

**ZARZĄDZENIE NR 149/2025**  
**STAROSTY RACIBORSKIEGO**

z dnia 27 października 2025 r.

**w sprawie zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa na cele umieszczania na nich urządzeń infrastruktury technicznej i realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz stawek opłat pobieranych z tego tytułu**

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 12, art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),

**zarządzam, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Słownik pojęć.**

§ 1. Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) nieruchomości Skarbu Państwa – należy przez to rozumieć nieruchomość położoną na obszarze Powiatu Raciborskiego, wpisaną do księgi wieczystej jako własność Skarbu Państwa;
- 2) urządzeniu infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, nad ziemią lub na ziemi urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne;
- 3) realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: budowę, modernizację, przebudowę, naprawę, konserwację, eksploatację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) inwestorze – należy przez to rozumieć osobę (podmiot) występującą z wnioskiem o udostępnienie nieruchomości na cele inwestycyjne określone zarządzeniem;
- 5) udostępnieniu nieruchomości – należy przez to rozumieć oddanie nieruchomości lub jej części do władania w celu wykonania określonych prac budowlanych;
- 6) służebności - należy przez to rozumieć służebność przesyłu dla przedsiębiorców przesyłowych lub służebność gruntową dla inwestorów nie posiadających statusu przedsiębiorców przesyłowych;
- 7) protokole uzgodnień - należy przez to rozumieć dokument zawierający uzgodnienia pomiędzy Skarbem Państwa a inwestorem dotyczący warunków ustanowienia służebności, będący podstawą do sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego.
- 8) pasie służebności - należy przez to rozumieć pas gruntu niezbędny do prawidłowego posadowienia i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej o szerokości minimalnej 1 m, tj. 0,5 m + 0,5 m od osi urządzenia infrastruktury technicznej.

**Rozdział 2.**  
**Zasady udostępniania nieruchomości.**

§ 2. 1. Ustala się zasady udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa na cele umieszczania na nich urządzeń infrastruktury technicznej i realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz stawki opłat pobieranych z tego tytułu.

2. Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa na cele określone w ust. 1 następuje na podstawie pisemnej umowy zawartej przez Starostę Raciborskiego o udostępnienie nieruchomości w celu realizacji robót budowlanych lub na podstawie ustanowionej służebności.

§ 3. 1. Procedurę udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa wszczyna się na wniosek inwestora albo podmiotu uprawnionego do działania w jego imieniu.

2. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w posiadaniu zależnym (dzierżawa, najem, użyczenie, trwałe zarząd), wejście na grunt w celu realizacji inwestycji wymaga zawarcia odrębnych porozumień lub umów przez inwestora z posiadaczem zależnym.

**§ 4.** Udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie pisemnej umowy zawartej przez Starostę Raciborskiego o udostępnienie nieruchomości w celu realizacji robót budowlanych składa się z trzech etapów:

- 1) etap I – złożenie przez Skarb Państwa wobec inwestora pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością Skarbu Państwa na cele budowlane, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, związane z postępowaniem o uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych. Zgoda Skarbu Państwa uprawnia inwestora wyłącznie do podjęcia działań administracyjnych w celu uzyskania pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia robót budowlanych;
- 2) etap II – zawarcie umowy o udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa – na czas trwania robót budowlanych;
- 3) etap III – ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu (w formie aktu notarialnego) dla przedsiębiorców przesyłowych lub ustanowienie służebności gruntowej (w formie aktu notarialnego) dla inwestorów nie posiadających statusu przedsiębiorców przesyłowych – po wybudowaniu infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zawarcie umowy o udostępnienie nieruchomości na czas trwania robót budowlanych.**

**§ 5. 1.** Zezwolenie na czasowe udostępnienie nieruchomości w celu realizacji robót budowlanych następuje w formie pisemnej umowy zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a inwestorem.

2. Umowa upoważnia do dysponowania i korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa na cele budowlane związane z realizacją inwestycji w zamian za jednorazową opłatę z tego tytułu.

3. Przed zawarciem umowy inwestor informuje Starostę Raciborskiego o dacie rozpoczęcia i zakończenia udostępnienia mu nieruchomości Skarbu Państwa lub ilości dni udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa.

4. Przez powierzchnię nieruchomości podlegającą udostępnieniu na cele budowlane rozumie się powierzchnię gruntu niezbędną do przeprowadzenia robót na nieruchomości, w tym obszar gruntu umożliwiający swobodny dostęp/dojście do miejsca robót, obszar ewentualnego manewrowania, postoju, składowania sprzętu oraz gromadzenia materiałów budowlanych, przyjętą z zaokrągleniem do pełnych metrów w górę.

5. Zajęcie powierzchni mniejszej niż 1 metr kwadratowy (1m<sup>2</sup>) traktuje się jak zajęcie 1 metra kwadratowego (1m<sup>2</sup>) nieruchomości.

6. Zajęcie nieruchomości na czas krótszy niż 24 godziny traktuje się jak zajęcie nieruchomości na jeden dzień.

7. W przypadku zajęcia nieruchomości, której Skarb Państwa jest współwłaścicielem, opłata za udostępnienie nieruchomości naliczana jest proporcjonalnie do wielkości udziału Skarbu Państwa.

8. W przypadku zmiany przebiegu urządzenia technicznej infrastruktury liniowej po zawarciu umowy o udostępnienie nieruchomości, inwestor zobowiązany jest dopłacić różnicę albo Skarb Państwa zobowiązany jest zwrócić taką różnicę inwestorowi, jeśli taka powstanie w wyniku zmiany parametrów urządzenia technicznej infrastruktury liniowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi – według stawek obowiązujących w dniu wnioskowania o zmianę, zawierając odpowiedni aneks do zawartej umowy.

**§ 6.** Zawarcie umowy udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa w celu określonym w niniejszym zarządzeniu nie zastępuje prawem wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji niezbędnych do jego realizacji, a w szczególności pozwolenia na budowę.

**§ 7.** W terminie do 14 dni, licząc od zakończenia prac, inwestor zobowiązany jest sporządzić pisemne zawiadomienie o zakończeniu prac i uporządkowaniu nieruchomości.

**§ 8.** Inwestor zobowiązany jest do złożenia niezwłocznie, nie później niż w terminie do 365 dni licząc od dnia zakończenia robót na nieruchomości, wniosku o ustanowienie przez Skarb Państwa odpłatnej służebności.

### **Rozdział 4.**

#### **Stawki opłat za udostępnianie nieruchomości na czas trwania robót budowlanych.**

**§ 9. 1.** Ustala się stawki jednorazowej opłaty za udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa w celu realizacji robót budowlanych na czas trwania realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w wysokości:

- 1) 3,50 zł netto za 1m<sup>2</sup> za każdy dzień zajęcia nieruchomości położonej na terenie gminy Racibórz;
- 2) 3,00 zł netto za 1m<sup>2</sup> za każdy dzień zajęcia nieruchomości położonej na terenie gmin: Kuźnia Raciborska, Nędza, Kornowac, Krzyżanowice, Krzanowice, Pietrowice Wielkie, Rudnik.

2. Łączna wartość jednorazowej opłaty za udostępnienie nieruchomości naliczana i płatna jest jednorazowo i nie może być niższa niż 200,00 zł netto.

3. Do łącznej kwoty jednorazowej opłaty doliczony zostanie obowiązujący należny podatek VAT.

4. Opłata, o której mowa w ust. 1 wnoszona jest jednorazowo na podstawie wystawionej faktury VAT.

**§ 10.** W przypadku zajęcia nieruchomości bez wymaganej zgody Starosty Raciborskiego, działającego w imieniu Skarbu Państwa, nalicza się opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości 200% obowiązującej opłaty za zajęcie nieruchomości jak w § 9 ust. 1, za cały okres korzystania z gruntu bez wymaganej zgody związany z czasem zajęcia nieruchomości w związku z wykonywanymi pracami na nieruchomości.

## **Rozdział 5.**

### **Warunki ustanowienia służebności przesyłu.**

**§ 11.** 1. Ustanowienie służebności następuje na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, która każdorazowo określa przebieg służebności, szczegółowy zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez inwestora, okres czasu na jaki zostaje ustanowiona oraz wysokość wynagrodzenia z tytułu jej ustanowienia.

2. Ustanowienie służebności może również nastąpić poprzez jednostronne oświadczenie Starosty Raciborskiego (lub osób działających w jego imieniu) zawarte w formie aktu notarialnego. Przebieg służebności, szczegółowy zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez inwestora, okres czasu na jaki zostaje ustanowiona i wysokość wynagrodzenia z tytułu jej ustanowienia oraz wynagrodzenie notariusza za sporządzenie przedmiotowego aktu musi uprzednio zaakceptować inwestor.

**§ 12.** Treść służebności będzie obejmować w szczególności prawo do wybudowania, funkcjonowania, eksploatacji i korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej, dokonywania oględzin, kontroli, przeglądów, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, przebudowy, remontów i modernizacji, usuwania awarii i jej skutków oraz wyrzewień i wykrzewień, wymiany, demontażu, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy w przyszłości wraz z wyprowadzaniem nowych urządzeń, w szczególności w związku z budową instalacji mających na celu przyłączanie nowych odbiorców w pasie ustanowionej służebności oraz prawo całodobowego, nieutrudnionego dostępu do nich (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) uprawnionego z tytułu służebności oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia uprawnionego z tytułu służebności, wraz z niezbędnym sprzętem w przyszłości do urządzeń, w stanie początkowym oraz po ich rozbudowie w celu przeprowadzenia wymienionych wyżej prac, a także obowiązek ponoszenia w przyszłości wszelkich kosztów związanych z ich utrzymaniem oraz eksploatacją w obszarze objętym służebnością.

**§ 13.** 1. Koszty związane z przygotowaniem dokumentacji do celów służebności, w szczególności związane ze sporządzeniem operatu szacunkowego oraz koszty notarialne i opłaty sądowe ponosi inwestor.

2. Indywidualne warunki ustanowienia służebności zostaną zawarte w protokole uzgodnień.

## **Rozdział 6.**

### **Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu.**

**§ 14.** 1. Ustala się jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności na nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości:

- 1) 200 zł netto - dla służebności zajmującej powierzchnię nieruchomości do 5 m<sup>2</sup> włącznie;
- 2) 400 zł netto - dla służebności zajmującej powierzchnię nieruchomości powyżej 5 m<sup>2</sup> i do 10 m<sup>2</sup> włącznie;
- 3) 600 zł netto - dla służebności zajmującej powierzchnię nieruchomości powyżej 10 m<sup>2</sup> i do 15 m<sup>2</sup> włącznie.

2. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności dla służebności zajmującej powierzchnię nieruchomości powyżej 15 m<sup>2</sup> ustalana jest na podstawie opinii / operatu szacunkowego, jednak nie mniej niż 600 zł netto.

**§ 15.** W razie nie wystąpienia przez inwestora z wnioskiem o ustanowienie służebności w terminie do 365 dni, licząc od dnia zakończenia robót lub daty naliczenia opłaty, o której mowa w § 10, nalicza się corocznie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 200% obowiązującej opłaty za zajęcie nieruchomości jak w § 10.

**§ 16.** Do wynagrodzenia za ustanowienie służebności doliczony zostanie obowiązujący należny podatek VAT.

**Rozdział 7.**  
**Postanowienia końcowe**

§ 17. Traci moc Zarządzenie Nr 54/2024 Starosty Raciborskiego z dnia 3 czerwca 2024r. w sprawie ustalenia zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa na cele umieszczania na nich urządzeń infrastruktury technicznej i realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz stawek opłat pobieranych z tego tytułu.

§ 18. 1. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami.  
2. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia sprawować będzie Wicestarosta.

§ 19. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega publikacji w Bazie Rejestrów Urzędowych na stronie internetowej [www.bip.powiatraciborski.pl](http://www.bip.powiatraciborski.pl).

STAROSTA

**Grzegorz Swoboda**