

## **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY ZDUŃSKA WOLA NA LATA 2022 – 2024**

### **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 2021 r., poz. 1899 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 2021 r., poz. 1899 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 2022 – 2024 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 nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**

<b>Lp.</b>	<b>obręb</b>	<b>powierzchnia gruntów [ha]</b>
<b>1</b>	Annopole Stare	5,5144
<b>2</b>	Annopole Nowe	2,4443
<b>3</b>	Biały Ług	2,7326
<b>4</b>	Henryków	3,6510
<b>5</b>	Czechy	23,0985
<b>6</b>	Gajewniki Kolonia	4,5171
<b>7</b>	Gajewniki	10,6062
<b>8</b>	Izabelów	8,7109
<b>9</b>	Janiszewice	8,0367
<b>10</b>	Korczew	9,8245
<b>11</b>	Krobanów	13,0497
<b>12</b>	Karsznice	23,0298
<b>13</b>	Kłady	5,2962
<b>14</b>	Mostki	18,3115
<b>15</b>	Michałów	5,4491
<b>16</b>	Ogrodzisko	2,4749
<b>17</b>	Opiesin	11,3388
<b>18</b>	Poręby	10,7007
<b>19</b>	Pratków	6,2753
<b>20</b>	Polków	7,8748
<b>21</b>	Piaski	8,1602
<b>22</b>	Rębieskie Nowe	5,5499

23	Rębieskie Stare	5,9660
24	Suchoczasy	9,5525
25	Tymienice	26,1735
26	Wojsławice	13,9506
27	Wymysłów	4,4838
28	Zamłyńie	11,5828
29	Zborowskie	16,0825
30	Ochraniew	2,6092
31	Wólka Wojsławska	5,8368
32	Zduńska Wola	0,1785
	<b>Razem</b>	<b>293,0633</b>

Do zasobu Gminy Zduńska Wola na dzień 31.12.2021 r. należały tereny o łącznej powierzchni 293,0633 ha. Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów zasobu z podziałem na użytki:

Orne (R) [ha]	Sady (S) [ha]	Paswiska trwałe i łąki (PSiL) [ha]	Grunty rekreacyjno-wypoczynkowe (Br) [ha]	Grunty przemysłowe (Ba) [ha]	Grunty rolne zabudowane (Br) [ha]	Tereny mieszkaniowe (B) [ha]	Grunty podrowania (W) [ha]	Nie użytki (N) [ha]	Grunty radzieckie i zakreowane (Lz) [ha]	Lasy (Ls) [ha]	Drogi [ha]	Inne tereny zabudowane Bi [ha]	Grunty przeznaczone pod budowę dróg Tp [ha]	Tereny kolejowe Tk [ha]
45,1600	0,1818	7,8871	0,6154	13,4006	14,3971	1,4307	3,2131	13,3284	2,5380	22,0222	162,7088	2,9392	3,1953	0,0456

W użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych znajduje się 29,1182 ha w tym:

Lp.	obręb geodezyjny	powierzchnia [ha]	użytkownik
1	Karsznice	3,3712	ogrody działkowe
2	Tymienice	5,6176	Agros Fortuna Sp. z o.o.
3	Czechy	0,3731	MK Systemy Kominowe
4	Czechy	0,1873	osoba fizyczna
5	Korczew	0,0566	osoba fizyczna
6	Mostki	10,4732	wysypisko-EKO-SYSTEM
7	Pratków	0,4500	osoba fizyczna
8	Opiesin	2,3289	ujęcie wody-MPWIK Zduńska Wola
9	Tymienice	6,2603	oczyszczalnia ścieków MPWiK Zduńska Wola
	<b>Razem</b>	<b>29,1182</b>	

W dzierżawie u osób fizycznych znajduje się 8,5675 ha w tym:

Lp.	obręb geodezyjny	powierzchnia [ha]
1	Annapole Stare	1,3500
2	Korczew	0,1976
3	Suchoczasy	1,7551

4	Krobanów	2,5529
5	Zborowskie	2,3687
6	Wólka Wojsławska	0,3432
	<b>Razem</b>	<b>8,5675</b>

Wykaz budynków wraz z powierzchnią użytkową:

Lp.	Budynek	Powierzchnia budynku [m <sup>2</sup> ]
1	Zamłynie – OSP	550,00
2	Janiszewice - OSP	513,00
3	Izabelów – OSP	288,00
4	Wojsławice – OSP	501,00
5	Rębieskie – OSP	204,00
6	Piaski – OSP	262,00
7	Polków – OSP	396,92
8	Annopole Nowe – OSP	304,00
9	Czechy – OSP	517,00
10	Korczew – OSP	664,68
11	Pratków – OSP	245,00
12	Zborowskie – OSP	157,00
13	Michałów – OSP	355,00
14	Gajewniki – OSP	183,44
15	Henryków 22 – Świetlica wiejska	102,48
16	Suchoczasy 13 – Świetlica wiejska	115,79
17	Poręby 42 – Świetlica wiejska	208,00
18	Ogrodzisko 15 a– Świetlica wiejska	442,10
19	Krobanów 31 B – Świetlica wiejska	47,00
20	Zduńska Wola – Biurowiec Urzędu Gminy	1193,93
21	Zamłynie 36 a – budynek mieszkalny	90,09
22	ul. Parkowa 5, Karsznice – Budynek mieszkalny	579,73
23	ul. Parkowa 2, Karsznice – Budynek mieszkalny	113,52
24	ul. Parkowa 1, Karsznice – Budynek mieszkalny	133,00
25	ul. Bursztynowa 24 Korczew – Budynek mieszkalny	236,90
26	Szkoła Podstawowa w Annopolu Starym	802,89
27	Zespół Szkoły Podstawowej i Przedszkola im. Jana Pawła II w Czechach	5044,57
28	Szkoła Podstawowa im. Juliana Tuwima w Izabelowie	2125,10
29	Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego w Janiszewicach	3621,90
30	Szkoła Podstawowa im. Jana Henryka Dąbrowskiego w Krobanowie	2190,00
31	Szkoła Podstawowa im. Adama Mickiewicza w Wojsławicach	2150,44

<b>32</b>	Gminne Przedszkole w Ochraniewie	487,64
<b>33</b>	Gminne Przedszkole w Tymienicach	367,10
	<b>Razem</b>	25193,22

Sposób zagospodarowania nieruchomości:

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2021 r. [ha]</b>
1	Powierzchnia gruntów Gminy Zduńska Wola	293,0633
2	Grunty będące w użytkowaniu wieczystym	29,1182
3	Grunty oddane w trwałe zarząd	0
4	Grunty będące w dzierżawie	8,5675

### **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 2022 – 2024 planuje się przeznaczyć do sprzedaży działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Karsznicach, Piaskach i Henrykowie, przedstawione w poniższej tabeli:

<b>Lp.</b>	<b>miejsowość</b>	<b>nr działki</b>	<b>powierzchnia [ha]</b>
1	Karsznice	261/47	0,1253
2	Karsznice	261/49	0,1000
3	Karsznice	261/51	0,0959
4	Piaski	453	0,1800
5	Henryków	57/11 i 57/20	0,1129
6	Henryków	57/12	0,0889
7	Henryków	57/13	0,0928
8	Henryków	57/14	0,0927
9	Henryków	57/15	0,0925
10	Henryków	57/16	0,0924
11	Henryków	57/17	0,0922
12	Henryków	57/18	0,1033

b) Oddanie nieruchomości w dzierżawę

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zduńska Wola na lata 2022 – 2024 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę wynosi 8,5675 ha.

c) Oddanie nieruchomości w najem

Gmina Zduńska Wola w swoim zasobie posiada 28 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy. W latach 2022 – 2024 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 2022 – 2024 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 przejęciu z mocy prawa. W wyniku prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w okresie obowiązywania planu, 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 600 000,00 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 wydzierżawienia, 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 2022 – 2024 Gmina Zduńska Wola planuje nabyć grunty w związku z rozbudową dróg gminnych nr 119070E oraz 119067E na terenach miejscowości Beniaminów, Karolew i Opiesin, a także w związku z rozbudową drogi gminnej nr 114260E w miejscowości Polków w ramach specustawy drogowej.

#### **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 2022 to kwota 52 184,54 zł. 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 2022 obowiązuje ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste. W roku 2020 dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie to, zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata.

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

Zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Zduńska Wola w latach 2022 – 2024 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 2022 – 2024 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.