

Mikołów dnia 14 grudnia 2022r.

**Burmistrz Mikołowa
w miejscu**

INFORMACJA PRAWNA

W związku z zapytaniem o funkcjonowanie oraz wdrożenia Programu Dobrowolnych Nabyć (dalej: PDN) w związku z inwestycjami towarzyszącymi budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego wyjaśniam:

Ustawa z dnia 18 maja 2018r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1353 z późn. zm.) budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego towarzyszą również inne inwestycje, które zostały zdefiniowane w art. 2 pkt 3 jako Inwestycje oraz w pkt 4 jako inwestycje towarzyszące.

Przez Inwestycję ustawa rozumie:

lotniska użytku publicznego w rozumieniu [art. 54 ust. 2](#) ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235, 1715 i 1846) wraz z obiektami, urządzeniami, wyposażeniem, sieciami i instalacjami służącymi do jego budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, użytkowania, zmiany sposobu użytkowania, eksploatacji lub rozbiórki oraz innymi inwestycjami, w szczególności wraz z:

a) drogami publicznymi w rozumieniu [art. 1](#) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768 i 1783),

b) sieciami przesyłowymi i sieciami dystrybucyjnymi w rozumieniu przepisów [ustawy](#) z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 i 1723),

c) drogami kolejowymi w rozumieniu [art. 4 pkt 1a](#) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 oraz z 2022 r. poz. 727 i 1846),

d) urządzeniami i obiektami do obsługi ruchu lotniczego w rozumieniu [art. 2 pkt 8](#) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1079 oraz z 2022 r. poz. 1846),

e) urządzeniami wodnymi w rozumieniu [art. 16 pkt 65](#) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.⁽⁶⁾),

f) rurociągami ropy naftowej lub produktów naftowych wraz z infrastrukturą niezbędną do obsługi w rozumieniu [ustawy](#) z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1275)

- jeżeli są one przestrzennie oraz funkcjonalnie powiązane z projektowanym lotniskiem;

Z kolei przez Inwestycję Towarzyszącą ustawodawca określa:

inwestycje celu publicznego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 118.

Sięgając do treści art. 118 ust. 1 i 2, możemy wskazać, iż Inwestycjami Towarzyszącymi są zamierzenia inwestycyjne w zakresie:

- 1) **linii kolejowych, pozostałej infrastruktury kolejowej oraz obiektów infrastruktury usługowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;**
- 2) *dróg publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;*
- 3) *ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;*
- 4) *lotnisk użytku publicznego oraz urządzeń i obiektów do obsługi ruchu lotniczego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;*
- 5) *urządzeń wodnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;*
- 6) *rurociągów ropy naftowej lub produktów naftowych wraz z infrastrukturą niezbędną do obsługi w rozumieniu ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym.*

Tzw. Program Dobrowolnych Nabyć (PDN), określony jest dla Inwestycji Towarzyszących w rozdziale 4 ustawy: *Plan rezerwacji terenu dla Inwestycji Towarzyszących*, który znajduje się w Dziale III ustawy *Przygotowanie i realizacja inwestycji*.

Przepisy te wskazują zarówno czas jak i sposób nabywania nieruchomości. Szczególne znaczenie ma tutaj art. 120m, którego przepisy określają tzw. procedurę rezerwacji terenu pod Inwestycje Towarzyszące. W skrócie, po wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w I instancji, właściwy wojewoda w drodze zarządzenia ustala w planie rezerwacji, który stanowi akt prawa miejscowego. Plan rezerwacji określa przebieg inwestycji, co z kolei umożliwia (zgodnie z art. 120n ust. 1 pkt 11) stosowanie przez Spółkę Celową szczególnych zasad nabywania nieruchomości, o których mowa w art. 29b ust. 1 pkt 2 ustawy – zatem tych przepisów, które obejmują także inwestycję główną, czyli Centralny Port Komunikacyjny.

Dla precyzji wskazać należy, iż przepis art. 29b ust. 1 pkt 1 i 2 brzmią:

1. Szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują:

- 1) *prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych;*
- 2) *uprawnienie Spółki Celowej, uwzględniając znaczenie nieruchomości dla realizacji Przedsięwzięć, do:*
 - a) *nabywania nieruchomości za cenę odpowiadającą najwyższej z wartości ustalonych zgodnie z ust. 2-13 lub na zasadach określonych w ust. 14 i 15 albo*
 - b) *nabywania nieruchomości za cenę określoną zgodnie z ust. 2 i ustanowienia renty z tytułu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej na warunkach określonych w art. 29c*

- oraz wypłaty rekompensaty w związku ze spadkiem zdolności kredytowej zbywcy nieruchomości.

W tym zakresie mieści się nabywanie nieruchomości przed wydaniem decyzji lokalizacyjnej, w tym także pod linie kolejowe i inne inwestycje towarzyszące, w drodze dobrowolnego nabycia od właściciela nieruchomości.

z poważaniem
radca prawny
Michał Stempin