

Z a r z ą d z e n i e Nr 2/2020
Wójta Gminy Brodnica
z dnia 8 stycznia 2020 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Brodnica na lata 2020 – 2022.

Na podstawie art. 30 ust. 2, pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815.), art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) zarządzam co następuje:

§ 1.

Przyjąć plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Brodnica na lata 2020-2022 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie powierzam Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Brodnica

Adam Zalewski



Adam Zalewski
Wójt
Adam Zalewski

Załącznik do Zarządzenia
Nr 2/2020
Wójta Gminy Brodnica
Z dnia 8 stycznia 2020 r.

PLAN

WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY BRODNICA NA LATA 2020 - 2022

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 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020).

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 2019 r. w zasobie nieruchomości Gminy Brodnica znajdowały się grunty o pow. 247,4136ha i wartości 4 047 901,74zł w tym: grunty w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 0,2455 ha.

Na gruntach tych znajdują się niżej wymienione obiekty:

1. 8 budynków mieszkalnych (łącznie z 40 lokalami mieszkalnymi),
2. 1 budynek socjalny (12 lokali socjalnych),
3. 9 świetlic,
4. 1 salka wiejska,
5. 3 remizy,
6. 8 boisk sportowych,
7. 19 placów zabaw,
8. 8 siłowni, (w tym w 2 miejscach elementy siłowni)
9. była bazy 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,
14. 2 stacje uzdatniania wody wraz z siecią,
15. 41 przepompowni ścieków wraz z siecią,
16. 1 pompownia wody.

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

- nr 150/3 udział 37/100 w działce o pow. 0,2293ha przy ul Zamkowej 13,
- nr 641/3 o pow. 0,2869ha 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 z późn. zm. 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 z późn. zmianami, oraz uchwały NR X/88/19 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2019 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, stanowiących własność Gminy Brodnica.

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 z późn. zm., oraz uchwale Nr XII/107/19 z dnia 20 grudnia 2019 w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z sal sportowych 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 X/89/19 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2019 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: Cieleća, Wybudowanie Michałowo, Bobrowiska i Nowy Dwór oraz rozdzielczą siecią wodociągową o łącznej długości 181,9 km. Sieć wodociągowa uzbrojona jest w ponad 660 naziemnych hydrantów pożarowych. Sieć posiada 2536 przyłączy o łącznej długości 71,5 km. Hydrofornia w Szymkowie uzdatnia wodę z czterech studni głębinowych, z których dwie 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 41 przepompowniami ścieków dzięki którym możliwy jest sprawny odbiór i przesył ścieków do oczyszczalni miejskiej w Brodnicy. Na sieci której łączna długość bez przykanalików wynosi 61,28 km. znajduje się 10 szt. przepływomierzy zliczających ilości odprowadzanych ścieków. Od sieci kanalizacyjnej prowadzi do odbiorców usług 679 szt. przykanalików o długości 12,37 km.

Rozwój sieci wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych zaplanowano w wieloletnim planie 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. z późn. zmianami.

2. Nieruchomości Gminy Brodnica oddane w użytkowanie wieczyste.

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Brodnica oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi - 0,2455 ha. Obecnie jest 3 użytkowników wieczystych na 3

działkach gminnych. Są to działki przekazane w użytkowanie wieczyste pod działalność gospodarczą (1 ubojnia i 2 sklepy).

W roku 2019 przekształcono z mocy prawa 4 działki o pow. 0,4320ha stanowiące własność gminy, będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych (7 użytkowników), przeznaczone na cele mieszkaniowe w prawo własności.

W najbliższym okresie czasu nie przewiduje się tu zmian.

IV. PROGNOZA

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości 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,
- trwałe zarząd,
- użyczenie,
- najem.

1.1.1. Nieruchomości planowane do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości w latach 2020-2022 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 w tym:

1. Pod zabudowę usługowo – mieszkaniową

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

położona 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 819/1 o pow. 0,0663ha,
- dz. nr 818/2 o pow. 0,0202ha,
- dz. nr 819/2 o pow. 0,0120ha,
- dz. nr 821 o pow. 0,1981ha,
- dz. nr 218/9 o pow. 0,0170ha,
- dz. nr 218/8 o pow. 0,0170ha,
- dz. nr 218/7 o pow. 0,0170ha,
- dz. nr 218/6 o pow. 0,0890ha.

Działki położone w Karbowie przy placu zabaw i gminnym budynku mieszkalnym

- dz. nr 361 o pow. 0,1806ha,
- dz. nr 270/3 o pow. 0,0653ha.

Działki położone w m. Szczuka za świetlicą.

- cz. dz. nr 247/82 o pow. 5,2180ha – z czego ok 3,00ha pod zabudowę mieszkaniową (do podziału na działki w 2020r.).

Działka położona w m. Kominy za ogródkami działkowymi.

- dz. nr 296 o pow. 0,6600ha

Działka położona w Szabdzie przy DK 15.

2. Pod aktywność gospodarczą

- dz. nr 69/8 o pow. 0,2484ha,

- dz. nr 69/9 o pow. 0,5212ha,

- dz. 23/9 o pow. 0,1000ha.

położone obrębzie wsi Gorczenica oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica symbolem „PU”- tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-składową.

- dz. nr 247/86 o pow. 1,4101ha,

- dz. nr 247/91 o pow. 3,1227ha,

- dz. nr 247/99 o pow. 0,0134ha,

- dz. nr 247/123 o pow. 1,5416ha,

- dz. nr 247/101 o pow. 0,1733ha.

o pow. łącznej 6,2611ha położone w obrębzie wsi Kominy, zapisane 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 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 2020-2022 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 31.12.2019 r. na cele rolne było zawartych 25 umów dzierżawnych na grunty o łącznej pow. 8,3758 ha z tego:

- 5 umów na dzierżawę gruntów z „Karty Nauczyciela” na pow. 0,9700 ha

- 22 umowy zawarte z rolnikami na pow. 7,4058 ha.

Na cel publiczny (pętle autobusowe i chodniki) zawarto 3 umowy długoterminowe w formie aktu notarialnego oraz 1 umowa dzierżawy do 3 lat w Podgórzu.

W roku 2020 umowy zawarte z osobami na podstawie tzw. „Karty Nauczyciela” wygasną, ponieważ ustawowe uprawnienia do tego - tracą moc.

W latach 2020 – 2022 zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy.

1.2. Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Brodnica

Nabywanie nieruchomości w latach 2020-2022 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 realizację celów publicznych.

Większość nabywanych gruntów będzie z mocy prawa na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub „specustawy”. Będą to działki wydzielone na skutek

podziału, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu, wydaną decyzją o warunkach zabudowy lub „specustawy” - 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 2020 w budżecie gminy na w/wym. cele ujęto kwotę 100.000,00 zł w tym: 100.000,00 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 oraz opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności planuje się osiągnąć następujące wpływy:

- w roku 2020 – 2 560,90 zł.
- w roku 2021 – 2 560,90 zł,
- w roku 2022 - 2 560,90 zł.

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 Nr 9/2019 z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego dla nieruchomości stanowiących własność gminy Brodnica przeznaczonych do dzierżawy na cele rolne.

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 2020 – 2 700,00 zł,
- w roku 2021 – 3 100,00 zł,
- w roku 2022 - 3 100,00 zł.

Z tytułu czynszów dzierżawnych na inne cele (lokale mieszkalne i inne lokale) planuje się osiągnąć następujące wpływy:

- w roku 2020 – 108 000,00 zł,
- w roku 2021 – 109 000,00 zł,
- w roku 2022 - 110 000,00 zł.

3. Prognoza wpływów osiągniętych z tytułu zbycia nieruchomości gminy.

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

- w roku 2020 – 950 000,00 zł (w tym: 902 000,00 nieruchomość przy ul. Zamkowej 13A w Brodnicy),
- w roku 2021 – 40 000,00 zł,
- w roku 2022 - 40 000,00 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 jednorodziną, 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.

C

C