



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 09 grudnia 2025 r.
znak sprawy: DNI.mr.058.30.2025

Pan Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 13219 Pana Posła Jarosława Sachajko „w sprawie sprzedaży przez KOWR 160-hektarowej, strategicznej dla CPK nieruchomości w Zabłotni (gm. Baranów) oraz nadzoru właścicielskiego nad majątkiem Skarbu Państwa.”

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na ww. interpelację, skierowaną do Prezesa Rady Ministrów i przekazaną przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi w celu udzielenia odpowiedzi w porozumieniu z Ministrem Aktywów Państwowych oraz Ministrem Infrastruktury, uprzejmie informuję, co następuje.

Z uwagi na zakres kwestii objętych interpelacją Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi zwróciło się o przekazanie stanowiska do Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministerstwa Klimatu i Środowiska, Ministerstwa Aktywów Państwowych, Ministerstwa Infrastruktury oraz do Centrali KOWR.

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej poinformowało, że tematyka i zapytania Pana Posła nie dotyczą zakresu działalności tego Ministerstwa. Również Ministerstwo Aktywów Państwowych poinformowało, że pytania zawarte w ww. interpelacji znajdują się poza sferą kompetencji tego Ministerstwa. Ministerstwo Klimatu i Środowiska poinformowało z kolei, że nie otrzymało od Prezesa Rady Ministrów polecenia przeprowadzenia audytu międzyresortowego w sprawie koordynacji zasobu gruntów strategicznych na potrzeby CPK/KDP.

Ministerstwo Infrastruktury wskazało natomiast, że zasadnicza część informacji, o które zwraca się Pan Poseł, w szczególności dotyczących kalendarium i treści korespondencji pomiędzy Ministrem Infrastruktury, Pełnomocnikiem Rządu ds. CPK, Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz KOWR, szacunków kosztów wywłaszczeń na przedmiotowej nieruchomości i alternatywnych scenariuszy jej pozyskania przez Skarb Państwa, a także rozważanych rozwiązań prawnych, w tym ewentualnych zmian legislacyjnych o charakterze *lex specialis* – ma charakter informacji techniczno-organizacyjnych i biznesowych spółki Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o., stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu obowiązujących przepisów, a ponadto obejmuje dane osobowe oraz inne informacje prawnie chronione. Ich ujawnienie mogłoby naruszyć interes ww. spółki i Skarbu Państwa, w szczególności poprzez osłabienie pozycji negocjacyjnej spółki w postępowaniach dotyczących pozyskiwania nieruchomości na potrzeby inwestycji CPK, jak również wpłynąć negatywnie na dobro toczącego się postępowania. Z tych względów nie jest możliwe przekazanie szczegółowych informacji, ani dokumentów w żądanym zakresie. Mając na uwadze powyższe okoliczności, w szczególności dobro toczącego się postępowania, ochronę tajemnicy przedsiębiorstwa oraz danych prawnie chronionych, zdaniem Ministerstwa Infrastruktury, na obecnym etapie nie jest możliwe udzielenie bardziej szczegółowych odpowiedzi na pytania zawarte w interpelacji.

Odnosząc się do pytań zawartych w pierwszej części interpelacji, uprzejmie informuję, co następuje.

Ad 1) Prawo odkupu nieruchomości, o której mowa w interpelacji, ma zostać przez KOWR wykonane.

Ad 2) Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie posiada wiedzy na temat przeprowadzenia „audytu międzyresortowego”.

Ad 3) W sprawie sprzedaży nieruchomości w Zabłotni oraz okoliczności tej transakcji prowadzone jest postępowanie przez prokuraturę, która jest gospodarzem tego postępowania, dysponentem zebranego materiału dowodowego i która to ostatecznie oceni okoliczności objęte toczącym się postępowaniem.

Ad 4) Nie jest możliwe, aby „zablokować sprzedaż gruntów o potencjale strategicznym (na trasach TEN-T, KDP, CPK, huby logistyczne)”, w sytuacji gdy nie jest znana

lokalizacja takich tras bądź obiektów. W przeciwnym wypadku należałoby „zablokować” sprzedaż wszystkich nieruchomości położonych na terenie Polski, będących własnością Skarbu Państwa.

Odnosząc się do pytań skierowanych do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, należy wskazać, co następuje.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 826), Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (powoływanemu dalej jako „KOWR”), będącemu następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 2 ww. ustawy, KOWR, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Zatem podmiotem uprawnionym do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (powoływanego dalej jako „ZWRSP”), jest KOWR.

Ad 1) Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 559), sprzedaż nieruchomości rolnych ZWRSP, jest wstrzymana. Wstrzymanie to, zgodnie z przepisami tej ustawy, nie dotyczy nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha. Na podstawie art. 2 ust. 2 ww. ustawy sprzedaż nieruchomości rolnych ZWRSP o powierzchni większej niż 2 ha może nastąpić, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wydaną na uzasadniony względami społeczno-gospodarczymi, wniosek Dyrektora Generalnego KOWR. Dyrektor Generalny KOWR wystąpił w dniu 4 października 2023 r. do ówczesnego Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – Pana Roberta Telusa, o wyrażenie zgody na sprzedaż, w trybie pierwszeństwa w nabyciu na rzecz ówczesnego dzierżawcy prawa własności nieruchomości rolnej zabudowanej, oznaczonej jako działki o nr 15/21, 87/1 i 88, o powierzchni 158,8819 ha, położonej w obrębie Zabłotnia, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie.

Po przeanalizowaniu ww. wniosku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę

na sprzedaż ww. nieruchomości. Zgoda ta została pierwotnie wyrażona przez Pana Rafała Romanowskiego, Sekretarza Stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi, działającego z upoważnienia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, pismem z dnia 19 października 2023 r., o znaku: DNI.mr.623.228.2023. Pismo obejmujące ww. zgodę zostało przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi przesłane do Centrali KOWR w dniu 23 października 2023 r.

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi powzięło wiedzę o zainteresowaniu CPK pozyskaniem m.in. ww. nieruchomości z pisma Pani Kamili Modelskiej, Dyrektora Biura CPK sp. z o.o., z dnia 16 stycznia 2024 r., skierowanego do Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR w Warszawie i przekazanego m.in. Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wiadomości.

Ad 2) W dniu 24 listopada 2023 r. KOWR poinformował w trybie roboczym Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, że raport z weryfikacji podpisu elektronicznego dał wynik negatywny (przyczyna: „*Certyfikat podpisujący nie jest ważny w weryfikowanym czasie*”, co oznacza, że w momencie podpisywania ww. pisma podpis elektroniczny nie był „ważny”). KOWR załączył raport z weryfikacji ww. podpisu. W związku z tym, Pan Rafał Romanowski, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi, działając z upoważnienia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wyraził pismem z dnia 27 listopada 2023 r. ponownie zgodę na sprzedaż ww. nieruchomości. Pismo obejmujące ww. zgodę zostało przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi przesłane do Centrali KOWR w dniu 27 listopada 2023 r. Skoro zatem pierwotnie wyrażona zgoda nie została w sposób właściwy podpisana, należy uznać, że jest ona „nieobowiązująca”, tj. „nie istnieje” w obrocie prawnym. Jedyna zatem obowiązująca pod względem prawnym zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na sprzedaż ww. nieruchomości to zgoda wyrażona w ww. piśmie z dnia 27 listopada 2023 r.

Ad 3) Sprzedaż nieruchomości o pow. 158,8819 ha, położonej w obrębie Zabłotnia, gm. Grodzisk Mazowiecki, pow. grodziski, została dokonana na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w ramach procedury zbywania nieruchomości ZWRSP i po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Na dzień przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz w dacie jej zbycia, teren nieruchomości, w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego był jednoznacznie przeznaczony na cele rolne. Zgodnie z informacjami przekazanymi KOWR przez Gminę Grodzisk Mazowiecki:

- nie istniały ustalenia planistyczne przewidujące na przedmiotowej działce lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone w czerwcu 2023 r. również nie wskazywało tej nieruchomości jako terenu przeznaczonego pod inwestycje towarzyszące CPK,
- brak było jakichkolwiek formalnych dokumentów, które nadawałyby działce status obszaru inwestycyjnego CPK.

Przekazane KOWR dokumenty planistyczne nie przewidywały na analizowanej działce realizacji jakichkolwiek inwestycji towarzyszących CPK. Przed datą sprzedaży nie wpłynął do KOWR:

- wniosek Pełnomocnika Rządu ds. CPK o przekazanie nieruchomości w trybie art. 103 ustawy o CPK,
- żaden dokument wskazujący, że nieruchomość znajduje się w strefie oddziaływania inwestycji,
- żaden akt prawa miejscowego lub decyzja administracyjna dotycząca tej nieruchomości.

W analizowanej sprawie nie zaistniała jakakolwiek decyzja zmieniająca jej charakter lub przeznaczenie. Wobec powyższego, nie istniały przesłanki prawne ani planistyczne do sporządzania kalkulacji wariantowych dotyczących przekazania na cele publiczne.

Ad 4) Po pierwsze, należy podkreślić, że KOWR nie podjął decyzji o rezygnacji z wykonania prawa odkupu. Na etapie bezpośrednio po zawarciu umowy sprzedaży, jak również w okresie późniejszym, nie ziszczała się żadna z przesłanek umownych warunkujących możliwość realizacji tego prawa, wobec czego KOWR nie posiadał podstaw prawnych do jego wykonania. Ewentualne wypowiedzi medialne mogły odnosić się właśnie do tego stanu faktyczno-prawnego, polegającego na braku przesłanek do skorzystania z prawa odkupu, a nie do podjęcia decyzji o definitywnej rezygnacji z tego instrumentu.

Po drugie, od 2024 r. KOWR prowadzi działania mające na celu wypracowanie rozwiązań prawnych umożliwiających zwrotne nabycie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, w szczególności w kontekście planowanej realizacji inwestycji

Centralnego Portu Komunikacyjnego. Obejmowały one m.in. analizę stanu formalno-prawnego nieruchomości, ustaleń planistycznych, a także uzgodnienia z właścicielem nieruchomości oraz właściwymi organami administracji rządowej.

W wyniku tych działań, przy udziale przedstawicieli Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Prokuraturii Generalnej RP, wypracowano rozwiązanie zakładające realizację umownego prawa odkupu i zwrotne przeniesienie własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Obecnie trwają końcowe prace przygotowawcze do dokonania stosownych czynności notarialnych, z czynnym udziałem Prokuraturii Generalnej RP.

Ad 5) KOWR nie prowadzi odrębnego rejestru nieruchomości ZWRSP przeznaczonych na cele publiczne. Zgodnie z ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, KOWR gospodaruje Zasobem w oparciu o obowiązujący stan prawny, w tym planistyczny, dotyczący poszczególnych działek. KOWR realizuje identyfikację nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, które mogą być przeznaczone na cele publiczne, w oparciu o wieloetapową procedurę analityczną obejmującą zarówno informacje uzyskiwane z organów administracji publicznej, jak i materiały przekazywane przez inwestorów strategicznych. Proces ten ma charakter stały i obejmuje następujące elementy:

- 1) występowanie przez KOWR do właściwych podmiotów – gmin, starostów, wojewodów, Wód Polskich, zarządców dróg, organów ochrony środowiska i innych – o informacje dotyczące:
 - planowanego przeznaczenia w planach miejscowych i studium,
 - toczących się postępowań administracyjnych,
 - inwestycji celu publicznego.
- 2) Informacje przekazywane przez właściwych inwestorów publicznych, w szczególności:
 - spółkę Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o.,
 - Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad,
 - PKP Polskie Linie Kolejowe,

inne jednostki realizujące inwestycje celu publicznego.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Jacek Czerniak
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów