



Minister Infrastruktury

Znak pisma: DNW-2.054.12.2025

Warszawa, 30 maja 2025

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na zapytanie nr 2412 postów na Sejm RP Pana Rafała Webera oraz Pana Mariusza Krystiana, w sprawie zarządzania nieruchomościami komercyjnymi przez PKP SA, przedstawiam poniżej informacje na zawarte w wystąpieniu pytania.

Mając na względzie, że pytania dotyczą działań i dokumentów będących w zakresie PKP SA, informacje zawarte w niniejszej odpowiedzi oparte są o dane przekazane przez tę Spółkę. Obecnie w PKP S.A. obowiązuje „Strategia PKP S.A. na lata 2021-2025 (z perspektywą do 2030 roku)”, w której opisano ogólne założenia potrzeb komercyjnego zagospodarowania nieruchomości. Dokument ten stanowi Tajemnicę Przedsiębiorstwa PKP SA i wyznacza ogólne kierunki dotyczące zarządzania nieruchomościami w ramach projektów:

- 1) kontynuacji zawierania umów najmu i dzierżawy z kontrahentami,
- 2) podejmowania działań zmierzających do podnoszenia rentowności zarządzanymi nieruchomościami,
- 3) zagospodarowywania nieruchomości w kierunku uzyskiwania długoterminowych korzyści,
- 4) angażowania nieruchomości o wysokim potencjale komercyjnym w projekty deweloperskie.

Założenia ogólne zostały doprecyzowane w załączonym do Strategii „Arkuszu celów i zadań”, w którym określono poszczególne domeny, którym odpowiadają opomiarowane miernikami zadania lub procesy: zagospodarowanie nieruchomości w ramach programów rządowych, uporządkowanie sytuacji prawnej nieruchomości czy też poprawa efektywności energetycznej nieruchomości.

Wyszczególniono także inicjatywy proponowane do realizacji w ramach Strategii, które będąc związanymi z szeroko pojętym zarządzaniem nieruchomościami wspierają proces komercyjnego zagospodarowania nieruchomości w Spółce; w ramach nich można wymienić takie jak:

- 1) weryfikację potencjału nieruchomości stanowiących pustostany,
- 2) ulepszenie kanału komunikacji poprzez stronę internetową,
- 3) wnoszenie aportem nieruchomości do spółek celowych,
- 4) uporządkowanie sytuacji prawnej nieruchomości.

Jak poinformowała Spółka, obecnie trwają prace nad nową „Strategią PKP S.A. na lata 2025-2030” i równolegle opracowywany jest dokument „Kierunki Zarządzania Nieruchomościami” stanowiący przewodnik po wyzwaniach jakie stoją przed PKP S.A. w zakresie zarządzania nieruchomościami, ze szczególnym uwzględnieniem ich komercjalizacji.

Stan realizacji poszczególnych projektów przedstawia się następująco:

- Projekt Konin – realizacja projektu została zakończona. Zintegrowane Centrum Przesiadkowo-Handlowe w Koninie zostało oddane do użytkowania 27 października 2023 r. W ramach projektu zrealizowany został nowy dworzec kolejowy w Koninie oraz park handlowy DEKADA. Obecnie trwają działania zmierzające do wyjścia PKP S.A. z części komercyjnej inwestycji poprzez zbycie posiadanych aktywów. Ze względu na klauzulę poufności wynikającą z umowy inwestycyjnej dotyczącej realizacji projektu oraz toczące się rozmowy z potencjalnymi nabywcami części komercyjnej (zawarte umowy poufności), wartość projektu stanowi tajemnicę handlową PKP S.A., Xcity Investment oraz inwestora prywatnego tj. spółek z grupy Dekada i w związku z powyższym informacje te nie mogą być obecnie ujawniane.
- Projekt Warszawa Gdańska – projekt jest w fazie decyzji administracyjnych oraz zgód korporacyjnych niezbędnych do dokonania aportu nieruchomości z PKP SA do Xcity Investment sp. z o.o. W kolejnych krokach realizacja projektu wymagać będzie podziałów geodezyjnych gruntu w celu sukcesywnego wnoszenia poszczególnych fragmentów nieruchomości do spółek projektowych powołanych do realizacji kolejnych etapów projektu (cztery etapy). Umowa inwestycyjna zawarta pomiędzy PKP SA, Xcity a podmiotami prywatnymi z Grupy Ghelamco objęta jest klauzulą poufności. Oznacza to, że PKP SA jest zobowiązana wobec spółek Grupy Ghelamco do objęcia tajemnicą przedsiębiorstwa wszelkich informacji finansowych oraz harmonogramów inwestycji wynikających z tej umowy. Wstępny harmonogram inwestycji przewiduje realizację wszystkich czterech etapów w okresie około 8 lat, jednak termin powyższy należy traktować jako założenie wstępne, które będzie podlegać korektom z uwagi na zmienność warunków rynkowych w kontekście długiego okresu trwania inwestycji.
- Projekt Mińsk Mazowiecki – inwestycja znajduje się na etapie zmian projektowych wymuszonych zmianą uwarunkowań rynkowych, jednocześnie inwestor prowadzi intensywne działania w celu pozyskania najemców dla mającego powstać parku handlowego, co jest warunkiem koniecznym do uzyskania zewnętrznego finansowania inwestycji. Podobnie jak w przypadku innych projektów realizowanych z udziałem podmiotów prywatnych umowa inwestycyjna dla projektu Mińsk Mazowiecki zawarta z podmiotami z Grupy Dekada objęta jest klauzulą poufności. W związku z czym PKP SA jest zobowiązana do ochrony tajemnicą przedsiębiorstwa wszelkich informacji wynikających z tej umowy, w tym danych finansowych oraz harmonogramu inwestycji.
- Projekt Gdynia Międzytorze – aktualnie trwają prace przygotowawcze do I etapu inwestycji: wyburzenia zbędnych obiektów kubaturowych, prace geodezyjne i projektowe (dokumentacja budowlana i wykonawcza). Oczekuje się, iż uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie prac przy pierwszym z budynków nastąpi w I połowie 2026 r. Pełną realizację projektu Gdynia Międzytorze (w dziesięciu etapach) planuje się zakończyć do 2038 r., przy czym termin ten został oszacowany dla aktualnych warunków rynkowych i należy liczyć się z jego zmianami wynikających z uwarunkowań zewnętrznych. Projekt jest realizowany z udziałem inwestorów prywatnych i warunki umowy inwestycyjnej objęte są klauzulą poufności. Ponadto aktualne budżety inwestycji oraz szczegółowe harmonogramy prac spółek projektowych i spółki operator odpowiedzialnej za realizację projektu, nie są dokumentami upublicznionymi przez te podmioty. PKP SA nie jest bezpośrednim udziałowcem tych spółek i nie jest upoważniona do pełnego dysponowania aktualnymi harmonogramami prac ww. podmiotów

Jednocześnie Spółka podkreśliła, że przewidywane (na etapie zawierania umów inwestycyjnych) przez PKP SA korzyści ekonomiczne z realizacji projektów inwestycyjnych w modelu

deweloperskim na nieruchomościach PKP SA przy udziale Xcity Investment sp. z o.o., inwestora zewnętrznego i celowych spółek projektowych, istotnie przewyższały możliwe do uzyskania przychody z potencjalnej prostej sprzedaży tych nieruchomości.

- Projekt przy Al. Jerozolimskich 140 w Warszawie – obecnie toczy się postępowanie o wydanie decyzji o warunki zabudowy dotyczące inwestycji o charakterze biurowo-usługowym. Uzyskanie decyzji przewidywane jest w drugiej połowie 2025 r. Po uzyskaniu decyzji o warunki zabudowy planowane jest uruchomienie postępowania na wybór inwestora prywatnego, z którym zawarta zostanie umowa inwestycyjna na realizację projektu w formule joint venture. Harmonogram realizacji inwestycji zostanie uzgodniony z wybranym inwestorem w toku negocjacji warunków umowy inwestycyjnej.
- Projekt Elbląg Grunwaldzka nie jest aktualnie przewidziany do kontynuacji przez Xcity Investment sp. z o.o. lub PKP SA z powodu braku jego opłacalności wynikającego m.in. z oczekiwanego przez Miasto Elbląg zakresu przebudowy układu drogowego przylegającego do omawianej nieruchomości.
- Projekt Gniezno Logistyka nie jest przygotowywany do realizacji. W tym przypadku powodem wstrzymania projektu jest niekorzystna sytuacja na rynku magazynowym w Gnieźnie powodująca, że na obecną chwilę inwestycja w tym segmencie byłaby nierentowna.

PKP SA posiada wyspecjalizowane komórki organizacyjne, które zajmują się m.in. opiniowaniem aktów planowania przestrzennego oraz współpracą z jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie zmiany zagospodarowania terenu. W każdym Oddziale Gospodarowania Nieruchomościami (dalej: OGN) funkcjonują Wydziały Zagospodarowania Przestrzennego, których obszar działania obejmuje odpowiednio województwa:

- Wydział Zagospodarowania Przestrzennego w PKP SA OGN w Gdańsku – województwa: pomorskie, kujawsko-pomorskie oraz warmińsko-mazurskie;
- Wydział Zagospodarowania Przestrzennego w PKP SA OGN w Katowicach – województwo śląskie;
- Wydział Zagospodarowania Przestrzennego w PKP SA OGN w Krakowie - województwa: świętokrzyskie, podkarpackie, małopolskie, lubelskie;
- Wydział Zagospodarowania Przestrzennego w PKP SA OGN w Poznaniu – województwa: wielkopolskie, lubuskie, zachodnio-pomorskie;
- Wydział Zagospodarowania Przestrzennego w PKP SA OGN w Warszawie – województwa: mazowieckie, łódzkie, podlaskie;
- Wydział Zagospodarowania Przestrzennego w PKP SA OGN we Wrocławiu – województwa: dolnośląskie i opolskie.

Podejmowane przez Wydziały Zagospodarowania Przestrzennego działania w zakresie planowania przestrzennego zawsze mają na celu korzyści biznesowe Spółki w zakresie związanym z:

- zabezpieczeniem terenów dla realizacji funkcji kolejowej, prowadzenia bezpiecznego ruchu, transportu osób i rzeczy;
- wskazaniem kierunku przekształceń terenu, który przestał/przestanie pełnić funkcję kolejową i może być zagospodarowany na inne cele.

Od czasu wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stopniowym podejmowaniu przez gminy uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów ogólnych gminy (dalej: POG), prowadzone są analizy i składane wnioski do gmin, zgodnie z procedurami planistycznymi. Zintensyfikowane są również

działania związane z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP) i w przypadkach, gdzie gminy podjęły procedury uchwalenia MPZP, ww. komórki organizacyjne składają, na stosownych etapach procedury, wnioski i uwagi, aby zabezpieczyć interes PKP S.A.

Gminy na stronach Biuletynu Informacji Publicznej, a od 2026 r. w Rejestrze Urbanistycznym, publikują dokumentację związaną z procedurą planistyczną, m.in. raport z przebiegu konsultacji społecznych, w tym wykaz wniosków i uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, gdzie każdy może się zapoznać ze szczegółami.

Jak poinformowała PKP SA, potwierdzeniem aktywnego udziału w procesach tworzenia lokalnej polityki przestrzennej i prowadzenia ciągłej współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego w tym zakresie, jest udział Spółki w procedurach planistycznych, który w ostatnich kwartałach kształtował się zgodnie z danymi zamieszczonymi poniżej:

- w I kw. 2025 r.

WNIOSKI/OPINIE/UWAGI ZŁOŻONE DO DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH				
OGN	I KW. 2025			
	MPZP		PLAN OGÓLNY	
	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]
GDAŃSK	21	21,79	40	1814,14
KATOWICE	8	1,01	16	973,60
KRAKÓW	53	114,56	63	1748,18
POZNAŃ	56	113,13	31	1796,50
WARSZAWA	10	13,68	46	2032,27
WROCŁAW	52	103,38	31	1680,40
SUMA	200	367,54	227	10045,29

- w 2024 r.:
 - łącznie liczba wniosków i uwag do MPZP wyniosła 587 (pow. 2 674 ha),
 - łącznie liczba wniosków i uwag do planu ogólnego gminy/studium wyniosła 736 (pow. 41 441,4 ha),

WNIOSKI/OPINIE/UWAGI ZŁOŻONE DO DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH																
OGN	I KW. 2024				II KW. 2024				III KW. 2024				IV KW. 2024			
	MPZP		PLAN OGÓLNY/ STUDIUM		MPZP		PLAN OGÓLNY/ STUDIUM		MPZP		PLAN OGÓLNY/ STUDIUM		MPZP		PLAN OGÓLNY/ STUDIUM	
	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]
GDAŃSK	31	77,84	3	405,36	20	2,61	19	2153,18	13	8,7553	56	3230,09	10	21,127	67	3324,3878
KATOWICE	10	41,52	1	256,54	10	1,98	7	789,73	8	16,84	13	945,84	7	2,560	15	1214,7551
KRAKÓW	58	472,86	4	212,76	49	270,16	16	1738,59	51	198,26	58	2577,11	60	220,778	99	2398,191
POZNAŃ	30	74,96	6	284,77	16	11,20	48	2099,72	27	9,26	51	2433,63	30	35,716	41	2397,381
WARSZAWA	8	14,38	10	0,0	10	10,29	24	2455,81	10	31,56	35	1972,81	9	0,0000*	103	6657,262
WROCŁAW	24	38,70	0	0,0	34	151,68	8	459,25	23	81,71	24	2069,03	39	82,2726	28	1665,169
SUMA	161	720,27	24	1159,42	139	447,92	122	9396,28	132	346,39	237	13228,51	155	1159,42	353	17657,15

* dotyczy mpzp w sąsiedztwie gruntów PKP SA

- w 2023 r.:
 - łącznie liczba wniosków i uwag do MPZP wyniosła 684 (pow. 1 773 ha),
 - łącznie liczba wniosków i uwag do studium wyniosła 182 (pow. 3 572,8ha).

WIOSKI/OPINIE/UWAGI ZŁOŻONE DO DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH																
OGN	I KW. 2023				II KW. 2023				III KW. 2023				IV KW. 2023			
	MPZP		SUIKZP		MPZP		SUIKZP		MPZP		SUIKZP		MPZP		SUIKZP	
	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]	LICZBA	POW. [HA]
GDAŃSK	32	30,53	7	185,08	56	27,90	35	266,80	59	2,90	11	334,29	41	11,29	6	154,17
KATOWICE	14	27,29	2	149,41	4	0,00	1	0,49	12	136,80	3	41,05	7	0,00	2	0,86
KRAKÓW	16	16,16	12	33,70	50	198,88	11	141,95	51	379,76	17	424,10	42	234,54	6	349,55
POZNAN	29	40,44	8	628,45	30	15,06	6	0,04	48	45,62	20	22,45	17	27,22	1	170,48
WARSZAWA	21	22,44	6	213,46	16	42,61	5	35,17	21	17,65	4	255,48	22	148,65	0	0,00
WROCŁAW	9	4,61	4	2,32	16	182,64	6	13,63	15	26,92	7	128,86	56	133,10	2	21,00
SUMA	121	141,48	39	1212,42	172	467,09	64	458,08	206	609,65	62	1206,25	185	554,80	17	696,06

Z poważaniem,

Dokument podpisany elektronicznie przez:
z upoważnienia Ministra Infrastruktury
Piotr Malepszak
Podsekretarz Stanu