



Minister Infrastruktury

Znak pisma: DNW-2.054.8.2025

Warszawa, 30 maja 2025

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na zapytanie nr 2413 posłów na Sejm RP Pana Rafała Webera oraz Pana Mariusza Krystiana, w sprawie działań PKP SA mających uwolnić tereny inwestycyjne, przedstawiam poniżej informacje na zawarte w wystąpieniu pytania.

Mając na względzie, że kwestia poruszona w zapytaniu dotyczy projektów kolejowych, realizowanych w większości przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (dalej: PKP PLK S.A.) i w dużej mierze na gruntach należących do PKP S.A., odpowiedź na pytania zadane w wystąpieniu opiera się na informacjach pozyskanych od właściciela gruntów.

Na wstępie należy podkreślić, że uwolnienie tzw. gruntów komercyjnych, które znajdują się w zasobie PKP SA jest związane ze strategią gospodarowania nieruchomościami tej spółki, za którą odpowiada jej Zarząd, a której ogólne założenia zostały przedstawione Panom posłom w odpowiedzi na ich zapytanie nr 2412 w sprawie zarządzania nieruchomościami komercyjnymi przez PKP S.A.

PKP S.A. i PKP PLK S.A. prowadzą wspólnie działania nad określeniem warunków technicznych i finansowych realizacji inwestycji polegającej na wzmocnieniu przykrycia linii średnicowej w Warszawie na odcinku pomiędzy Al. Jana Pawła II a ul. Żelazną w celu umożliwienia zabudowania tej przestrzeni wielofunkcyjnymi budynkami komercyjnymi. Wybudowanie wzmocnionej płyty transferowej będzie możliwe w trakcie planowanej przez PKP PLK S.A. modernizacji linii średnicowej w Warszawie. Prace te koncentrują się na wypracowaniu takiej koncepcji zabudowy, która będzie technicznie możliwa do zrealizowania i jednocześnie efektywna z ekonomicznego punktu widzenia. Jednym z elementów tych prac jest także kwestia uregulowań formalno-prawnych w zakresie możliwości obrotu nieruchomością zlokalizowaną nad czynną linią kolejową, co ma kluczowe znaczenie w przypadku realizacji komercyjnych projektów inwestycyjnych.

Dla wybranych nieruchomości toczą się prace nad uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji komercyjnych, w tym dla nieruchomości przy ul. Szczęśliwickiej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) oraz przy Al. Jerozolimskich w rejonie stacji Warszawa Zachodnia (zabudowa biurowo-usługowa).

Dokonana została selekcja nieruchomości, które w dalszych krokach podlegać będą podziałom lub szczegółowym analizom prawnym i biznesowym pod kątem możliwości realizacji projektów deweloperskich, dotyczy to nieruchomości zlokalizowanych przy ulicach Burakowskiej, Kolejowej, Radzymińskiej, Gołędzinowskiej.

Trwają analizy dotyczące wyboru optymalnego scenariusza komercyjnego zagospodarowania terenów przy ul. Ordona, dla których przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Przy ul. Kijowskiej w rejonie stacji Warszawa Wschodnia, po wprowadzeniu przez PKP PLK S.A. koniecznych zmian do projektu przebudowy linii średnicowej, planowane jest wydzielenie gruntu pod realizację projektu deweloperskiego, w ramach którego najbardziej prawdopodobna będzie realizacja zabudowy o funkcjach biurowo-usługowych.

Ministerstwo Infrastruktury nie jest właścicielem gruntów komercyjnych, które mogłyby zostać uwolnione. Wszystkie grunty posiadane przez PKP SA lub PKP PLK SA muszą przed ich uwolnieniem na cele komercyjne zostać ocenione pod kątem ich możliwości wykorzystania na działalność podstawową tych spółek lub spółek z ich grupy kapitałowej.

Ministerstwo Infrastruktury nie może wywierać nacisku na właściciela gruntów w zakresie dysponowania jego własnym majątkiem.

Ponadto PKP PLK S.A., nie jest właścicielem ani użytkownikiem gruntów zarządzanych przez PKP S.A., jednakże Spółka prowadzi wstępne analizy możliwych rozwiązań prawnych i planistycznych, które w przyszłości mogłyby umożliwić wykorzystanie terenów kolejowych, w tym nad infrastrukturą kolejową, na potrzeby realizacji obiektów o funkcjach komercyjnych.

Należy podkreślić, że podstawowa działalność PKP PLK S.A., jako zarządcy narodowej sieci linii kolejowych polega m.in. na udostępnianiu linii kolejowych przewoźnikom pasażerskim i towarowym zgodnie z zasadą równego ich traktowania, prowadzeniu ruchu pociągów na liniach kolejowych oraz utrzymaniu infrastruktury kolejowej w stanie zapewniającym bezpieczne prowadzenie ruchu kolejowego. Wyznacznikiem kształtowania strategii Spółki jest tworzenie najlepszych warunków do obsługi transportowej kraju poprzez m.in. działanie na rzecz zwiększenia dostępności, atrakcyjności i efektywności transportu kolejowego oraz niezawodność usług przy zapewnieniu właściwego poziomu bezpieczeństwa.

Jak zostało to wskazane w odpowiedzi na pyt. 2, Ministerstwo Infrastruktury nie posiada takich gruntów oraz możliwości wpływania na podmioty prawa handlowego w zakresie dysponowania przez nie jakimkolwiek majątkiem, z wyłączeniem wydawania zgód, o których mowa w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego, w zakresie spółek wskazanych w tej ustawie.

PKP S.A. sukcesywnie przeprowadza analizy nieruchomości posiadanych na terenie całego kraju pod kątem możliwości realizacji projektów deweloperskich. Na przestrzeni ostatniego roku, pod tym kątem analizie poddano szereg nieruchomości m.in. w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu, Gdańsku, Łodzi, Sochaczewie, Kołobrzegu. Po przeprowadzeniu wstępnych wewnętrznych analiz, nieruchomości o najlepszym potencjale są kwalifikowane do pogłębionych analiz prawno-biznesowych w celu ustalenia najlepszych możliwych sposobów komercyjnego zagospodarowania poprzez realizację projektów deweloperskich lub przeznaczenia na inne cele np. do komercyjnego zbycia jeśli analizy wskazują, że takie rozwiązanie jest najefektywniejszym dla PKP S.A. rozwiązaniem.

Z informacji pozyskanych od PKP PLK S.A. wynika, że spółka prowadzi analizy dotyczące możliwości zabudowy terenów nad stacją kolejową Poznań Główny. Kluczowym elementem projektu miałyby być nowy dworzec kolejowy, z możliwością uzupełnienia zabudowy o inne obiekty komercyjne. Decyzje w tym zakresie nie zostały jeszcze podjęte i są uzależnione od uwarunkowań prawnych, planistycznych oraz technicznych.

Prowadzone przez PKP PLK S.A., w ramach przedsięwzięć inwestycyjnych działania, polegające również na określeniu potrzeb projektowych, uwzględniają optymalny zakres terenu niezbędnego do zajęcia na potrzeby realizacji inwestycji. Postanowienia bazowych dokumentów projektowych takich, jak opis przedmiotu zamówienia (OPZ)/program funkcjonalno-użytkowy (PFU) uwzględniają m.in. potrzebę określenia nieruchomości niezbędnych do zajęcia w celu prowadzenia robót budowlanych, które stanowią podstawę do dalszych prac projektowych. Zakres opracowań projektowych co do zasady ma zawierać się w obrębie terenów (działek) będących w dyspozycji Spółki, a każde odstępstwo od tej zasady wykonawca dokumentacji powinien ze Spółką uzgodnić.

Jednocześnie w ramach bieżącej działalności PKP PLK S.A. rozpatruje wnioski PKP S.A. dotyczące wyrażenia opinii/uzgodnienia podziałów, obrotu nieruchomościami, a także wyłączeń z ewidencji terenów zamkniętych gruntów stanowiących obszar kolejowy bądź zlokalizowanych w jego sąsiedztwie, pozostających w zasobach PKP S.A

Z poważaniem,

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