

## **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY ZDUŃSKA WOLA NA LATA 2019 – 2021**

### **1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Zduńska Wola gospodaruje Wójt Gminy Zduńska Wola zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się zaspokajaniem potrzeb lokalnej społeczności oraz realizacją zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) Wójt Gminy Zduńska Wola sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat.

Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
  - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Niniejszy Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zduńska Wola na lata 2019 – 2021 określa jedynie główne kierunki działań w zakresie gospodarowania mieniem gminnym. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Zasób nieruchomości Gminy Zduńska Wola będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z uchwałami Rady Gminy Zduńska Wola, podejmowanymi w sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami, m.in. w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

## 2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2018 r. [ha]
1	Powierzchnia gruntów Gminy Zduńska Wola	228,1765
2	Grunty będące w użytkowaniu wieczystym	29,2704
3	Grunty oddane w trwałą zarząd	0
4	Grunty będące w dzierżawie	5,1962

Z ogólnej powierzchni gruntów tj. 228,1765 ha przypada na:

Orne (R) [ha]	Sady (S) [ha]	Pastwiska trwałe i łąki (PSiL) [ha]	Grunty rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz) [ha]	Grunty przemysłowe (Ba) [ha]	Grunty rolne zabudowane (Br) [ha]	Tereny mieszkaniowe (B) [ha]	Grunty pod rowami (W) [ha]	Nieuiyki (N) [ha]	Grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) [ha]	Lasy (Ls) [ha]	Drogi [ha]	Inne tereny zabudowane Bi [ha]	Grunty przeznaczone pod budowę dróg Tp [ha]	Tereny kolejowe Tk [ha]
45,8429	0,1818	7,3845	0,6154	14,9955	15,1335	1,3845	1,139	10,8312	2,9343	22,7409	100,777	2,9392	1,2309	0,0456

## 3. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

### 1) Udostępnianie nieruchomości Gminy Zduńska Wola

#### a) Zbycie nieruchomości

Nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości Gminy Zduńska Wola zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy z wyłączeniem nieruchomości

niezbędnych dla realizacji zadań własnych gminy. Zbywanie nieruchomości odbywa się w drodze przetargów lub w określonych ustawowo przypadkach w formie bezprzetargowej. W latach 2019 – 2021 planuje się przeznaczyć do sprzedaży działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Karsznicach i Tymienicach, przedstawione w poniższej tabeli:

<b>lp.</b>	<b>miejsowość</b>	<b>nr działki</b>	<b>powierzchnia [ha]</b>
1	Karsznice	261/41	0,1252
2	Karsznice	261/42	0,1207
3	Karsznice	261/43	0,1231
4	Karsznice	261/44	0,1215
5	Karsznice	261/27	0,1375
6	Karsznice	261/28	0,1155
7	Karsznice	261/29	0,0877
8	Karsznice	261/30	0,0917
9	Karsznice	261/31	0,0915
10	Karsznice	261/32	0,0930
11	Karsznice	261/33	0,1178
12	Karsznice	261/34	0,1002
13	Karsznice	261/36	0,1040
14	Karsznice	261/38	0,1255
15	Karsznice	261/54	0,0856
16	Karsznice	261/55	0,0948
17	Karsznice	261/56	0,1106
18	Karsznice	261/58	0,1554
19	Karsznice	261/60	0,1196
20	Karsznice	261/61	0,1023
21	Karsznice	261/62	0,0898
22	Karsznice	261/63	0,0646
23	Tymienice	279/7 i 279/8	0,2474
		udział ½ w 279/9	0,0375
24	Tymienice	279/10	0,1053
		udział ½ w 279/9	0,0375
25	Tymienice	279/11	0,0895

b) Oddanie nieruchomości w dzierżawę

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zduńska Wola na lata 2019 – 2021 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę wynosi 5,1962 ha.

c) Oddanie nieruchomości w najem

Gmina Zduńska Wola w swoim zasobie posiada 29 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy. W latach 2019 – 2021 nie przewiduje się większych zmian w liczbie lokali oddanych w najem.

## **2) *Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Zduńska Wola***

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Zduńska Wola w latach 2019 – 2021 będzie następowało poprzez zakup, zamianę, darowiznę, komunalizację, nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych oraz innych czynności prawnych, takich jak np. zasiedzenie czy pierwokup gruntów.

Do gminnego zasobu nieruchomości będą nabywane w ramach i z przeznaczeniem na realizację zadań własnych oraz w przypadkach, w których podlegają przejściu z mocy prawa. W wyniku prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w okresie obowiązywania plany, powierzchnia gruntów gminnych zwiększy się. Określenie konkretnych powierzchni jest niemożliwe z uwagi na fakt, iż jest to uzależnione od wielu czynników, m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki.

## **4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu**

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie i wyniosą około 500 000,00 zł/rocznie.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na :

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych, dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz;
- 2) ogłoszenia w prasie w zakresie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do wdzierżawienia, oddania w użyczenie czy zamieszczenia ogłoszeń o przetargu;
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic i rozgraniczaniem nieruchomości gminnych;
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków;
- 5) wykupy nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi;
- 6) koszty zaświadczeń i opłat skarbowych;
- 7) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania aktów notarialnych.

W latach 2019 – 2021 Gmina Zduńska Wola planuje nabyć grunty pod poszerzenie dróg w obrębie skrzyżowań m.in. w miejscowościach: Biały Ług, Krobanów, Izabelów Mały i Czechy oraz w ramach realizacji ustaleń planu miejscowego w Gajownikach i Wymysłowie pod budowę terenów komunikacji .

#### **5. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy Zduńska Wola w roku 2019 to kwota 49 568,99 zł. W kolejnych latach dochód ulegnie zmianie w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Dochód będzie uzależniony od intensywności sprzedaży praw własności do nieruchomości oraz aktualizacji opłat użytkowania wieczystego.

#### **6. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

W roku 2019 obowiązuje ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste. W roku 2020 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na fakt, iż od ustalenia obecnej opłaty upłynął okres ponad 3 lat.

#### **7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Zduńska Wola**

Zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Zduńska Wola w latach 2019 – 2021 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności i w zakresie realizacji zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy Zduńska Wola. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następowało będzie w formie umowy. Nabywanie lub udostępnianie nieruchomości z zasobu odbywało się będzie zgodnie z postanowieniami niniejszego planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zduńska Wola na lata 2019 – 2021 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób w zakresie

ich udostępniania będą zbywane, oddawane w dzierżawę, najem lub użyczenie, pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

Niniejszy plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zduńska Wola przedstawia i nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań prawnych i ekonomicznych. Realizacja planu będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisów uchwały budżetowej i wieloletnich planów inwestycyjnych.