres wskazany w katastrze nieruchomości. Przy czym zastrzeżono, że doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne. W pozostałym zakresie do doręczeń stosuje się zasady określone w Kodeksie postępowania administracyjnego. Pozostałe strony postępowania zawiadamia się o jego wszczęciu w drodze obwieszczeń, dokonywanych w urzędzie obsługującym organ prowadzący postępowanie, w urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej tego urzędu i tych gmin oraz w prasie lokalnej i na stronie internetowej Pełnomocnika. Tryb doręczenia przez obwieszczenie znajdzie też zastosowanie w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub braku danych w ewidencji gruntów i budynków pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

Inwestycja CPK należy do tego rodzaju inwestycji, która z uwagi na swój charakter będzie odnosić się do terytorialnie dużego obszaru, a także obejmować dużą liczbę stron uczestniczących w tym postępowaniu, równocześnie jest to inwestycja mające szczególne znaczenie z punktu widzenia interesu publicznego. Stąd też przyjęto rozwiązanie, które wyłącza możliwość uchylecia całej decyzji w sytuacji gdy wadą dotknięta jest część decyzji. Nie ma przy tym prawnego znaczenia, czy wadliwa część decyzji dotyczy jednej nieruchomości lub działki, czy też wadliwa część decyzji dotyczy kilku nieruchomości lub działek. Istota tego rozwiązania sprowadza się do tego, aby w przypadku wadliwości części decyzji, tylko ta część decyzji była przedmiotem uchylecia.

Przepis art. 93 ust. 1 stanowi modyfikację przepisu art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego. Wskazuje on, że zgodę na zmianę decyzji wyraża wyłącznie inwestor.

Z kolei art. 93 ust. 2 wyłącza możliwość wszczęcia na wniosek postępowania nadzwyczajnego, w wyniku którego minister może uchylić lub zmienić decyzję ostateczną jeżeli w inny sposób nie można usunąć stanu zagrażającego życiu lub zdrowiu ludzkiemu albo zapobiec poważnym szkodom dla gospodarki narodowej lub dla ważnych interesów Państwa.

Ustawa przewiduje również możliwość przeniesienia decyzji na inny podmiot. Zasady w tym zakresie określone zostały w art. 94.

W ustawie zawarto regulacje ograniczające stosowanie nadzwyczajnych środków zaskarżenia wobec decyzji. Ograniczeniu czasowemu podlega możliwość stwierdzenia nieważności decyzji (ust. 1), a także możliwość uchylecia decyzji w postępowaniu wznowieniowym (ust. 2). Przewidziano, że nie można stwierdzić nieważności decyzji ani jej uchylić w postępowaniu wznowieniowym jeśli wniosek o wszczęcie postępowania nadzwyczajnego został złożony odpowiednio po upływie 1 roku i po upływie 6 miesięcy od dnia kiedy decyzja stała się ostateczna. Podkreślić trzeba, że kwestia upływu czasu i jego wpływ na decyzję czy to lokalizacyjną czy o pozwoleniu na budowę ma istotne znaczenia dla realizacji inwestycji. Przy czym na gruncie prawa administracyjnego przedawnienie o charakterze niweczącym musi być traktowane odmiennie niż instytucja przedawnienia w prawie cywilnym, czy też karnym. Szczegółność ta polega na tym, że korzystanie przez inwestora z praw wynika co do zasady z aktu administracyjnego zatem inaczej niż w prawie cywilnym osoba, która korzysta z prawa, nie robi tego samowolnie, ale wykonuje uprawnienia zagwarantowane jej przez organ władzy publicznej. Co więcej uprawnienia te mają na celu osiągnięcie wyższego dobra w postaci realizacji inwestycji mającej szczególne znaczenie społeczne. W sytuacji zatem, kiedy nabycie prawa do realizacji inwestycji nastąpiło w wyniku niezgodnego z prawem działania organu, nie powinno prowadzić do zniweczenia działań inwestycyjnych po ich rozpoczęciu. Na gruncie prawa administracyjnego stabilizacja stanów faktycznych, po określonym czasie leży bezwzględnie w interesie porządku publicznego (*quieta non movere*). Z zasady demokratycznego państwa prawnego wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP wynika z kolei zasada zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa oraz zasada bezpieczeństwa prawnego (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 grudnia 1999 r. sygn. akt K 4/99; OTK ZU 7/1999). W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 czerwca 2012 r. sygn. akt P 41/10 stwierdzono ponadto, że jednym z przejawów bezpieczeństwa prawnego jest stabilizacja sytuacji prawnej, przekładająca się w efekcie na stabilizację sytuacji stosunków społecznych. Z art. 2 Konstytucji RP wynika tym samym obowiązek ustawodawcy ukształtowania regulacji prawnych, które będą sprzyjały wygaszaniu - wraz z upływem czasu - stanu niepewności.

W przypadku stwierdzenia wadliwości, o których mowa w art. 145 i 156 Kodeksu postępowania administracyjnego, po upływie wskazanego terminu, organ zobowiązany jest stwierdzić wydanie decyzji z naruszeniem prawa (art. 151 § 2 i 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego). Wydane rozstrzygnięcie otwiera drogę do żądania, na podstawie Kodeksu cywilnego naprawienia szkody wyrządzonej wydaniem decyzji dotkniętej bezprawnością.

W ustawie zawarte też zostały szczególne regulacje z zakresu postępowania sądowo-administracyjnego w sprawie decyzji zintegrowanej. Co do zasady, do skarg na decyzję stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Przewiduje się, że w przypadku uwzględnienia skargi na decyzję o pozwoleniu na budowę przez sąd administracyjny po upływie 1 roku od dnia w którym decyzja stała się ostateczna, a inwestor przystąpił do realizacji inwestycji, możliwe jest jedynie stwierdzenie, że decyzja narusza prawo. W takiej sytuacji pozostanie ona w obrocie prawnym, zaś strona poszkodowana jej wydaniem będzie uprawniona do żądania odszkodowania. Przepis ogranicza kognicji sądu administracyjnego rozpoznającego skargę na ostateczną decyzję w zestawieniu z ogólną kognicją tegoż sądu, przyznaną mu w innych sprawach. Wprowadzenie przepisu szczególnego nie oznacza naruszenia Konstytucji RP w zakresie prawa do sądu, zwłaszcza w sytuacji, gdy przepis ogólny (art. 145 § pkt 3 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi) zapowiada możliwe ograniczenia kompetencji sądu. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, na prawo do sądu w rozumieniu art. 45 ust. 1 Konstytucji RP składają się cztery elementy: 1) prawo dostępu do sądu, tj. prawo uruchomienia procedury przed sądem, 2) prawo do odpowiedniego ukształtowania procedury sądowej, zgodnie z wymogami sprawiedliwości i jawności, 3) prawo do wyroku sądowego, tj. prawo do uzyskania wiążącego rozstrzygnięcia danej sprawy przez sąd, 4) prawo do odpowiedniego ukształtowania ustroju i pozycji organów rozpoznających sprawy (wyrok z dnia 9 czerwca 1998 r., sygn. K 28/97, OTK ZU nr 4/1998, poz. 50, wyrok z dnia 24 października 2007 r., sygn. SK 7/06, OTK ZU nr 9/A/2007, poz. 108). Jedyne wymaganie co do charakteru orzeczeń, jakie wyprowadza się z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, dotyczy mocy wiążącej rozstrzygnięcia, które jest rozumiane także jako wymaganie możliwości udzielenia przez sąd skutecznej ochrony prawom strony; prawo do wyroku oznacza nie tylko formalną możliwość uzyskania wyroku, ale możliwość uzyskania wyroku rozstrzygającego meritum sprawy. Stwierdzenie przez sąd, że decyzja narusza prawo, jest oczywiście orzeczeniem, którego wydanie wymaga wcześniejszego rozpoznania wszystkich okoliczności sprawy. Przepis ustawy nie wyłącza więc wydania orzeczenia co do meritum, lecz ogranicza sankcje, jakie sąd może stosować, gdy stwierdzi kwalifikowane naruszenie prawa. Pozostawiona jest tylko jedna, która nie powoduje usunięcia z obiegu prawnego wadliwej decyzji. Oznacza to, że sąd nie może wydać orzeczenia, które otwierałoby drogę do przywrócenia stanu sprzed wydania badanej decyzji (w tym też własności nieruchomości). Niemniej jednak w tym, przypadku uwzględnienie skargi przez sąd administracyjny otwiera drogę do żądania, na podstawie Kodeksu cywilnego naprawienia szkody wyrządzonej wydaniem decyzji dotkniętej bezprawnością.

Gospodarowanie nieruchomościami

Rozdział 11 ustawy reguluje kwestie zasobu nieruchomości oraz gospodarowania tymi nieruchomościami. Celem regulacji jest określenie mechanizmów wyposażania Spółki Celowej w nieruchomości a także wprowadzenie mechanizmów umożliwiających płynne i sprawne pozyskiwanie

nieruchomości pod lokalizację CPK oraz lokalizację Przedsięwzięć, także w drodze zamiany nieruchomości, oraz gospodarowania tymi nieruchomościami, jak również sposobów pozyskiwania danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwi wybór nieruchomości przeznaczonych do zamiany i nieruchomości, które mają zostać wniesione aportem do Spółki Celowej. Z uwagi na fakt, iż znaczna część nieruchomości, które będą się znajdowały w obszarze lokalizacji inwestycji będą najprawdopodobniej stanowiły nieruchomości wykorzystywane na cele rolnicze - przeznaczenie nieruchomości gęsto zabudowanych będzie wzbudzało poważne konflikty społeczne i wiązało się z dużymi kosztami wywłaszczeń i przesiedleń, zaś przeznaczenie nieruchomości zalesionych wiązałoby się z koniecznością wycinki na znacznych obszarach, co mogłoby mieć negatywny wpływ na środowisko, a także wymagałoby przeprowadzenia czasochłonnych i długotrwałych bardzo szczegółowych analiz środowiskowych, część zadań związanych z pozyskiwaniem nieruchomości będzie wiązała się ze współpracą Pełnomocnika oraz Spółki celowej z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa. Celem współpracy będzie również, oprócz stworzenia warunków do zamiany nieruchomości objętych planem rezerwacji obszaru inwestycji, ich scaleń i podziałów, oraz warunki do utrzymania prowadzenia produkcji rolnej przez właścicieli i dzierżawców nieruchomości położonych w granicach tego obszaru.

W przepisie art. 100 wskazano zakres nieruchomości, które tworzą Zasób. Zgodnie z regulacją będą go stanowiły zarówno nieruchomości, które stały się własnością Skarbu Państwa wskutek decyzji lokalizacyjnej i których użytkownikiem wieczystym jest Spółka Celowa, tj. nieruchomości które w dniu, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna mocą ustawy uległy wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa, jak również nieruchomości budynkowe i lokalowe, które znajdowały się na tych nieruchomościach w dniu, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna. Ponadto Zasób będą tworzyły nieruchomości, które zostały nabyte przez Spółkę Celową, ze swoich środków i na swoją rzecz, w szczególności w wyniku skorzystania przez Spółkę z prawa pierwokupu, nieruchomości, które zostały wniesione jako aport do Spółki Celowej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także nieruchomości, które są własnością Skarbu Państwa i zostały przeniesione do Zasobu.

Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, w celu realizacji Programu, będą mogły być przedmiotem zamiany nieruchomości, także na nieruchomość budynkową lub lokalową oraz sprzedaży, jak również będą mogły być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi. Swoboda działań Spółki Celowej w tym zakresie będzie jednak ograniczona – z jednej strony celami, dla których Spółka została powołana oraz kontrolą sprawowaną przez Radę Nadzorczą, z drugiej ustawową zasadą, zgodnie z którą gospodarowanie nieruchomościami Zasobu oraz dysponowanie środkami finansowymi Zasobu odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej dbałości i staranności o majątek Skarbu Państwa.

Z uwagi na przewidywany, głównie rolniczy charakter nieruchomości znajdujących się w Zasobie, Spółka Celowa będzie mogła swoje zadania związane z gospodarowaniem Zasobem zlecić za wynagrodzeniem, w drodze porozumienia, w szczególności staroście realizującemu zadania rządowe związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, a w odniesieniu do nieruchomości rolnych - Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Zakres zadań oraz wynagrodzenie będzie każdorazowo określone w porozumieniu, które dla skuteczności zawarcia będzie wymagało zgody Pełnomocnika.

W art. 101 oraz kolejnych określono sposób sporządzania wykazów nieruchomości oraz przenoszenia tych nieruchomości do Zasobu. Podkreślenia wymaga fakt, iż w przypadku wskazania przez podmiot dotychczas gospodarujący nieruchomością Skarbu Państwa, iż jest ona niezbędna do wykonywania przez niego zadań, i jednoczesnego uznania iż konieczne jest włączenie tej nieruchomości do Zasobu, spory w tej sprawie będzie rozstrzygał Prezes Rady Ministrów jako organ uprawniony do określenia priorytetyzacji działań w zakresie realizacji polityk. Z uwagi na ekonomikę procesów oraz założenia programu odnośnie miejsca lokalizacji CPK, wykazy nieruchomości dotyczą nieruchomości położonych jedynie województwie Mazowieckim, Łódzkim i Kujawsko-Pomorskim. Dodatkowo, by nie obarczać starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, prezydentów miast na prawach powiatu wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych oraz Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości nadmiernymi zadaniami, rozwiązania w zakresie wykazów oparto o rozwiązania zawarte w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości, co umożliwi wykorzystywanie już uprzednio sporządzonych wykazów. Niemniej jednak, z uwagi na odmienny charakter działań Spółki Celowej i celu tworzenia Zasobu, w wykazie oprócz nieruchomości których przeznaczenie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku jego braku, wynikające z funkcji terenu określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy umożliwi ich zagospodarowanie na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, zamieszcza się takie nieruchomości, których przeznaczenie umożliwia prowadzenie na nich produkcji rolnej. Wykazy nieruchomości będą sporządzały także gminy wskazane w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 28, przy czym pierwszy wykaz nieruchomości będzie sporządzany w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy, i najprawdopodobniej, z uwagi na brak wydania w takim terminie rozporządzenia, nie będzie obejmował gmin, zaś kolejne wykazy nieruchomości będą przekazywane na koniec każdego kwartału.

W przypadku gdyby zaistniała konieczność pozyskania informacji o nieruchomościach położonych poza ww. województwami lub nieruchomościach o innym charakterze niż rolniczy lub mieszkaniowy, np. gdyby właściciel nieruchomości preferował do zamiany nieruchomość o charakterze produkcyjnym,

przemysłowym, zalesioną, zarówno Spółka Celowa, jak i Pełnomocnik, są uprawnieni do bezpłatnego uzyskania takich informacji na podstawie początkowych przepisów ustawy.

Nieruchomości znajdujące się w wykazie (art. 104) będą mogły być przedmiotem zamiany dokonywanej w celu pozyskania nieruchomości niezbędnej do realizacji Programu, przeniesione do Zasobu Spółki Celowej, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, w celu dokonania zamiany dokonywanej w celu pozyskania nieruchomości niezbędnej do realizacji Programu, jak również wniesione jako wkład niepieniężny (aport) do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa. W przypadku, gdyby zasadne było przeniesienie jedynie części nieruchomości wskazanej w wykazie będzie możliwe dokonanie jej podziału i założenie nowej księgi wieczystej, a koszty podziałów lub scalenia nieruchomości przekazywanych do Zasobu ponosi Spółka Celowa.

Z wnioskiem o przekazanie nieruchomości do Zasobu, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, będzie występowała Spółka Celowa, za pośrednictwem Pełnomocnika, zaś sam wniosek, z uwagi na ochronę interesu publicznego i zasobów Skarbu Państwa, nie będzie mógł z zasady obejmować nieruchomości, co do których w wykazie zawarto informacje o zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących ustalenia własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego lub o tym, że korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej. W tym ostatnim przypadku będzie jednak możliwe objęcie wnioskiem tego typu nieruchomości, o ile przejęcie jej jest niezbędne do realizacji Programu i zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki. W tym miejscu podkreślić należy, iż Spółka Celowa w sytuacji gdy skutkiem wypowiedzenia umów będzie konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, to Spółka Celowa będzie dokonywała stronie tej umowy zwrotu wypłaconych środków finansowych.

Jednym z istotniejszych przepisów dotyczących Zasobu, który jest jednocześnie regulacją wpisującą się w obowiązujący system prawny, w szczególności w regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest art. 106, na mocy którego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działając na wniosek Pełnomocnika, będzie wyposażał Spółkę Celową w nieruchomości – tj. wnosił jako wkład niepieniężny (aport) do Spółki Celowej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa. Zakłada się, iż wartość nieruchomości wniesionych jako aport do Spółki Celowej jest co najmniej równa wartości nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 28, nie stanowiły własności Skarbu Państwa. Niemniej jednak, z uwagi na sekwencję wydarzeń i podejmowania rozstrzygnięć i związany z tym brak możliwości jednoznacznego określenia wielkości i wartości tych nieruchomości, w sytuacji gdy wartość aportu okaże się niższa niż wartość

nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną, spółka będzie doposażana w kolejne nieruchomości Skarbu Państwa. W tym miejscu podkreślić należy kilka pozytywnych aspektów przyjętego rozwiązania – możliwość powierzenia gospodarowania nieruchomościami rolnymi KOWR, dzięki czemu będzie utrzymany płynnie pozostanie ich rolniczy charakter, możliwość ustanawiania przez Spółkę Celową tych nieruchomości jako zabezpieczeń zaciąganych kredytów czy pożyczek (co może umożliwić lub ułatwić nabycie kolejnych nieruchomości, celem ich zamiany na nieruchomości położone w obszarze inwestycji), zwiększenie kapitału zakładowego Spółki Celowej bez obciążania kosztami tego zwiększenia Skarbu Państwa, jak również realne zabezpieczenie możliwości wypłaty odszkodowań za nieruchomości wyłączone przez Spółkę Celową.

Przekazanie nieruchomości, jako nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu będzie następowało protokołem zdawczo-odbiorczym (art. 108) sporządzonym według wzoru zamieszczonego na stronie podmiotowej Pełnomocnika. Przepis ten zawiera również szczegółowe regulacje o informacjach, które należy zamieścić w protokole. Z dniem podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego Skarb Państwa powierza Spółce Celowej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości wskazanej w tym protokole. Powierzona nieruchomość wchodzi w skład Zasobu. Do dnia podpisania przez Spółkę Celową oraz właściwy organ protokołu zdawczo-odbiorczego, właściwy organ gospodaruje nieruchomością objętą wykazem nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Protokół zdawczo-odbiorczy, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej lub podstawę do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości przekazywanej, jako nieruchomość Skarbu Państwa, którą gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu. Podkreślić należy, iż przeniesienie do Zasobu nieruchomości na mocy protokołu zdawczo odbiorczego dotyczy wyłącznie nieruchomości, których właścicielem pozostanie Skarb Państwa zaś Spółka Celowa będzie tylko nimi gospodarowała, np. do czasu dokonania zamiany nieruchomości.

Na mocy art. 110 Spółka Celowa nabędzie z mocy prawa z dniem, w którym decyzja lokalizacyjna stała się ostateczna, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych nabytych z mocy prawa przez Skarb Państwa lub stanowiących jego własność, oraz prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych nieruchomościach. Projektowana regulacja jest analogiczna do rozwiązań obowiązujących i funkcjonujących w systemie prawnym, w szczególności dotyczących kolei.

Przepisy art. 111 i 112 umożliwiają powiększenie Zasobu o nieruchomości od państwowych osób prawnych niebędących spółkami oraz od jst, PKP S.A. oraz Poczty Polskiej, przy czym na mocy art. 111 Pełnomocnik będzie mógł nieodpłatnie przejąć na rzecz Skarbu Państwa prawa do nieruchomości państwowej osoby prawnej, która nie jest spółką, za jej zgodą i po uzyskaniu opinii organu nadzorującego państwową osobę prawną, i następnie przekazać nieruchomość, jako nieruchomość Skarbu Państwa, którą gospodaruje Spółka Celowa, do Zasobu. Natomiast na mocy art. 112 jednostki

samorządu terytorialnego, spółki Skarbu Państwa, a także państwowe osoby prawne bez względu na ich formę, w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędną do realizacji ich zadań, będą mogły ją przekazać na rzecz Zasobu Spółki Celowej, na własność Skarbu Państwa, nieruchomości. Dodatkowo przepis ten wprowadza regulacje na mocy której PKP SA i Poczta Polska będą mogły swoje nieruchomości zbywać w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Spółki Celowej, jak również regulacje umożliwiające by nieruchomości te były przedmiotem zamiany z nieruchomościami, w stosunku do których Spółka Celowa wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, a także przedmiotem zamiany z nieruchomościami stanowiącymi własność Spółki Celowej.

Na mocy art. 114 z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu wygasa trwały zarząd, Spółka Celowa wstępuje w ogół praw i obowiązków trwałego zarządcy i ponosi koszty związane z gospodarowaniem nieruchomością, jak również może wypowiedzieć każdą umowę dotyczącą nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli wypowiedzenie umowy jest konieczne lub umożliwi wykorzystanie nieruchomości na cel realizacji Programu.

Zgodnie z przepisem art. 116 do gruntów rolnych i leśnych położonych na obszarze określonym w decyzji lokalizacyjnej, które weszły w skład Zasobu, będzie miał zastosowanie przepis art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tym samym grunty te będą traktowane tak samo jak grunty rolne i leśne położone w miastach.

W przepisie art. 117 określono zadania Spółki Celowej związane z gospodarowaniem nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, do zadań tych będą należały zarówno czynności mające na celu realizację Programu, jak i czynności czysto techniczne, jak ewidencjonowanie. Istotnymi uprawnieniami Spółki, które pozwolą jej na sprawne zarządzanie nieruchomościami i procesem realizacji Programu jest podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jak również samodzielne składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej (również art. 113).

W celu usprawnienia działań Spółki Celowej oraz wyposażenia jej w dodatkowe źródła dochodów, co ułatwi jej realizację celów istotnych publicznie, przewiduje się, że od wpływów osiągniętych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu - nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w Zasobie, a także od wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności potrącane będzie 25% środków, które będą stanowiły dochód Spółki Celowej. Dochody te powinny zrównoważyć fakt, iż zgodnie z

projektowanym art. 115, koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, wycen nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomość zobowiązań, realizacji uzbrojenia technicznego, będzie ponosiła Spółka Celowa. Dodatkowo, to Spółka Celowa, w przypadku wypowiedzenia będzie obowiązana wypłacić wynagrodzenie za poniesione na nieruchomości nakłady konieczne i ulepszające, zaś w sytuacji gdy skutkiem wypowiedzenia umów będzie konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, to Spółka Celowa będzie dokonywała stronie tej umowy zwrotu wypłaconych środków finansowych. Nie bez znaczenia jest także fakt, iż to ze środków własnych Spółki Celowej będą pokrywane odszkodowania związane z wywłaszczeniem na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości niezbędnych do realizacji Programu, a przede wszystkim nieruchomości położonych w obszarze objętym decyzją lokalizacyjną.

Ponieważ Spółka Celowa będzie płaciła z własnych środków odszkodowania związane z wywłaszczeniem nieruchomości, które będą stawały się nieruchomościami Skarbu Państwa, proponuje się, wzorem przepisów dotyczących kolei, by grunty zajęte pod Inwestycję zostały zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również, by nie pobierano pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a nabycie prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej następowało nieodpłatnie. Dodatkowo proponuje się, by dochód z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na nieruchomościach, o których mowa w decyzji lokalizacyjnej, jest zwolniony od podatku dochodowego (art. 118 i 119).

Inwestycje Towarzyszące

Projekt ustawy reguluje również wybrane zagadnienia dotyczące przygotowania i realizacji Inwestycji Towarzyszących, których lista ustalana jest w drodze rozporządzenia Rady Ministrów. Istotą Inwestycji Towarzyszących jest ich powiązanie z Inwestycją CPK, przy czym biorąc pod uwagę wysoki stopień wzajemnego oddziaływania poszczególnych elementów systemu transportowego, powiązanie to może występować niezależnie od położenia inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie CPK.

Dla Inwestycji Towarzyszących przewidziano szczególne zasady i tryb realizacji - te z inwestycji, które nie dysponują specustawą inwestycyjną, będą mogły być realizowane w trybie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, co znacznie przyspieszy i uprości ich realizację. Dotyczy to stanowiących cele publiczne sieci, m. in.: wodociągowych, kanalizacyjnych, a także dystrybucyjnych sieci gazowych i elektroenergetycznych.

Przyznanie statusu Inwestycji Towarzyszącej oznacza jednocześnie związanie inwestora oraz organów administracji publicznej Programem oraz Dokumentem Wdrażającym. Instrumentami koordynacji

realizacji tych inwestycji, poza Zasadami Zarządzania, jest uzgodnienie wniosku o decyzję lokalizacyjną i budowlaną ze Spółką Celową oraz powiadomienie Pełnomocnika o wszczęciu postępowań w przedmiocie tych decyzji.

Dla Inwestycji Towarzyszących przyznano również możliwość wystąpienia o wydanie planu rezerwacji oraz przewidziano możliwość ustanowienia ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji w tunelu.

Zgodność projektowanych rozwiązań z Konstytucją

Przedmiotowa regulacja, ustanawiająca szczególne zasady realizacji inwestycji z uwagi na ich wagę dla rozwoju społeczno-gospodarczego kraju, w świetle dotychczasowego orzecznictwa TK przechodzi w sposób pozytywny test konstytucyjności, jest również zgodna z Europejską Konwencją Praw Człowieka.

Zagadnienie systemowego wyłączenia regulacji z zakresu planowania przestrzennego w przypadku specustaw było przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku w sprawie K 23/05³ stwierdził, że *„Jeżeli bowiem celem ustawy było uproszczenie procedur przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, to wyłączenie spod reżimu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym takich spraw może przyczynić się do szybszej realizacji inwestycji drogowych. Zastosowanie pełnego trybu i warunków, zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powodowałoby znaczne opóźnienia związane z realizacją budowy dróg w Polsce, a nawet prowadziłyby do paraliżu procesu decyzyjnego.”*. Trybunał dodał jednak, że *„Wyłączenie stosowania procedur przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na konkretne wartości konstytucyjne, nie zwalnia decydentów od troski o należyte przestrzeganie i kształtowanie ładu przestrzennego w Polsce oraz roztropnej troski o interesy lokalne, ale uwalnia od typowych procedur, które mogłyby uniemożliwiać i paraliżować podejmowanie decyzji w zakresie lokalizacji dróg i pozwoleń budowlanych. Ma też służyć procesowi harmonizacji interesów lokalnych z interesem ogólnonarodowym. Trybunał nie dopatrył się więc w treści kwestionowanych przepisów wad powodujących ich niekonstytucyjność. Trzeba zwrócić uwagę na to, że do zadań Rady Ministrów i właściwych organów administracji rządowej należy kształtowanie polityki przestrzennej państwa. Paradoksalnie, to wyłączenie stosowania w zakresie realizacji inwestycji drogowych niektórych ustaw (w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) może być właśnie przejawem realizacji polityki przestrzennej państwa.”*

Kolejnym obszarem rozwiązań prawnych specustaw podlegającym krytyce jest zagadnienie ograniczenia czasowego możliwości stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej. Trybunał Konstytucyjny w sprawie K 4/10⁴, w której przedmiotem skargi konstytucyjnej były rozwiązania

³ Dz. U. z 2006 r. Nr 106 poz. 720

⁴ Dz. U. z 2012 r. poz. 1150

ograniczające w czasie możliwość stwierdzenia nieważności decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, wskazał że „specyfika tego postępowania [na podstawie specustawy drogowej] jest dyktowana ponadto liniowym charakterem inwestycji, który z kolei powoduje, że zapadające w nim decyzje - z natury rzeczy - dotyczą bardzo wielu podmiotów, a efekt ten potęguje się w warunkach właściwego polskiej strukturze agrarnej, znacznego rozdrobnienia nieruchomości. Kodeks postępowania administracyjnego nie zawiera regulacji odnoszącej się do postępowań, w których współuczestniczy wiele podmiotów, ani nie daje podstaw do wyróżnienia postępowań prowadzonych w skali masowej, określanych też jako postępowania masowe, zbiorcze lub zbiorowe (por. A. Skóra, *Współuczestnictwo w postępowaniu administracyjnym*, Warszawa 2009, zwł. s. 126 i n., gdzie autorka przedstawia obce unormowania dotyczące tzw. Massenverfahren). Trzeba jednak odnotować, że procedura przygotowania inwestycji drogowych odpowiada wskazanym w literaturze cechom charakteryzującym postępowanie masowe. Występuje w nim zarówno masowość uczestników, ich zróżnicowanie podmiotowe, jak i zróżnicowanie interesów poszczególnych uczestników. Nieuchronnym efektem prowadzenia takiego postępowania jest odejście od indywidualizacji, charakterystycznej dla "zwykłego" postępowania administracyjnego. Z natury rzeczy w postępowaniu tym uczestniczy bowiem wiele podmiotów, których interesów nie da się sprowadzić do wspólnego mianownika.”. Tezy ww. orzeczenia pasują również do masowego charakteru postępowań regulowanych przedmiotową ustawą. Należy jednocześnie zauważyć, że terminy ograniczające możliwość eliminacji decyzji z obrotu prawnego ukształtowano w przedmiotowej ustawie w sposób korzystniejszy dla stron.

W obu omawianych orzeczeniach Trybunał Konstytucyjny, mimo wyrażonych wątpliwości, nie podważył konstytucyjności ocenianych rozwiązań.

Zmiany w innych ustawach

Ustawa dokonuje zmian w innych ustawach, mających charakter wyłącznie dostosowawczy względem regulowanej materii. Wynika to z faktu ustanowienia Pełnomocnika oraz Spółki Celowej, jak również z wprowadzenia nowych zasad gospodarowania nieruchomościami oraz nowego reżimu przygotowania i realizacji Inwestycji. Dotyczy to następujących ustaw:

1. ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa,
2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
3. ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”,
4. ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze,
5. ustawy z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”,
6. 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,
7. ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym,

8. ustawy z dnia 15 września 2017 r. o Przedsiębiorstwie Państwowym „Porty Lotnicze”.

Przepisy przejściowe, dostosowujące i końcowe

W dziale V zrealizowano obowiązek przewidziany w art. 50 ustawy o finansach publicznych, wskazując maksymalny limit wydatków sektora finansów publicznych na realizację zadań ustawowych oraz regulując odpowiednie mechanizmy korygowania i monitorowania wydatków.

Wśród zagadnień przejściowych wymagających uregulowania zidentyfikowano potrzebę wskazania obowiązku dostosowania do Zasad Zarządzania również umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy - w tym zakresie Inwestorzy podejmą z Wykonawcami negocjacje w celu dostosowania brzmienia umów.

Kolejnym zagadnieniem jest kwestia terminu przekazania pierwszego wykazu nieruchomości na potrzeby wprowadzanych zasad gospodarowania - w zakresie podmiotów, na które taki obowiązek nakłada ustawa, termin ten określono na 1 miesiąc, zaś w odniesieniu do gmin - termin ten ureguje rozporządzenie dot. przygotowania obszaru inwestycji.

Ponieważ ustawa ustanawia Pełnomocnika, zbędne staje się funkcjonowanie w obrocie prawnym rozporządzenia Rady Ministrów zawierającego analogiczne uregulowanie. Jednocześnie Pełnomocnik ustanowiony w tym rozporządzeniu staje się z mocy prawa Pełnomocnikiem w rozumieniu ustawy - bez potrzeby powoływania osobnym aktem.

Termin wejścia w życie ustawy określono w sposób typowy, na 14 dni od dnia ogłoszenia.

Wpływ na mikro i małych przedsiębiorców

Przyjęte w projekcie ustawy rozwiązania będą miały pozytywny wpływ na działalność mikro, małych i średnich przedsiębiorców, stosownie do przepisu art. 103 pkt 1a ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej. Osiągnięcie celów gospodarczych projektu ustawy związane będzie z istotnym ożywieniem gospodarczym, zarówno w skali kraju, jak i w skali regionu lokalizacji CPK.

Możliwość zastosowania pozalegislacyjnego środka interwencji

Biorąc pod uwagę materię przedmiotowego projektu, dotyczącą realizacji inwestycji, nie istnieje możliwość osiągnięcia celów projektu przy pomocy innych niż legislacyjne środków interwencji - w zakresie, jaki podlega uregulowaniu.

Pozostałe informacje

Zakres projektu ustawy jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie wymaga zaopiniowania, dokonania konsultacji albo uzgodnienia z właściwymi instytucjami i organami Unii Europejskiej.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych projekt nie podlega notyfikacji Komisji Europejskiej.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.