

ZARZĄDZENIE NR 1188/2024

WÓJTA GMINY ZAPOLICE

z dnia 18 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zapolice na lata 2024 – 2027

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zapolice na lata 2024 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi referatu Społeczno-Organizacyjnemu.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zapolice oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Zapolice.

WÓJT
GMINY ZAPOLICE
W. Oleśczyk
mgr Witold Oleśczyk

Załącznik do ZARZĄDZENIA NR 1188/2024
WÓJTA GMINY ZAPOLICE z dnia 18 stycznia 2024 r.
w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu
nieruchomości Gminy Zapolice na lata 2024 – 2027

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2024 – 2027

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

Jednym z podstawowych zadań gmin określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowego gospodarowania tym zasobem.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami 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. Na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy opracowuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat. Zgodnie z art. 25 ust 2a plan powinien zawierać w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2) prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zapolice na lata 2024 – 2027 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 będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z uchwałami Rady Gminy Zapolice, podejmowanymi w sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami.

2. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

Pow. (ha)	Oddane w dzierżawę (ha)	Oddane w Użytkowanie wieczyste (ha)	Oddane w użytkowanie (ha)	Oddane w użyczenie (ha)	Oddane w trwały zarząd (ha)
283,0897	4,7144	0,1036	0,3604	7,6016	1,3843

Szczegółowe zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Zapolice według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. stanowi załącznik nr 1.

Gmina Zapolice według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. posiadała w zasobie nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 283 ha. W jego skład wchodziły m.in.:

1. Nieruchomości zabudowane:

a) Nieruchomości zabudowane w zarządzie gminy

Lp.	Lokalizacja		Powierzchnia działki	Funkcja	Powierzchnia budynku m ²
	Miejscowość	Nr działki			
1	Holendry	71	0,6200 ha	Budynek mieszkalny	450,29
2	Ptaszkowice	103/6	0,4653 ha	Budynek mieszkalny	231,85
3	Młodawin Górny	235/2	1,1037 ha	Budynek mieszkalny	145,79
4	Jeziorko	131/4 131/5	0,0751 ha 0,0882 ha	Budynek komunalny	53,81
5	Wygielzów	115/1	0,1712 ha	Budynek komunalny	165,80
6	Zapolice	182/1	0,2065 ha	Siedziba Urzędu	1207
7	Świerzyny	277	0,2000 ha	Budynek komunalny	49,97
8	Zapolice	149/1 149/2	0,1254 ha 1,8981 ha	Oczyszczalnia ścieków	258,93
9	Zapolice	177/2	2,8542 ha	Świetlica	93,21
10	Zapolice	178	0,1444 ha (udział 7116/23950)	Lokal w budynku mieszkalnym	54,64
11	Kalinowa	245	0,2100 ha	Świetlica	178,25
12	Ptaszkowice	114/1 114/2	0,5187 ha 0,0142 ha	Świetlica	116,19
13	Kalinowa	87/4	0,1126 ha	Budynek komunalny	Brak danych

b) Nieruchomości zabudowane oddane w dzierżawę

Lp.	Lokalizacja		Powierzchnia działki	Funkcja	Powierzchnia budynku m ²
	Miejscowość	Nr działki			
1	Marcelów	175/15 176/12	0,0505 ha 0,0689 ha	Przychodnia zdrowia	493
2	Paprotnia	78/1	0,7772 ha	Stacja uzdatniania wody	Brak danych
3	Rembieszów	278	0,1000 ha	Stacja uzdatniania wody	Brak danych
4	Zapolice	170	0,1960 ha	Stacja uzdatniania wody	Brak danych

c) Nieruchomości zabudowane oddane w najem

Lp.	Lokalizacja		Powierzchnia wynajęta	Funkcja
	Miejscowość	Nr działki		
1	Zapolice	182/1	72 m ²	Ludowy Bank Spółdzielczy
2	Zapolice	182/1	23 m ²	Pomieszczenie techniczne (Orange Polska)
3	Ptaszkowice	114/1	3,6 m ²	Pomieszczenie techniczne (Orange Polska)

d) Nieruchomości zabudowane oddane w użyczenie

Lp.	Lokalizacja		Powierzchnia wynajęta (działka zabudowana – ha) (pomieszczenia – m ²)	Funkcja	Powierzchnia budynku m ²
	Miejscowość	Nr działki			
1	Beleń	221/1	0,3528 ha	Strażnica OSP	427,52
2	Paprotnia	203/1 204/1	0,2236 ha 0,7691 ha	Strażnica OSP	462,71
3	Zapolice	183	0,1489 ha	Strażnica OSP	376,45
4	Pstrokonie	258/1	0,5504 ha	Strażnica OSP	476,15
5	Rembieszów	739	0,5800 ha	Strażnica OSP	271,80
6	Rembieszów	166/3	0,7100 ha	Szkoła społeczna	Brak danych
7	Zapolice	190	0,7633 ha	Gminny Ośrodek Kultury i Sportu oraz Gminna Biblioteka Publiczna w Zapolicach	Ok. 1272
8	Strońsko	123/1 124/2	1,3890 ha 1,1000 ha	Stadion Gminny	70,14

		124/1	0,3500 ha		
9	Branica	365	0,2100 ha	Świetlica	178,10
10	Swędzieniejewice	121	0,4500 ha	Świetlica + garaż OSP	253,8
11	Zapolice	177/2	38 m ²	Siedziba Koła Wędkarskiego	93,21

e) Nieruchomości zabudowane oddane w trwały zarząd

Lp.	Lokalizacja		Powierzchnia działki	Funkcja
	Miejscowość	Nr działki		
1	Zapolice	228/1 228/2 229	0,8305 ha 0,3161 ha 0,2377 ha	Szkoła Podstawowa i Przedszkole Publiczne w Zapolicach

f) Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

Lp.	Lokalizacja		Powierzchnia działki	Funkcja
	Miejscowość	Nr działki		
1	Zapolice	224/3	0,0725 ha	Kotłownia
		224/8	0,0311 ha	Droga wewnętrzna

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Oznacza to że dotychczasowi użytkownicy wieczysti stali się właścicielami takich nieruchomości. Na terenie gminy regulacja ta objęła grunty o powierzchni 0,8971 ha. W zasobie pozostały jedynie dwie działki, które nie kwalifikowały się do przekształcenia.

2. Nieruchomości rolne

a) Nieruchomości rolne oddane w dzierżawę

L.p.	Lokalizacja		Powierzchnia oddana w dzierżawę
	Miejscowość	Nr działki	
1	Branica	402/7	0,4954 ha
2	Holendry	16/5	1,0150 ha
3		16/6	0,7355 ha
4	Strońsko	151/3	0,1329 ha
5		151/4	0,0714 ha
6		151/5	0,0530 ha
7		151/10	0,0827 ha
8		151/11	0,0834 ha
9		151/15	0,3257 ha

10	Rojków	91	1,6000 ha
----	--------	----	-----------

b) Nieruchomości rolne oddane w użytkowanie

Lp.	Lokalizacja		Powierzchnia działki	Funkcja
	Miejscowość	Nr działki		
1	Strońsko	151/9	0,0913 ha	Nauczycielskie ogrody działkowe
2	Strońsko	151/8	0,1167 ha	Nauczycielskie ogrody działkowe
3	Strońsko	151/7	0,0928 ha	Nauczycielskie ogrody działkowe
4	Strońsko	151/6	0,0596 ha	Nauczycielskie ogrody działkowe

3. Mieszkaniowy zasób gminy

Gmina Zapolice w miejscowości Kalinowa posiada dwuizbowy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 9 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w dwóch budynkach komunalnych położonych w Ptaszkowicach oraz Młodawinie Górnym. Sześć lokali aktualnie jest wynajmowanych, trzy z uwagi na stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania. W 2021 r. pozyskano w drodze darowizny dodatkowy lokal mieszkalny zlokalizowany w Zapolicach o pow. około 51 m², z przeznaczeniem na zaplecze do natychmiastowego rozdysponowania dla osób pokrzywdzonych w sytuacjach kryzysowych lub nieprzewidywalnych zdarzeniach losowych takich jak: pożar, zaniecie, powódź czy huragan.

4. Tereny inwestycyjne

W miejscowości Ptaszkowice, gmina dysponuje zwartymi terenami o powierzchni 19 ha przeznaczonymi na działalność gospodarczą i usługową. Obok tych terenów gmina posiada też działki o powierzchni około 25 ha, które nadają się na lokalizację farm fotowoltaicznych. Wymienione tereny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i czekają na inwestorów.

5. Drogi

Znaczna część posiadanych przez gminę gruntów zajęta jest pod drogi. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. była to powierzchnia niespełna 133 ha.

3. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1) Udostępnianie nieruchomości Gminy Zapolice

a) Zbycie nieruchomości

Nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości Gminy Zapolice 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 2024 – 2027 planuje się przeznaczyć do sprzedaży działkę pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejscowości Rembieszów. Rozważa się również utworzenie nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejscowościach Branica oraz Wygiełzów.

b) Oddanie nieruchomości w najem i dzierżawę

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zapolice na lata 2024 – 2027 zakłada kontynuację dotychczasowych umów oraz planuję ponownie przeznaczyć do dzierżawy działki rolne w Świerzynach oraz tereny pod działalność gospodarczą w Ptaszkowicach.

2) Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Zapolice

Nabywanie nieruchomości 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 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 udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Wydatki te stanowią m.in. koszt :

- 1) sporządzania operatów szacunkowych, dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz;
- 2) ogłoszeń w prasie w zakresie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia, oddania w użyczenie czy zamieszczenia ogłoszeń o przetargu;
- 3) usług geodezyjnych związanych z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic i rozgraniczaniem nieruchomości gminnych;
- 4) zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków;
- 5) wykupu nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi;
- 6) zaświadczeń i opłat skarbowych;
- 7) opłat sądowych oraz kosztów sporządzania aktów notarialnych.

5. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Szacuję się, że wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Zapolice w roku 2024 osiągną kwotę 293,30 zł, natomiast z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w wysokości 194,90 zł. Nie przewiduję się wpływów z tytułu trwałego zarządu z uwagi na fakt, iż nieruchomości oddano w trwały zarząd nieodpłatnie na

cele działalności statutowej Szkole Podstawowej im. 4 Pułku Piechoty Legionów w Zapolicach i Publicznemu Przedszkolu w Zapolicach

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

W roku 2024 obowiązuje ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste. W latach 2024-2027 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na fakt, iż od ustalenia obecnej opłaty upłył okres 3 lat. W 2022 r. wykonano operaty szacunkowe, które wykazały, że wzrost wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste nie zaistniał.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Zapolice

Zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Zapolice w latach 2024 – 2027 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 Zapolice. 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 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 Zapolice 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.

WÓJT
GMINY ZAPOLICE
W. Oleszyński
mgr Witold Gleszczyk

