



Urząd Miasta Szczecin
Biuro Informacji Publicznej
pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. +4891 433 15 83
informacjapubliczna@um.szczecin.pl

Szczecin, dn. 15 czerwca 2026 r.

Nasz znak: BIP-S.1431.1.84.2026.AD
RKP – 121573 – 2026

Odpowiadając na wniosek z dnia 30 maja 2026 r. przesłany drogą elektroniczną do Urzędu Miasta Szczecin o udostępnienie informacji publicznej dot. *działki zajmowanej obecnie przez dworzec PKS, przeznaczenie pod zabudowę, koszt dla Gminy Miasta Szczecin rozwiązania umowy użytkowania wieczystego z osobą prawną obecnie użytkującą teren, czyli PKS Szczecin*, na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej informuję:

Ad 1 i 5.

Kwestia rozwiązania umowy użytkowania wieczystego uregulowana została w art. 240 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.) i w art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399). Zgodnie z art. 240 Kodeksu cywilnego, umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Podobna regulacja zawarta została w art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. W sytuacji nieruchomości, których właścicielem jest Skarb Państwa, czyli w sprawie, która stanowi przedmiot wniosku o udzielenie informacji publicznej, użytkowanie wieczyste nabyte zostało przez dany podmiot z mocy prawa, co potwierdzono stosowną decyzją wojewody. Istotną okolicznością jest fakt, że w przypadku nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa nie ustalano celu użytkowania wieczystego ani terminu zabudowy. Z uwagi na powyższe, brak jest podstaw do rozwiązania użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w trybie art.

240 Kodeksu cywilnego i art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na powyższe kwestia kosztów rozwiązania użytkowania wieczystego jako bezprzedmiotowa nie była analizowana.

Ad 2.

Sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego możliwa jest w trybie bezprzetargowym na zasadach ogólnych, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 5 w związku z art. 32 ust. 1 ugn, zgodnie z którymi: *„nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego”* oraz *„nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3. Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste”*.

Do ustalenia wysokości ceny sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu mają zastosowanie regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ugn) oraz Zarządzeniu nr 334/2023 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

W myśl art. 69 ugn, cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Na mocy art. 32 ust. 1 b ugn Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa - ustala w drodze zarządzenia szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego nr 334/2023, § 2 ust. 2, sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić jeśli dochody uzyskane z opłat rocznych (oszacowane na podstawie aktualnej wartości rynkowej), wnoszone do końca okresu użytkowania wieczystego będą mniejsze lub równe cenie, ustalonej zgodnie z art. 69 ugn.

Analiza stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości wykazała, że została ona oddana w użytkowanie wieczyste na okres do dnia 05 grudnia 2089 r. Stawka procentowa opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 1%.

Ad 3.

W projekcie Planu Ogólnego teren dworca PKS jest objęty strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, co oznacza że w planie miejscowym będzie można ustalić zarówno funkcję usługową (np. kontynuować działalności PKS) jak i funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

Ad 4.

Dworzec PKS stanowi własność prywatną. Miasto od dawna planuje inwestycję w formule partnerstwa publiczno-prywatnego pn. Centrum Przesiadkowe, które będzie zlokalizowane na gruncie miejskim m.in. na Placu Zawiszy Czarnego. W tym celu GMS uchwaliła w kwietniu 2026 r. plan miejscowy „Nowe Miasto – Plac Zawiszy”, co pozwoliło zabezpieczyć alternatywę funkcjonalną dla węzłowej przestrzeni przesiadkowej. Takie działania zostały podjęte, ponieważ właściciel prywatny dworca PKS ma swoje plany inwestycyjne, składał wniosek do planu miejscowego, gdzie wnioskował o zabudowę wysokościową wielorodzinną z usługami. W procedurze sporządzania i kształtowania ustaleń projektu planu ogólnego w tej kwestii wyrażali swoją opinię kilkakrotnie: Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna oraz Architekt Miasta Pan Marek Koguciuk, wykazując potrzebę wykształcenia w tej lokalizacji zabudowy wysokościowej. Opinie MKUiA dostępne są na stronach BIP.

Z poważaniem

Anna Kalina - Dzwonkowska
Kierownik Biura Informacji Publicznej