

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA na lata 2022-2024

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Gminy Dąbrowa Chełmińska

Podstawę prawną sporządzania planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 24 ust. 1 i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), zwana dalej Ustawą.

2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

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 gospodaruje Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wycen nieruchomości;
- 3) sporządzaniu planu wykorzystania zasobu;
- 4) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 5) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 6) oddawaniu nieruchomości w trwałe zarząd;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości;
- 9) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpisy w księgach wieczystych.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Dąbrowa Chełmińska, odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 Ustawy i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy oraz dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych.

Jednym z podstawowych zadań gminy jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowego gospodarowania tym zasobem.

3. Zestawienie zasobu nieruchomości, na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 Ustawy

Lp.	Wyszczególnienie – użytek gruntu	Powierzchnia w ha
1.	R – grunty orne	21,8830
2.	Ł – łąki trwałe	3,8229
3.	Ps – pastwiska trwałe	4,3681

4.	Br – grunty rolne zabudowane	0,0857
5.	N – nieużytki	7,6777
6.	W – grunty pod rowami	1,2179
7.	Ls – lasy	2,9583
8.	Lz – grunty zadrzewione i zakrzewione	0,0602
9.	B – tereny mieszkaniowe	0,9212
10.	Bi – inne tereny zabudowane	8,3758
11.	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,7184
12.	Ba – tereny przemysłowe	0,7776
13.	Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	6,4857
14.	dr – drogi	112,8374
15.	Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych	0,0922
16.	Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	17,6261
Ogółem		189,9082

Do zasobu Gminy Dąbrowa Chełmińska na dzień 1 stycznia 2022 r. należały tereny o łącznej powierzchni **189,9082 ha**, stanowiące 837 działek ewidencyjnych, położonych w miejscowościach: Bolumin, Borki, Czarze, Czemplewo, Dąbrowa Chełmińska, Gzin, Gzin Dolny, Janowo, Mała Kępa, Ostromecko, Otowice, Pień, Rafa, Wielka Kępa, Wałdowo Królewskie i Wielka Kępa, w tym:

- 1) grunty oddane w trwały zarząd o powierzchni 0 ha;
- 2) grunty oddane w użytkowanie o powierzchni 7,7019 ha;
- 3) grunty oddane w użyczenie o powierzchni 2,2529 ha;
- 4) grunty oddane w dzierżawę o powierzchni 0,5389 ha;
- 5) grunty inne o powierzchni 179,4145 ha.

Nieruchomości będące własnością Gminy Dąbrowa Chełmińska oddane w użytkowanie wieczyste osób fizycznych i osób prawnych, wg stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. stanowią powierzchnię 9,1471 ha, w tym:

- 1) grunty na cele mieszkaniowe – 1,1641 ha;
- 2) grunty na cele działalności gospodarczej - 7,9830 ha.

Gmina Dąbrowa Chełmińska jest właścicielem budynków o łącznej powierzchni użytkowej 16 916,21 m² (m.in. budynki: Urzędu Gminy, szkoły, remizy OSP, przychodnie zdrowia).

Zasób mieszkaniowy Gminy Dąbrowa Chełmińska obejmuje 35 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 1472,10 m².

Lokale użytkowe wchodzące w skład zasobu Gminy Dąbrowa Chełmińska udostępniane są w następujący sposób:

- w użyczeniu są budynki i lokale o łącznej powierzchni 2 304,72 m²,
- wynajmowane są lokale na działalność gospodarczą o łącznej powierzchni 114,23 m².

4. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu mogą być wykorzystane na cele rozwojowe i statutowe gminy.

Udostępnienie nieruchomości następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, użyczenie, najem i dzierżawę.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia, w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Nabywanie nieruchomości

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Dąbrowa Chełmińska następować będzie poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę;
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. nr 32 poz. 191 ze zm.);
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998 r. nr 133 poz. 872 ze zm.), art. 98 ust. 1 Ustawy oraz art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.);
- 4) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, dziedziczenie;
- 5) działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2022 - 2024 będzie się odbywało w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków na wyżej wymienione zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu na dany rok.

5. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

W latach 2022 - 2024 szacunkowa prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu kształtuje się w kwocie w kwocie około 250 000,00 zł.

6. Wpływy osiągnane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W latach 2022 - 2024 szacunkowa prognoza osiągniętych wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu kształtuje się w kwocie około 160 000,00 zł.

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

W latach 2022 – 2024 nie planuje się aktualizacji opłat.

8. Program zagospodarowania nieruchomości

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Wykorzystanie zasobu Gminy Dąbrowa Chełmińska będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych m. in. w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) oraz w Ustawie.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.