



Minister Infrastruktury

Znak pisma: BPCPK-2.054.10.2026
Warszawa, 18 maja 2026

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 16384 Posła na Sejm RP Pana Witolda Tumanowicza oraz grupy Posłów, przekazuję poniższe informacje.

Przepisy ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym¹ sprzed nowelizacji² nie pozwalały na prowadzenie negocjacji przed nadaniem ostateczności decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 stycznia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego³.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Spółkę Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o., do Spółki wpłynęły 62 wnioski o podjęcie negocjacji w trybie art. 59 ust. 2 pkt 2 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosków Spółka informowała wszystkich wnioskodawców, że negocjacje wskazane w ww. przepisie są elementem procedury odszkodowania z tytułu wyłączenia nieruchomości, a skutek rzeczowy w postaci wyłączenia następuje dopiero z chwilą, w której decyzja o ustaleniu lokalizacji stała się ostateczna (art. 58 ust. 1 w zw. z art. 50 ust. 1 uCPK).

W związku z powyższym oraz brakiem ostateczności decyzji lokalizacyjnej dla lotniska i części węzła kolejowego (DL1) brak było podstaw prawnych do podjęcia negocjacji. Po wejściu w życie nowelizacji Spółka poinformowała wnioskodawców, że wobec uchylecia przepisów regulujących negocjacyjny tryb ustalania odszkodowania z tytułu wyłączenia nieruchomości, przewidziany dotychczas w art. 59 ust. 2-8 uCPK, złożony wniosek o rozpoczęcie negocjacji na podstawie art. 59 uCPK pozostawia bez rozpoznania z uwagi na brak podstaw prawnych do jego rozpoznania. Jednocześnie wskazując, że sprawa odszkodowania z tytułu wyłączenia nieruchomości zostanie rozstrzygnięta w drodze postępowania administracyjnego, zgodnie z aktualnym brzmieniem uCPK.

Należy podkreślić, że odszkodowanie z tytułu wyłączenia należne jest, kiedy nastąpi wyłączenie prawa do nieruchomości. Przepisy sprzed nowelizacji nie przewidywały możliwości ustalania odszkodowań, a zatem i prowadzenia negocjacji przed odjęciem tego prawa. Świadczą o tym prowadzone wówczas działania Spółki, która w okresie po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji DL1 pierwszej instancji nadal skutecznie nabywała

¹ dalej: „uCPK”

² Ustawa z dnia 24 września 2025 r. o zmianie ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1531), dalej: „nowelizacja”

³ Dalej: „decyzja lokalizacyjna DL1”

nieruchomości na podstawie umów sprzedaży w Programie Dobrowolnych Nabyć (PDN). Uznanie zatem, że możliwe było wówczas jednoczesne prowadzenie negocjacji w przedmiocie ustalenia odszkodowania, stałoby w sprzeczności z przepisami prawa.

Ponadto należy wskazać, że nowelizacja umożliwiła nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji lokalizacyjnej. Decyzja o ustaleniu lokalizacji DL1 została opatrzona rygorem natychmiastowej wykonalności poprzez wydanie w dniu 9 grudnia 2025 r. przez Wojewodę Mazowieckiego stosownego postanowienia. Nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności nie oznacza jednak obowiązku wydania nieruchomości przed ustaleniem i wypłatą odszkodowania. Wręcz przeciwnie, w sytuacji nadania rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji lokalizacyjnej, dopiero wydanie decyzji o ustaleniu odszkodowania przez organ pierwszej instancji rozpoczyna bieg terminu wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową (art. 52 ust. 1a uCPK).

Przepisy przewidują co prawda możliwość wydania nieruchomości przed wydaniem decyzji o ustaleniu odszkodowania. Oznacza to możliwość wydania nieruchomości przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego, a wydanie tej nieruchomości w określonym w ustawie terminie premiowane jest powiększeniem odszkodowania o 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego (art. 65 pkt 2 uCPK).

Uprzejmie informuję, że zgodnie z informacją przekazaną przez Spółkę, w 411 przypadkach właściciele podjęli decyzję o wydaniu swoich nieruchomości przed ustaleniem odszkodowania w celu powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Jednocześnie wyjaśniam, że organem właściwym do prowadzenia postępowań odwoławczych od decyzji lokalizacyjnej DL1 oraz od decyzji odszkodowawczych jest Minister Finansów i Gospodarki, w związku z powyższym organ ten jest dysponentem danych dotyczących ilości prowadzonych postępowań odwoławczych.

Natomiast jeśli chodzi o kwestię metody stosowanej przy ustalaniu odszkodowań, należy podkreślić, że stosownie do przepisów uCPK organem ustalającym odszkodowanie jest Wojewoda Mazowiecki. Oznacza to, że operaty szacunkowe na potrzeby określenia wartości nieruchomości objętych decyzją lokalizacyjną sporządzane są przez rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań odszkodowawczych prowadzonych przez wojewodę. Wybór podejścia i metody wyceny to wyłączna domena rzeczoznawcy majątkowego (art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴).

W odniesieniu do pytania o różnice w wycenach sporządzanych w ramach Programu Dobrowolnych Nabyć oraz wycenach dokonywanych w trybie wyłączeniowym, informuję że metodologia wyceny nieruchomości w postępowaniu wyłączeniowym różni się od metodologii wyceny nieruchomości dokonywanej na potrzeby zawarcia cywilnej umowy sprzedaży w PDN. Są to dwa różne tryby, stosowane na różnych etapach przygotowań do realizacji Inwestycji, niekonkurujące ze sobą, w których operaty szacunkowe sporządzane są dla innego celu.

⁴ Dz.U. z 2026 r. poz. 399, dalej: „ugn”

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że w ramach PDN wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym jest podstawą do określenia ceny, stanowiącej przedmiot propozycji nabycia nieruchomości, na podstawie zasad określonych w art. 29b ust. 1 pkt 2 uCPK.

Dodatkowo informuję, że możliwość otrzymania nieruchomości zamiennej wynika wprost z przepisów prawa. Jak wynika z aktualnie toczących się postępowań, co do zasady właściciele nieruchomości nie wyrażają zainteresowania tą formą rekompensaty. Ponadto, aby móc zaproponować nieruchomość zamienną w toku toczącego się postępowania zainteresowany winien przedstawić minimalne wymagania co do cech nieruchomości zamiennej, np. areał, lokalizację. Sama inicjatywa Spółki CPK mogłaby zostać odczytana przez uprawnionych oraz przez organ prowadzący postępowanie jako nieuzasadnione przedłużanie toczącego się postępowania odszkodowawczego.

Należy podnieść, że przepisy powszechnie obowiązującego prawa przewidują poza możliwością przyznania nieruchomości zamiennej także inne, preferencyjne sposoby odtworzenia gospodarstwa rolnego. Jako przykład można wskazać na przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁵ oraz ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁶.

W odniesieniu do kwestii wykorzystania gruntów publicznych na potrzeby relokacji osób wywłaszczanych informuję, że zarówno przeprowadzona wśród mieszkańców analiza potrzeb, jak również prowadzone od 2021 roku na terenie Inwestycji badania społeczne wykazały, że zdecydowana większość właścicieli nieruchomości nie była zainteresowana taką formą rekompensaty. Fakt ten potwierdza liczba nabytych nieruchomości w Programie Dobrowolnych Nabyć – właściciele wyrażali wolę sprzedaży nieruchomości i otrzymania ceny wyrażonej w kwocie pieniężnej aniżeli zamianę nieruchomości.

W odpowiedzi na pytanie o utracone dochody z tytułu dzierżawy nieruchomości w związku z realizacją Inwestycji uprzejmie wyjaśniam, że stosownie do przepisów uCPK, za szkody rzeczywiste poniesione na skutek wygaśnięcia umów, o których mowa w art. 50 ust. 3 uCPK, przysługuje od Spółki Celowej odszkodowanie (art. 50 ust. 4 uCPK).

Odnosząc się do kwestii wpływu Inwestycji na wzrost cen nieruchomości w regionie oraz jego wpływu na adekwatność wypłacanych odszkodowań, informuję, że Spółka CPK prowadzi robocze analizy odnoszące się do cenności gruntów w regionie. Zważyć przy tym należy, że odszkodowanie ustalane jest według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania przez wojewodę (art. 60 ust. 1 uCPK). Powyższe oznacza, że ewentualne zmiany w cenności gruntu powinny zostać uwzględnione w wysokości ustalonego odszkodowania.

Ponadto wyjaśniam, że wobec dokonywanych analiz wartości nieruchomości na obszarze przeznaczonym na realizację Inwestycji, uwzględniając przy tym wartość nieruchomości nabytych w PDN, Spółka CPK zabezpieczyła środki niezbędne na wypłatę należnych odszkodowań.

⁵ Dz.U. z 2025 r. poz. 1653 ze zm.

⁶ Dz.U. z 2025 r. poz. 826 ze zm.

Jeśli natomiast chodzi o terminy przewidziane na opuszczenie nieruchomości objętych decyzją, informuję, że stosownie do przepisów uCPK, termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową określony w decyzji lokalizacyjnej DL1 nie może być krótszy niż 120 dni, licząc od dnia, w którym ww. decyzja stała się ostateczna. W przypadku gdy decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności i decyzja ta nie stała się ostateczna, termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółkę Celową, nie może być krótszy niż 120 dni, licząc od dnia, w którym organ pierwszej instancji wydał decyzję ustalającą wysokość odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości (art. 52 ust. 1 i 1a uCPK).

W odniesieniu do kwestii ograniczenia możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśniam, iż obszar, na którym obowiązują zakazy oraz ich szczegółowy zakres reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego⁷. Przepisy uCPK jednocześnie przewidują możliwość zwolnienia z zakazów biorąc pod uwagę wymogi prawidłowego przygotowania, realizacji oraz funkcjonowania Inwestycji oraz zapewnienia optymalnych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego otoczenia Inwestycji. W przypadku zaś odmowy zwolnienia z zakazu właściciel nieruchomości może wystąpić do wojewody o przyznanie odszkodowania (art. 29 ust. 7 w zw. z 29g uCPK).

W odpowiedzi na pytanie o dzierżawę gruntów przejętych w związku z realizacją Inwestycji informuję, że grunty, które są przez Spółkę wydierżawiane, to grunty, które zgodnie z art. 2 pkt 13 uCPK stanowią Zasób Spółki tj. nieruchomości będące własnością Spółki oraz nieruchomości Skarbu Państwa, wobec których Spółka Celowa jest uprawniona z tytułu użytkowania wieczystego lub nimi gospodaruje. Są to zatem nieruchomości nabyte w ramach transakcji Programu Dobrowolnych Nabyć bądź grunty Skarbu Państwa, które jednocześnie mogą być użytkowane, np. w sposób rolny, do czasu ich przekazania wykonawcy robót budowlanych, na podstawie harmonogramów będących w dyspozycji Spółki.

Z wyrazami szacunku

Dokument podpisany elektronicznie przez:

z upoważnienia Ministra Infrastruktury

Maciej Lasek

Sekretarz Stanu

⁷ Dz.U. z 2022 r. poz. 2609 ze zm.