



Załącznik do uchwały nr 4283/2025
Zarządu Województwa Opolskiego
z dnia 2 grudnia 2025 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO NA LATA 2026-2028

2025-11-24



Spis treści

1. Wprowadzenie.....	2
2. Wielkość zasobu nieruchomości oraz prognozowane wpływy z tytułu ponoszonych opłat w latach 2026-2028.....	3
2.1 Wielkość zasobu Województwa Opolskiego	3
2.2 Nieruchomości stanowiące własność Województwa Opolskiego, oddane w użytkowanie wieczyste.....	4
3. Program zagospodarowania zasobu nieruchomości oraz nabywania nieruchomości.	5
4. Prognozowany poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości w latach 2026-2028.....	7



1. Wprowadzenie.

Podstawą prawną Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Województwa Opolskiego (dalej: plan) są zapisy art. 4 pkt 2, art. 25 ust. 2 i 2a w związku z art. 25d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.; dalej: ugn).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości będących własnością Województwa Opolskiego, oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do zasobu, a także wydatków związanych z podejmowaniem tych działań,
 - b) wpływów osiąganych z tytułu oddania nieruchomości Województwa Opolskiego w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd,
 - c) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu,
 - d) nabywania oraz zbywania nieruchomości,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości będących w zasobie.

Niniejszy plan wskazuje jedynie główne kierunki działań podejmowanych w stosunku do zasobu nieruchomości Województwa Opolskiego. Mając na uwadze, że plan sporządzany jest w perspektywie trzyletniej, istnieje możliwość zmiany określonego w Planie sposobu wykorzystania nieruchomości będących w zasobie Województwa Opolskiego. Decyzje co do sposobu zagospodarowania nieruchomości są każdorazowo podejmowane przez Zarząd Województwa Opolskiego (ZWO) w oparciu o zapisy:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- uchwały nr IX/107/2024 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przyjęcia zasad gospodarstwa mieniem Województwa Opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 5 listopada 2024 r. z późn. zm.).

Zgodnie z art. 25c ugn, do zasobu nieruchomości Województwa Opolskiego należą nieruchomości, które stanowią własność Województwa Opolskiego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Województwa Opolskiego. Do zasobu włączono nieruchomości, których własność na rzecz Województwa Opolskiego została stwierdzona w drodze ostatecznych decyzji administracyjnych bądź nabyta w drodze umów cywilnoprawnych (np. sprzedaży, zamiany).

Gospodarowanie wojewódzkim zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;
- zapewnianiu wyceny nieruchomości;
- sporządzaniu planu wykorzystania nieruchomości;
- zabezpieczaniu nieruchomości przed zniszczeniem;
- współpracy z innymi organami;
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości;



- wydzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas dłuższy niż trzy lata, wymaga zgody Sejmiku Województwa;
- wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- regulowaniu stanu prawnego nieruchomości.

2. Wielkość zasobu nieruchomości oraz prognozowane wpływy z tytułu ponoszonych opłat w latach 2026-2028

2.1 Wielkość zasobu Województwa Opolskiego

Na zasób nieruchomości Województwa Opolskiego składają się nieruchomości o łącznej powierzchni **1 923,4872 ha**, przy czym:

- **1,5678 ha** stanowią grunty zajęte przez budynki administracyjno-biurowe UMWO – Tabela nr 1 *Nieruchomości Województwa Opolskiego - obiekty UMWO*, stanowiąca załącznik nr 1 do Planu Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Województwa Opolskiego na lata 2026-2028 (dalej: Plan);
- **20,1647 ha** oddano w nieodpłatne użytkowanie – Tabela nr 2 *Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w nieodpłatne użytkowanie*, stanowiąca załącznik nr 2 do Planu;
- **23,5183 ha** oddano w odpłatne użytkowanie – Tabela nr 3 *Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w odpłatne użytkowanie*, stanowiąca załącznik nr 3 do Planu zawiera zestawienie nieruchomości przekazanych w odpłatne użytkowanie oraz prognozowane wpływy brutto, które łącznie wynoszą **w roku 2026: 742 950,00 zł, w roku 2027: 742,950 zł, a w roku 2028: 559 095,75 zł**;
- **1 873,3340 ha** oddano w trwały zarząd, z czego:
 - **89,1671 ha** zajęte jest pod drogi publiczne zarządzane przez MZD na terenie miasta Opola,
 - **1 777,0792 ha** zajęte pod drogi publiczne zarządzane przez ZDW,Tabela nr 4 *Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w trwały zarząd*, stanowiąca załącznik nr 4 do Planu zawiera zestawienie nieruchomości oddanych w trwały zarząd oraz prognozowane wpływy, które łącznie wynoszą **w roku 2026 r., 2027 r., 2028 r.: 77 355,43 zł**;
- **0,0298 ha** oddano w najem, przy czym jest to powierzchnia związana z wynajmem czterech lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej **210,93 m²** – Tabela nr 6 *Lokale mieszkalne Województwa Opolskiego oddane w najem*, stanowiąca załącznik nr 6 do Planu zawiera zestawienie nieruchomości oddanych w najem oraz prognozowane wpływy, które łącznie wynoszą corocznie: **15 001,20 zł**.
- **0,0256 ha** oddano w użyczenie – Tabela nr 7 *Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w użyczenie*, stanowiąca załącznik nr 7 do Planu;



- **3,6243 ha** stanowią grunty inwestycyjne oraz planowane do zbycia – Tabela nr 8 *Nieruchomości Województwa Opolskiego zarządzane bezpośrednio przez Zarząd Województwa Opolskiego (inwestycyjne oraz planowane do sprzedaży), stanowiąca załącznik nr 8 do Planu.*

Ponadto, **57,4492 ha** będących własnością **Województwa Opolskiego** stanowią grunty zajęte przez urządzenia melioracji wodnych.

2.2 Nieruchomości stanowiące własność Województwa Opolskiego, oddane w użytkowanie wieczyste.

Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w użytkowanie wieczyste stanowią łącznie **1,2187 ha**.

W związku z wprowadzeniem do ugn przepisów epizodycznych (art. 198 g i nast.), pozwalających na wystąpienie przez użytkownika wieczystego z roszczeniem o sprzedaż nieruchomości (po spełnieniu określonych przesłanek), w 2025 r. dokonano sprzedaży nieruchomości na rzecz:

- Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej;
- Muzeum Śląska Opolskiego;
- Muzeum Wsi Opolskiej;
- Teatr im. Jana Kochanowskiego w Opolu;
- Centralnego Muzeum Jeńców Wojennych;
- Filharmonii Opolskiej;
- Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego w Głuchołazach.

Nieruchomości, które nie spełniały określonych ustawowo wymagań i nie mogły zostać sprzedane na podstawie ww. przepisów nadal pozostają w użytkowaniu wieczystym. Użytkownikami są jednostki organizacyjne Województwa Opolskiego posiadające osobowość prawną – instytucje kultury oraz Zakład Opiekuńczo-Leczniczy w Głuchołazach.

Szczegółowy wykaz nieruchomości przedstawia *Tabela nr 5. Nieruchomości Województwa Opolskiego będące w użytkowaniu wieczystym*, stanowiąca załącznik nr 5 do Planu, zawierająca zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz prognozowane wpływy z opłat, które łącznie wynoszą corocznie: **6 081,01 zł**.

Zestawienie oraz dochód z tytułu tzw. opłat przekształceniowych, ponoszonych przez byłych użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, na rzecz których dokonano sprzedaży, został ujęty w tabeli nr 5a pn. *Nieruchomości Województwa Opolskiego, na których przekształcono w prawo własności prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe* stanowiącej załącznik do Planu. Łączny prognozowany dochód wynosi **corocznie 530,42 zł**.



3. Program zagospodarowania zasobu nieruchomości oraz nabywania nieruchomości.

Nieruchomości ujęte w tabelach od 2 do 4, zajęte na potrzeby statutowe wojewódzkich jednostek organizacyjnych, pozostaną w ich użytkowaniu lub trwałym zarządzie. W przypadku zmiany potrzeb jednostek, w wyniku których część lub całość nieruchomości stanie się dla nich zbędna, zostaną one przejęte oraz zagospodarowane, zgodnie z zapisami uchwały nr IX/107/2024 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przyjęcia zasad gospodarstwa mieniem Województwa Opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 5 listopada 2024 r. z późn. zm).

Przewiduje się:

1) W zakresie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

Planowana jest kontynuacja działań zmierzających do dokonania sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych na zasadach opisanych w art. 32 ugn, opisującym zasady sprzedaży gruntów na rzecz użytkowników wieczystych.

2) W zakresie nieruchomości przekazanych w trwały zarząd:

Planowana jest aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu oraz, w razie potrzeby, zmiana wysokości udziałów w części nieruchomości oddanych w trwały zarząd poszczególnym jednostkom.

3) W zakresie nieruchomości oddanych w odpłatne użytkowanie spółce Moszna Zamek sp. z o.o.:

W dniu 25 września 2025 r. w formie aktu zawarto nową umowę odpłatnego użytkowania, obowiązującą od 1 października 2025 r. do 30 września 2028 r. Na podstawie ww. umowy przekazano w odpłatne użytkowanie Spółce Moszna Zamek Sp. z o.o. nieruchomość położoną w obrębie Moszna przy ul. Zamkowej 1, gmina Strzeleczy, składającej się z działek:

- 1) nr 306/2, stanowiącej inne tereny zabudowane,
- 2) nr 307/1, stanowiącej inne tereny zabudowane,
- 3) nr 307/2, stanowiącej grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi,
- 4) nr 1/1, stanowiącej drogę,
- 5) nr 321/2, stanowiącej drogę,
- 6) nr 321/3, stanowiącej drogę,
- 7) nr 321/4, stanowiącej drogę,
- 8) nr 297/1, stanowiącej drogę,
- 9) nr 297/2, stanowiącej drogę,
- 10) nr 298/8, stanowiącej drogę.

oraz udział 190/10000 części działki ewidencyjnej nr 320.

Możliwe jest aneksowanie umowy w przypadku przekazania w użytkowanie Spółce Moszna Zamek Sp. z o.o. kolejnych nieruchomości. W ww. umowie podniesiono także opłaty roczne z tytułu użytkowania do 597 900 zł + VAT z 460 000 zł + VAT.



Działka ewidencyjna nr 310/1 obręb Moszna, gmina Strzeleczy, powiat krapkowicki została wniesiona aportem do Spółki Moszna Zamek Sp. z o.o. z siedzibą w Mosznej.

4) W zakresie nieruchomości oddanych w najem:

Umowy najmu obejmują głównie lokale mieszkalne. Nie jest planowane rozwiązanie umów najmu, mogą zostać jednak podjęte kroki zmierzające do zbycia lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

5) W zakresie nieruchomości przeznaczonych do zbycia:

Jak wskazano powyżej do zbycia przeznaczone są lokale mieszkalne oddane w najem. Ponadto, dąży się do sprzedaży nieruchomości pozostałych po zakończonych inwestycjach drogowych na rzecz właścicieli działek sąsiadujących, celem poprawy warunków zagospodarowania, a także nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym. Działki ewidencyjne nr 634 oraz 635 obręb Kolonia Gostawicka, przy ul. Górnej w Opolu, o łącznej powierzchni 0,0778 ha, stanowiące drogę planowane są do zbycia na rzecz Miasta Opole, gdyż są niezbędne do realizacji zadań Województwa. Zbycie nastąpi w drodze darowizny.

6) W zakresie nabycia nieruchomości do zasobu:

Podjęto rozmowy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Opolu (KOWR), w celu pozyskania nieodpłatnie nieruchomości:

- działki ewidencyjne nr 597/1, obręb Łąbinowice, gmina Łąbinowice, powiat nyski – na potrzeby Centralnego Muzeum Jeńców Wojennych, na której prowadzone będą działania z zakresu edukacji oraz kultury;
- działki ewidencyjne nr 337/5 obręb Moszna, gmina Strzeleczy, powiat krapkowicki – na potrzeby utworzenia parkingu dla odwiedzających zespół pałacowo-parkowy w Mosznej, a tym samym zwiększenie atrakcyjności turystycznej regionu;
- działek ewidencyjnych nr 305/6 k.m. 1 oraz nr 517, nr 520/1, nr 520/2 k.m. 2 obręb Stobrawa, gmina Popielów – na potrzeby Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych (ZOPK) dla prowadzenia działań związanych z ochroną przyrody – w sprawie ww. działek uzyskano wstępną zgodę KOWR.

W przypadku zgłaszania potrzeb w zakresie nieruchomości, w tym w szczególności potrzeb lokalowych przez jednostki Województwa Opolskiego na bieżąco podejmowane są działania mające na celu pozyskanie odpowiednich nieruchomości.

Prowadzone są także rozmowy z Gminą Opole w sprawie nabycia w drodze darowizny udziału 5000/10000 części działki ewidencyjnej przy ul. Zakładowej, opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 336/2 obręb Zakrzów, będącej współwłasnością ww. podmiotów, w użytkowaniu wieczystym ich jednostek.



4. Prognozowany poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości w latach 2026-2028.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu wiąże się z ponoszeniem kosztów ich przygotowania, które obejmują m.in.: wycenę, uzyskanie wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, koszty publikacji informacji. Szacunkowe koszty w latach objętych Planem przedstawia tabela nr 9 Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem.

Tabela nr 9 Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości w latach 2026-2028.

Lp.	Cel wydatków	2026	2027	2028
		[zł]	[zł]	[zł]
1.	Wyceny nieruchomości	100 000,00	30 000,00	30 000,00
2	Wypisy i wyrys z EGiB	6 000,00	2 000,00	2 000,00
3	Ogłoszenia w prasie	1 000,00	1 000,00	1 000,00

Źródło: opracowanie własne.

5. Podsumowanie

Działania planowane w najbliższych latach pozwolą na rozwój zasobu nieruchomości Województwa Opolskiego oraz zabezpieczenie potrzeb zarówno jednostki samorządu terytorialnego, jak i podmiotów podległych. Dołożone zostaną starania, aby plan został zrealizowany w jak najwyższym stopniu.