

ZARZĄDZENIE NR 66/2025
STAROSTY POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO
z dnia 7 sierpnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata
2025-2027**

Na podstawie art. 23 ust. 1da i 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) zarządzam, co następuje:

- § 1.** Przyjmuje Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.
- § 2.** Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- § 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


STAROSTA
Andrzej Wilk

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA
NA TERENIE POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO
NA LATA 2025-2027**

WPROWADZENIE

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Żyrardowskiego na lata 2025-2027 został sporządzony na podstawie przepisów art. 23 ust. 1da oraz 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2024, poz.1145 ze zm.), zwanej dalej w tekście u.g.n.,

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności.

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 2) Sprawozdanie z realizacji aktualnego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujące okres następujący po okresie objętym poprzednim sprawozdaniem;
- 3) Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

4) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości Skarbu Państwa będące przedmiotem użytkowania wieczystego (podstawa art. 21 u.g.n.).

W skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nie wchodzi grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (t.j. Dz.U.2024, poz.1087 ze zm.),

W myśl art. 23 ust. 1 u.g.n. z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami położonymi na terenie Powiatu Żyrardowskiego jest Starosta Powiatu Żyrardowskiego, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:

- ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnia wycenę tych nieruchomości;
- zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonuje czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności;
- współpracuje z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- zbywa oraz nabywa, za zgodą Wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;
- wydzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład zasobu,
- podejmuje czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

- składa wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpisy w księgach wieczystych.

Zadania określone w dokumencie realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatu Żyrardowskiego.

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI

1. Zasób Nieruchomości Skarbu Państwa.

W skład zasobu wchodzi grunty o łącznej powierzchni 478,75 ha, w tym 430,06 ha gruntów znajduje się w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych.

2. Zasób Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.

W skład przedmiotowego zasobu wchodzi grunty o łącznej powierzchni 160,51 ha.

II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA W LATACH 2022-2024

1. W latach 2022-2024 co do wskazanych poniżej nieruchomości stwierdzone nieodpłatne stwierdzenie nabycia prawa własności przez właściwe jednostki samorządu terytorialnego
 - Mszczonów obręb 0001, gmina Mszczonów działka ewidencyjna numer 238/4
 - Radziwiłłów gmina Puszcza Mariańska działka ewidencyjna numer 116/2
 - Obręb 0002 miasto Żyrardów działka ewidencyjna numer 2152/1
 - Obręb 0002 miasto Żyrardów działka ewidencyjna numer 2195
2. Nieruchomości, które zostały nieodpłatnie przekazane na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz zmianie ustawy o podarku rolnym oraz ustawy dnia 13 października 1998r . przepisy wprowadzające ustawę reformującą administracją publiczną
 - Gąba gmina Mszczonów działka ewidencyjna numer 179/7
 - Bronisławów gmina Mszczonów działka ewidencyjna numer 14/3
3. Skarb Państwa w okresie 2022-2024 zbył udziały w następujących nieruchomościach:
 - Obręb 0004, miasto Żyrardów działka ewidencyjna numer 4504
 - Obręb 0004, miasto Żyrardów działka ewidencyjna numer 4808
4. Nieruchomości, co do których na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo

własności tych gruntów, stwierdzono przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z mocy prawa

- Obręb 0003, miasto Żyrardów działka ewidencyjna numer 3519/92
- Obręb 0001, miasto Żyrardów działka ewidencyjna numer 1614/65
- Obręb 0001, miasto Żyrardów działka ewidencyjna numer 1614/109

5. Ponadto dokonano aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 10 podmiotów

6. Dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu 7.

III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.

1. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa w głównej mierze skupia się na wykonywaniu działań zmierzających do udostępniania ich innym podmiotom, poprzez:

- zbycie, czyli przeniesienie prawa własności Skarbu Państwa w drodze cywilno-prawnej (np. sprzedaż, zamiana, darowizna),
- oddanie w użytkowanie wieczyste,
- ustanowienie trwałego zarządu,
- najem,
- dzierżawa,
- użyczenie,
- ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych m.in. służebności gruntowej, służebności przesyłu.

Istotną kwestią jest obowiązywanie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na terenie których będą stosowane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz.U. 2022 poz. 2609) tzw. rozporządzenie obszarowe. Rozporządzenie stanowi, iż na obszarze wskazanym w treści Rozporządzenia, położonym m.in. na terenie gm. Wiskitki, obowiązują wszystkie szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego. Szczególną zasadą gospodarowania jest uprawnienie Pełnomocnika Rządu do spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego do wyrażania zgody na

ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, zawarcie umów dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oraz umów, które pozwalają na realizację inwestycji na tych nieruchomościach, również inwestycji o charakterze innym niż budowlany.

Nabywanie nieruchomości do zasobu może następować między innymi poprzez:

- zakup nieruchomości,
- zamianę nieruchomości,
- przyjęcie własności nieruchomości (darowizna),
- inne czynności prawne, np. zasiedzenie, spadkobranie,
- specustawy odnoszące się w sposób szczególny do zasad przygotowywania i realizacji inwestycji,
- nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.),
- nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie umów indemnizacyjnych, dwustronnych umów międzynarodowych podpisanych przez Polskę,

Rozstrzygnięcia o nabywaniu nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa podejmowane będą indywidualnie, za zgodą Wojewody, w związku z koniecznością realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wypełniania obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz w związku z realizacją celów publicznych. Nabywanie nieruchomości do zasobu następuje na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Skarb Państwa może nabywać nieruchomości również z mocy samego prawa, na podstawie unormowań zawartych w szczególności w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami, ustawie z dnia 13 października 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. - o szczególnych zasadach przygotowania realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Liczną grupę nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, dla których trudno ustalić sposób zagospodarowania, pozostających w gospodarowaniu Starosty Powiatu Żyrardowskiego stanowią grunty, które na mocy przepisów szczególnych powinny znajdować się we władaniu podmiotów właściwych do gospodarowania nimi. Należą do nich grunty leśne podlegające zarządzaniu przez Lasy Państwowe, grunty rolne oraz grunty stanowiące drogi publiczne, które na podstawie właściwych ustaw powinny znajdować się we własności odpowiednich podmiotów.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa będzie

w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu ulegać zmianie - zależy to od złożonych przez gminy wniosków o komunalizację oraz zbycia nieruchomości.

Należy pamiętać, że prognoza dotycząca udostępniania i nabywania nieruchomości jest jedynie prognozą wyznaczającą kierunek działania, celem zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami powiatowymi. Jednakże realizacja powyższego zależała będzie od wielu czynników, a w szczególności od koniunktury na rynku nieruchomości jak również potrzeb i możliwości finansowych.

2. Prognoza dotycząca wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu uzależnione są od wysokości dotacji udzielonej przez Wojewodę Mazowieckiego na kolejne lata budżetowe.

L.p.	Rok budżetowy	Przewidywane wydatki (PLN)
1	2025	135 000,00 zł
2	2026	W wysokości przyznanej dotacji
3	2027	W wysokości przyznanej dotacji

3. Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W latach 2025-2027 planuje się dokonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu. Należy więc przyjąć, iż wysokość przychodów wskazanych poniżej ulegnie zmianie.

L.p.	Tytuł przychodów	Wysokość przychodów (prognoza) w PLN w kolejnych latach		
		2025	2026	2027
1	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	2 644 311,32	2 644 311,32	2 644 311,32
2	Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego	37 034,28	37 034,28	37 034,28

- Budy Józefowskie gm. Radziejowice działki ewidencyjne nr: 236/1, 236/2, 236/3, 236/4.

W pozostałych przypadkach ewentualna realizacja będzie dokonywana na wniosek zainteresowanej strony.

3. Nieruchomości planowane do wydzierżawienia (kontynuacja dla tego samego podmiotu)

- Oryszew Osada, gm. Wiskitki działka nr 50/4

W pozostałych przypadkach ewentualna realizacja będzie dokonywana na wniosek zainteresowanej strony.

Ponadto w latach 2025-2027 planuje się dalsze bieżące ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz windykację tych należności, zbywanie oraz nabywanie nieruchomości, wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, sporządzanie dokumentacji geodezyjno – prawnej, podziały nieruchomości, składanie wniosków do sądu o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa lub o wpis w księdze wieczystej.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami.

Rozstrzygnięcie o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie.

STAROSTA
Andrzej Wilk

3	Opłaty z tytułu zarządu trwałego nieruchomości	28 595,23	28 595,23	28 595,23
Razem:		2 709 940,83	2 709 940,83	2 709 940,83

4. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

ROK	Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste w stosunku, do których planowana jest aktualizacja opłat	Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w trwały zarząd w stosunku do których planowana jest aktualizacja opłat
	Ilość nieruchomości	Ilość działek ewidencyjnych
2025	14	20
2026	44	-
2027	74	-

IV. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

1. Nieruchomości planowane do sprzedaży:

- Radziejowice gm. Radziejowice działka ewidencyjna nr 184/3
- Radziejowice gm. Radziejowice działka ewidencyjna nr 183/3
- Budy Józefowskie gm. Radziejowice działka ewidencyjna nr 201
- Babskie Budy gm. Wiskitki działka ewidencyjna nr 200/8
- Sokule gm. Wiskitki działka ewidencyjna nr 12/2

W pozostałych przypadkach ewentualna realizacja będzie dokonywana na wniosek zainteresowanej strony.

2. Nieruchomości planowane do zbycia w drodze darowizny na rzecz jednostki samorządu terytorialnego