

Z a r z ą d z e n i e Nr 3./2017
Wójt Gminy Brodnica
z dnia 10 stycznia 2017r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Brodnica na lata 2017 – 2019.

Na podstawie art. 30 ust. 2, pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016r. poz. 446 z późn. zm.), art. 25 ust. 1, 2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r, poz. 2147 z późn. zm.) zarządzam co następuje:

§ 1.

Przyjąć plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Brodnica na lata 2017-2019 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie powierzam Referatowi Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy Brodnica

Edward Łukaszewski

Ch. Masłowski
KADRA PRAWNY
10. 01. 2017r.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt. Zadania wykonywane w zakresie gospodarowania zostały opisane w art. 23 ust.1 cyt. wyżej ustawy. W pkt 3 art. 25 ustawy wymieniono obowiązek sporządzania planu wykorzystania zasobu. Zgodnie z art. 23 ust. 1d plany wykorzystywania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Dotychczas obowiązujący plan wygasł, dlatego przyjęcie nowego na lata 2017 -2019 - stanowiącego załącznik do niniejszego zarządzenia jest celowe.


Z up. Wójta

mgr Paweł Wisniewski
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej
i Gospodarki Nieruchomościami

Załącznik do Zarządzenia
Nr *3*./2017
Wójta Gminy Brodnica
Z dnia *10*.. stycznia 2017 r.

PLAN

WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY BRODNICA NA LATA 2017 - 2019



I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn.zm.).

II. ZAŁOŻENIA OGÓLNE.

Niniejszy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie gospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przyjmując plan wykorzystania zasobu nieruchomości nie można wykluczyć wystąpienia doraźnych potrzeb innego sposobu gospodarowania niż określony w planie.

III. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY BRODNICA ORAZ NIERUCHOMOŚCI GMINY BRODNICA ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE.

1. Zasób nieruchomości Gminy Brodnica.

Zasób nieruchomości Gminy Brodnica zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obejmuje nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Brodnica i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Brodnica.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w zasobie nieruchomości Gminy Brodnica znajdowały się grunty o pow. 250,6512 ha i wartości 3 728 821,59 zł w tym: grunty w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 0,6775 ha.

Na gruntach tych znajdują się niżej wymienione obiekty:

1. 10 budynków mieszkalnych (łącznie z 42 lokalami mieszkalnymi),
2. 1 budynek socjalny (12 lokali socjalnych),
3. 9 świetlic,
4. 1 salka wiejska,
5. 3 remizy,
6. 8 boisk sportowych,
7. 8 placów zabaw,
8. 3 siłownie,
9. była baza SKR w Gorczenicy (w tym PSZOK),
10. garaże w byłej bazie SKR Szczuka,
11. udział w budynku przy ul. Zamkowej,
12. budynek przy ul. Mazurskiej 13 w Brodnicy,
13. 5 budynków szkół w tym 1 gimnazjum,
14. 2 stacje uzdatniania wody wraz z siecią,
15. 40 przepompowni ścieków wraz z siecią.

Ponadto Gmina Brodnica jest użytkownikiem wieczystym działek położonych na terenie Miasta Brodnica:

- nr 150/3 udział 37/100 w działce o pow. 0,2293 ha przy ul Zamkowej 13,
- nr 641/3 o pow. 0,2869 ha przy ul Mazurskiej 13.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym odbywa się na podstawie uchwały Nr XXII/89/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica w latach 2016 – 2020 oraz uchwały Nr XV/85/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 12 lutego 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica. W roku 2016 oddano do użytku budynek socjalny w m. Kominy z 12 lokalami socjalnymi – zasiedlono o lokali. Większość budynków stanowiących mienie komunalne zostało wyremontowanych. Wszystkie budynki mają aktualne przeglądy techniczne, elektryczne i kominiarskie. Stan techniczny budynków jest dobry.

Zasady i tryb korzystania z budynków świetlic wiejskich zostały określone w uchwale Nr VIII/41/15 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 czerwca 2015 r.

Zasady korzystania z sal sportowych i siłowni zewnętrznych zostały ustalone w uchwale Nr XXXVI/234/14 Rady Gminy Brodnica z dnia 3 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia regulaminów korzystania z sal sportowych i siłowni zewnętrznych będących własnością Gminy Brodnica.

Zasady korzystania z placów zabaw i boisk sportowych zostały ustalone w Uchwale Nr XVIII/113/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 26 września 2012 r. w sprawie uchwalenia regulaminu korzystania z placów zabaw i boisk sportowych będących własnością Gminy Brodnica.

Zadania własne w zakresie gospodarki wodociągowej Gmina Brodnica realizuje na podstawie Uchwały Nr XIX/117/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 października 2012 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu dostarczania wody i odprowadzenia ścieków na terenie Gminy Brodnica. Zarządza dwoma stacjami uzdatniania wody zlokalizowanymi we wsiach Szymkowo i Mszano, jedną pompownią wody znajdującą się we wsi Szczuka podnoszącą ciśnienie dla odbiorców we wsiach: Cielęta, Wybudowanie Michałowo, Bobrowiska i Nowy Dwór oraz rozdzielczą siecią wodociągową o łącznej długości 179,5 km. Sieć wodociągowa uzbrojona jest w ponad 650 naziemnych hydrantów pożarowych. Sieć posiada 2262 przyłączy o łącznej długości 66 km. Hydrofornia w Szymkowie uzdatnia wodę z czterech studni głębinowych, z których dwa znajdują się we wsi Szymkowo i kolejne we wsi Szczuka. Hydrofornia w Mszanie uzdatnia wodę z trzech studni głębinowych, z których dwie znajduje się we wsi Mszano a jedna we wsi Szabda. Dostarczona woda spełnia wszelkie wymagane normy jakościowe.

W zakresie gospodarki kanalizacyjnej gmina zarządza 40 przepompowniami ścieków dzięki którym możliwy jest sprawny odbiór i przesył ścieków do oczyszczalni miejskiej w Brodnicy. Na sieci której łączna długość bez przykanalików wynosi 57,9 km znajduje się 10 szt. przepływomierzy zliczających ilości odprowadzanych ścieków. Od sieci kanalizacyjnej prowadzi do odbiorców usług 629 szt. przykanalików o długości 12 km.

Rozwój sieci wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych zaplanowano w wieloletnim programie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu gminy Brodnica na lata 2017 - 2021 zatwierdzonym uchwałą Nr XX/110/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 11 lipca 2016 r.

2. Nieruchomości Gminy Brodnica oddane w użytkowanie wieczyste.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Brodnica oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 0,6775 ha. Obecnie jest 11 użytkowników wieczystych na 7 działkach gminnych. Są to działki przekazane osobom fizycznym w użytkowanie wieczyste z tego: 4 działki pod zabudowę budynkami mieszkalnymi i 3 działki pod działalność gospodarczą (1 ubojnia i 2 sklepy).

IV. PROGNOZA

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania do zasobu.

1.1. Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Brodnica.

Przewiduje się, iż udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Brodnica następować będzie poprzez:

- sprzedaż w drodze przetargu ograniczonego lub nieograniczonego,
- sprzedaż w drodze bezprzetargowej,
- dzierżawę,
- trwałą zarząd,
- użyczenie,
- najem.

1.1.1. Nieruchomości planowane do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości w latach 2017-2019 będzie następować zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XXVII/162/09 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 lutego 2009 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania oraz przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1. Pod zabudowę usługowo – mieszkaniową

- dz. nr 69/6 o pow. 0,1954ha,

położone w obrębie wsi Gorczenica, zapisane w KW Nr TO1B/00026235/7, oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica symbolem „U/M”- tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej.

- dz. nr 245/28 o pow. 0,1361ha,
- dz. nr 245/19 o pow. 0,1520ha,
- dz. nr 245/22 o pow. 0,1500ha,

położonych w obrębie wsi Kominy, zapisanych w KW Nr 30387, oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica symbolem „MN-U” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

2. Pod aktywność gospodarczą

- dz. nr 69/8 o pow. 0,2484ha położona w obrębie wsi Gorczenica oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica symbolem „PU”- tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-składową.
- dz. nr 247/80 o pow. 0,3681ha,
- dz. nr 247/84 o pow. 0,2653ha,
- dz. nr 247/85 o pow. 0,6036ha,
- dz. nr 247/86 o pow. 1,4101ha,
- dz. nr 247/89 o pow. 0,8717ha,
- dz. nr 247/90 o pow. 2,6931ha,
- dz. nr 247/91 o pow. 3,1227ha,
- cz. dz. nr 247/121 o pow. 16,8861ha (ok. 4ha),
- dz. nr 247/101 o pow. 0,1733ha,

położone w obrębie wsi Kominy, zapisanych w KW Nr 30387 oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica symbolem „PG-P”- jako tereny

lokalizacji obiektów produkcyjnych, PG-U – drogi ogólnodostępne do wydzielenia wewnętrznego i tereny przemysłowo – składowe.

3. Pod rekreację

- dz. nr 245/5 o pow. 0,3364ha

położona w obrębie wsi Kominy, zapisana w KW Nr 30387 przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica pod rekreację.

4. Pod działalność biurową

- lokale: Nr 3 o pow. 237,22m² i Nr 5 o pow. 120,76 m² wraz z udziałem 37/100 we wszelkich częściach wspólnych budynku i działce nr 150/3 o pow. 0,2293 przy ul. Zamkowej 13.

1.1.2. Nieruchomości planowane do oddania w dzierżawę.

Wydzierżawianie nieruchomości w latach 2017-2019 będzie następować zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XXVII/162/09 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 lutego 2009 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania.

Na dzień 31.12.2016 r. na cele rolne było zawartych 24 umów dzierżawnych na grunty o łącznej pow. 8,2234ha z tego:

- 9 umów na dzierżawę gruntów z „Karty Nauczyciela” na pow. 2,2100ha
- 15 umów zawartych z rolnikami na pow. 6,0134ha.

Na cel publiczny (pętle autobusowe i chodniki) zawarto 4 umowy długoterminowe w formie aktu notarialnego.

W latach 2017 – 2019 zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy.

1.2. Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Brodnica

Nabywanie nieruchomości w latach 2017-2019 będzie następować zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XXVII/162/09 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 lutego 2009 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania.

Nabywanie następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacji celów publicznych.

Większość nabywanych gruntów będzie z mocy prawa art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Są to działki wydzielone na skutek podziału, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu lub wydaną decyzją o warunkach zabudowy - z przeznaczeniem na drogi publiczne.

2. Prognoza dotycząca wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu wymaga poniesienia wydatków finansowych, które w szczególności obejmują koszty:

- wykonywanie wycen nieruchomości,
- publikacji w prasie ogłoszeń o nieruchomościach przeznaczonych do zbycia lub dzierżawy,
- opłat sądowych i notarialnych,
- podziałów geodezyjnych,
- podatku od nieruchomości,
- opłat z tyt. ochrony gruntów,



- wykupu gruntów.

Prognozowane wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości uwzględnia się w uchwałach budżetowych gminy na dany rok budżetowy. Wydatki te zależne są przede wszystkim od intensywności procesu nabywania nieruchomości do zasobu. Na rok 2017 w budżecie gminy na w/wym. cele ujęto kwotę 110.040 zł w tym: 70.040 zł na wykup gruntów.

2.1. Prognoza wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste

Ostatnią procedurę aktualizacji opłat wykonano w 2012 r. – w sposób przewidziany w art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W okresie obowiązywania tego planu nie przewiduje się nowej aktualizacji opłat.

Z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Brodnica planuje się osiągnąć następujące wpływy:

- w roku 2016 – 2 892,70 zł.
- w roku 2017 – 2 892,70 zł,
- w roku 2018 - 2 892,70 zł.

Do dnia sporządzenia planu nie wpłynął żaden wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W najbliższym okresie czasu nie przewiduje się tu zmian. Założenie to wynika z faktu, iż od dnia 9 października 2011 r. nie obowiązuje już 90% bonifikata od opłaty z tytułu przekształcenia, o którą mogli się ubiegać użytkownicy wieczystości będący osobami fizycznymi, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekraczał przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze poprzedzające rok wystąpienia z wnioskiem o przekształcenia, ogłoszonego przez Prezesa GUS, jeżeli nieruchomość była zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona była na tego rodzaju zabudowę.

2.2. Prognoza wpływów osiągniętych z tytułu nieruchomości gminy oddanych w dzierżawę.

Czynsz dzierżawny na cele rolne naliczany jednorazowo, stawka zgodnie z obowiązującym zarządzeniem Wójta Gminy Brodnica jest przeliczana według obowiązującej średniej krajowej ceny skupu pszenicy opublikowanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za I półrocze danego roku.

Z tytułu czynszów dzierżawnych nieruchomości na cele rolne Gminy Brodnica planuje się osiągnąć następujące wpływy:

- w roku 2017 – 1 000 zł,
- w roku 2018 – 1 100 zł,
- w roku 2019 - 1 100 zł.

Z tytułu czynszów dzierżawnych na inne cele planuje się osiągnąć następujące wpływy:

- w roku 2017 – 8 400 zł,
- w roku 2018 – 8 400 zł,
- w roku 2019 - 8 400 zł.



3. Prognoza wpływów osiąganych z tytułu zbycia nieruchomości gminy.

Z tytułu sprzedaży nieruchomości Gminy Brodnica planuje się osiągnąć następujące wpływy:

- w roku 2017 – 930 000 zł (w tym: 890 000 nieruchomości przy ul. Zamkowej 13A),
- w roku 2018 – 40 000 zł,
- w roku 2019 - 40 000 zł.

V. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Gospodarowanie nieruchomościami zasobu pozostaje zatem w ścisłym związku ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brodnica oraz uchwalonymi dla obszarów Gminy Brodnica miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Gmina może oddziaływać zarówno na aktualne jak i przyszłe wykorzystanie nieruchomości na określone cele np.: mieszkaniowe, przemysłowe, realizacji infrastruktury technicznej, drogowej, handlowo – usługowej, rekreacyjnej.

Nieruchomości wchodzące w skład zasobu wykorzystywane będą zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i według ustaleń w nich zawartych. Nieruchomości nie służące realizacji zadań własnych oraz celów publicznych będą udostępniane nabywcom do trwałego zagospodarowania z uwzględnieniem przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego lub ustaleń decyzji o warunkach zabudowy. Przewiduje się sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, mieszkaniowo – usługową, usługową oraz przeznaczone pod aktywność gospodarczą obejmujące m.in.: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Nieruchomości, które nie mogą być zagospodarowane w sposób trwały będą zagospodarowane w sposób tymczasowy, dotyczy to przede wszystkim gruntów oddanych i przeznaczonych pod dzierżawę.

Do gminnego zasobu nieruchomości będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Zakłada się kontynuację procesu wydzielania i przejęcia działek na planowanych ciągach komunikacyjnych w celu realizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz przeznaczonych na poszerzenie istniejących dróg gminnych.



