Płock, 13 października 2026 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.220.128.2025.JS

DECYZJA Nr 530/P/2026

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – dalej Kpa, art. 12 ust. 4a i ust. 5, art. 18, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 311) – dalej ustawa zrid oraz art. 130 i art. 132 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 399) – dalej ustawa ugn,

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 508,00 zł (słownie: pięćset osiem złotych) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0020 Skrzeszewy, jednostka ewidencyjna Pacyna, oznaczonej jako działka nr 148/1 o pow. 0,0014 ha, która stała się z mocy prawa z dniem 08 października 2025 r. własnością Województwa Mazowieckiego na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 105/SPEC/2025 (znak: WI-I.7820.2.1.2025.RR) z dnia 04 sierpnia 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 583 na odcinku od km 7+627 do km 14+000 na terenie gminy Pacyna”.
2. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone jednorazowo przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.
3. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.
4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

Uzasadnienie

Decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 105/SPEC/2025 (znak: WI-I.7820.2.1.2025.RR) z dnia 04 sierpnia 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 583 na odcinku od km 7+627 do km 14+000 na terenie gminy Pacyna” (dalej decyzja ZRID) nieruchomość położona w obrębie 0020 Skrzeszewy, jednostka ewidencyjna Pacyna, oznaczona jako działka nr 148/1 o pow. 0,0014 ha przeznaczona na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 583 w miejscowości Skrzeszewy. W/opisana decyzja stała się ostateczna z dniem 08 października 2025 r.

Zgodnie z ww. decyzją, działka nr 148/1 została wydzielona z działki nr 148 o pow. 0,74 ha, dla której nie była prowadzona księga wieczysta. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 148 była zajęta pod drogę wewnętrzną i znajdowała się we władaniu samoistnym Urzędu Gminy Pacyna. Mając na uwadze przepis art. 23 ustawy zrid oraz art. 113 ust. 6 ustawy ugn,

organ prowadzący postępowanie stwierdził, że ww. nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.
Zawiadomieniem z dnia 13 października 2025 r., sygn. SPN-P.7570.220.128.2025.JS Wojewoda Mazowiecki poinformował o prowadzonym z urzędu postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie ustawy zrid – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie zostało podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pacyna, Starostwa Powiatowego w Gostyninie oraz Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie Delegatura w Płocku. W wyznaczonym terminie nie zostały zgłoszone przez zainteresowane strony prawa do w/w działki, ani inne wyjaśnienia mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

W myśl art. 12 ust. 4 pkt 1 ustawy zrid, ustalone w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nieruchomości stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w art. 18 ww. ustawy. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy zrid, za przejęte nieruchomości organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zobowiązany został do ustalenia odszkodowania. W myśl art. 12 ust. 5 tej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem art. 18 ustawy zrid.

Stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy zrid wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy ugn, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy ugn, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Szczegółowe zasady dot. wyceny nieruchomości przeznaczonej pod inwestycje drogowe reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U z 2023r., poz. 1832) – dalej RozpWyc.

W świetle art. 134 ust. 3 i ust. 4 ustawy ugn jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wywłaszczenia.

Stosownie z § 49 ust. 1 RozpWyc, wartość rynkowa nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy zrid, określa się przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy ugn bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. Zgodnie z § 49 ust. 4 RozpWyc, w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy

prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Zgodnie z § 78 RozpWyc, operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, a także przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Z kolei w myśl § 79 ust. 1 RozpWyc, w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie Skrzeszewy gm. Pacyna, usytuowana na terenie płaskim, posiada kształt regularnego wąskiego wieloboku. Na dzień wydania decyzji ZRID nieruchomość posiadała dostęp do infrastruktury technicznej w postaci sieci energetycznej i wodociągowej, oraz do drogi o standardzie nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość oddalona o ok 4 km od centralnej części gminy, z dobrym dostępem do ciągów komunikacyjnych, umożliwiających dojazd do punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej. W otoczeniu przeważały tereny średnio zurbanizowane, w sąsiedztwie nieruchomości rozproszona zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo-zagrodowa, wśród gruntów przyległych przeważały tereny rolne. Na podstawie przeprowadzonych oględzin oraz akt postępowania administracyjnego stwierdzono, że w dacie wydania decyzji ZRID na nieruchomości nie znajdowały się nasadzenia roślinne podlegające oszacowaniu. Nieruchomość na pow. 9 m^2 stanowi drogę gruntową.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Pacyna nr IX/68/00 z dnia 29 września 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna, nieruchomość zlokalizowana była na terenie drogi powiatowej. Dla nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również brak jest planu ogólnego gminy. Faktyczny sposób użytkowania: nieruchomość drogowa.

Rzeczoznawca majątkowy Patryk Leszczyński w operacie z dnia 1 marca 2026 r. określił wartość działki nr 148/1 na kwotę 508,00 zł.

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej przejętej pod drogę publiczną biegły dokonał z analizy rynku nieruchomości z przeznaczeniem pod inwestycje drogowe na terenie województwa mazowieckiego w okresie od 1 listopada 2023 r. do 1 marca 2026 r. Z uwagi na to, że w powiecie gostynińskim, w którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, w okresie 2 lat poprzedzających sporządzenie wyceny, biegły nie odnalazł wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości drogowych podobnych do wycenianej, zgodnie z § 3 RozpWyc., obszar analizy rynku został rozszerzony terytorialnie o inne obszary wiejskie województwa mazowieckiego, jednocześnie bez rozszerzenia okresu analizy.

Do celów wyceny rzeczoznawca wyselekcjonował 14 nieruchomości drogowych, z terenu województwa mazowieckiego (tabela na str. 8 operatu). Transakcje te zawarte były w okresie od 9 lutego 2024 r. do 27 sierpnia 2025 r., a cena za 1m^2 gruntu kształtowała się w przedziale od 20,00 zł/m^2 do 53,80 zł/m^2.

Zgodnie z § 49 ust. 4 RozpWyc nieruchomości wartość przedmiotowej działki określono przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, w podejściu porównawczym z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej.
Analizując zespół cech charakterystycznych porównywanych nieruchomości, rzeczoznawca określił cechy rynkowe (tabela na str. 12 operatu) mające istotny wpływ na wartość nieruchomości oraz ich wagi: lokalizacja – 40%, otoczenie i stopień zurbanizowania terenów sąsiednich – 30%, możliwość wyposażenia w infrastrukturę techniczną – 30%. Rzeczoznawca porównał wycenianą działkę nr 148/1 do przyjętych do porównań nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, ustalając współczynniki korygujące, w oparciu o które wyliczył cenę 1 m^2 działki na kwotę 23,57 zł, zatem wartość gruntu o powierzchni 14 m^2 rzeczoznawca oszacował na kwotę 330,00 zł.

Wartość naniesień budowlanych rzeczoznawca określił na podstawie publikacji „Scalone normatywy dla wycen budynków i budowli" zeszyt nr 154 IV kwartał z 2025 r. (najbardziej aktualne na datę wyceny) oraz na podstawie analizy rynku ofertowego. Biegły przyjął obiekty najbardziej zbliżone, zużycie techniczne za czas eksploatacji zostało określone za pomocą metody liniowej Rossa, z przyjęciem założenia przeciętnej gospodarki remontowej przy uwzględnieniu poszczególnych elementów. Wartość naniesień budowlanych w postaci drogi gruntowej na powierzchni 9 m^2 biegły oszacował na kwotę 178,00 zł.

Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości została określona na kwotę 508,00 zł i została ona przyjęta do określenia wysokości odszkodowania.

Organ uznał, że operat z dnia 1 marca 2026 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Patryka Leszczyńskiego ustala wartość przedmiotowej nieruchomości w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 ustawy zrid, art. 134 ustawy ugn oraz § 49 RozpWyc.

Zgodnie z § 78 ust. 2 RozpWyc operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operatach szacunkowych zawarte zostały wszystkie elementy wymagane przez § 79 RozpWyc.

Z uwagi na to, że operat szacunkowy podlega każdorazowo ocenie przez organ rozstrzygający sprawę, a ustawodawca nie zdecydował się na związanie organu ustaleniami operatu, to Wojewoda Mazowiecki poddał ocenie opinię biegłego, po analizie której uznał, iż operat szacunkowy został wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i przyjął go jako właściwy do określenia wysokości odszkodowania za nieruchomość, stanowiącą przedmiot niniejszego postępowania.

Ustalono również, że nie zostały spełnione przesłanki art. 18 ust. 1 lit. e ustawy zrid, zatem wysokość odszkodowania nie została podwyższona o kwotę równą 5% wartości nieruchomości. Zgodnie z treścią przepisu art. 18 ust. 1e ustawy zrid powiększenie odszkodowania o 5% wartości nieruchomości może nastąpić w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel nieruchomości objętej decyzją zrid odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17, czyli decyzji zrid, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji zrid rygoru natychmiastowej wykonalności albo 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Jedynymi przesłankami do powiększenia odszkodowania o 5% są zatem wydanie nieruchomości oraz zachowanie 30-dniowego terminu dla dokonania tej czynności. W niniejszej sprawie nie zostało złożone przez strony

oświadczenie o wydaniu nieruchomości inwestorowi i z tych przyczyn nie zaistniała możliwość zastosowania przepisu art. 18 ust. 1e ustawy zrid.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2026 r. stronom postępowania została przekazana kopia operatu szacunkowego oraz strony zostały poinformowane o możliwości zapoznania z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, przy czym nie skorzystały z przysługujących im uprawnień.

Art. 22 ustawy zrid stanowi, że koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Zarząd Województwa Mazowieckiego.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny i prawny – orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Finansów i Gospodarki, które w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji można złożyć za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości Oddział w Delegaturze w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock. W złożonym odwołaniu strony mogą zawrzeć wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do odwołania, co skutkuje brakiem możliwości późniejszego zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej – na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025r. poz.1154) – w związku z tym, że przedmiotowe postępowanie jest prowadzone z urzędu.

z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego

Dorota Rosińska
Kierownik

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie
   – Pełnomocnik Zarządu Województwa Mazowieckiego
2. Starosta Gostyniński
   z prośbą o umieszczenie obwieszczenia
   na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu na okres 14 dni

3. Wójt Gminy Pacyna
   z prośbą o umieszczenie obwieszczenia
   na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu na okres 14 dni
4. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie
   Oddział w Delegaturze w Płocku tablica ogłoszeń + BIP
5. a/a

Sprawę prowadzi: Joanna Ślaska-Lewandowska, tel. 24 235 11 23

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Więcej informacji znajdą Państwo na stronie https://www.gov.pl/web/uw-mazowiecki/Przetwarzanie-danych-osobowych, w zakładce „O urzędzie" – „Przetwarzanie Danych Osobowych".