

Zarządzenie Nr 437/20
Burmistrza Biskupca
z dnia 31 grudnia 2020 roku

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości

Na podstawie art.30 ust.1 i ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2020, poz. 713 ze zm.) oraz art.25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990),
Burmistrz Biskupca zarządza:

§ 1

Przyjąć Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec na lata 2021-2023, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
mgr Kamil Kozłowski

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec na lata 2021-2023

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec oraz gospodarowania tym zasobem.

Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu oraz gospodarowania tym zasobem stanowią przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t.Dz.U. z 2020 r., poz. 1990).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni 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.

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. Zasobem nieruchomości Gminy Biskupiec gospodaruje Burmistrz Biskupca. 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 urządzeń infrastruktury technicznej, a także realizację innych celów publicznych. Zasób umożliwia skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej Gminy.

2.Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste – stan na dzień 30.11.2020 r.

- 1) Powierzchnia nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu 717 ha, w tym:
 - a) drogi - 342 ha,
 - b) grunty pod wodami – 3 ha.
- 2) Powierzchnia nieruchomości Gminy Biskupiec oddanych w użytkowanie wieczyste - 34 ha.

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

W latach 2021-2023 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach. Nieruchomości mogą być w szczególności: sprzedawane, oddawane w użytkowanie wieczyste, wydierżawiane, wynajmowane, użyczane, oddawane w trwały zarząd, zamieniane na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych, obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako majątek tworzonych fundacji oraz przedmiotem darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Trwałe udostępnianie nieruchomości z zasobu będzie nadal następować głównie w formie zbywania prawa własności.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonywana w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego, jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następować będzie głównie w przypadkach zbycia w drodze bezprzetargowej - na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oddanej w użytkowanie wieczyste.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych w przetargu będzie dokonywana przede wszystkim w trybie przetargu nieograniczonego. Prognozowana sprzedaż nieruchomości gruntowych w formie przetargu (nieograniczonego) dotyczy:

- niezabudowanych nieruchomości, przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi uciążliwe, przemysł i składy, położonych w obrębie miasto Biskupiec 1, w rejonie ul.Czynu Społecznego oraz w obrębie Biskupiec Kol. (na przedłużeniu ul.Bolesława Chrobrego),
- niezabudowanej nieruchomości, położonej w obrębie miasto Biskupiec 5, na zapleczu ul.Bolesława Chrobrego, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części pod usługi uciążliwe, przemysł i składy, a w części na zieleni podmiejską,
- nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową, z możliwością zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, położonej w obrębie miasto Biskupiec 5 przy ul.Bolesława Chrobrego,

- niezabudowanych terenów położonych w obrębie miasta Biskupiec 5 w rejonie ulic: Mickiewicza, Czynu Społecznego i Myśliwskiej, po zakończeniu procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i geodezyjnym wydzieleniu,
- działek budowlanych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, położonych w obrębach: miasto Biskupiec 3 (w rejonie ulic: Harcerska i po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Marii Zientary-Malewskiej), miasto Biskupiec 5 (w rejonie ulic: Żelazna, Żłota) oraz Biskupiec Kol (w Biskupcu Kolonii Trzeciej, przy ul. Wincentego Witosa),
- terenów przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, położonych w obrębie Biskupiec Kol., na przedłużeniu ul. Ludowej (po zakończeniu procedury zmiany planu zagospodarowania przestrzennego i geodezyjnym wydzieleniu),
- nieruchomości gruntowych objętych granicami Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, położonych w Kramarce (obręb Biskupiec Kolonia), przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
- niezabudowanej nieruchomości gruntowej, nie objętej planem zagospodarowania przestrzennego, położonej w obrębie Rasząg,
- zabudowanych nieruchomości gruntowych, objętych planem zagospodarowania przestrzennego, położonych w obrębie miasta Biskupiec 4, przy ulicach: Krynicznej, 1 Maja, Aleja Niepodległości oraz (po zakończeniu procedury zmiany planu zagospodarowania przestrzennego) przy ul. Ogrodowej i ul. Wojciecha Bogusławskiego.

Nie wyklucza się przeznaczania do sprzedaży w przetargu innych nieruchomości. Przeznaczenie do sprzedaży w trybie przetargu może nastąpić zarówno z urzędu, jak i na wniosek. Prognozowana liczba nieruchomości zbytych w ciągu jednego roku 10-20.

Planuje się kontynuowanie zbywania, na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych, działek gruntu, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Rocznie przewiduje się zawarcie 2-4 takich umów (w formie bezprzetargowej lub w przetargu ograniczonym – w przypadku jeśli zbywana działka może poprawić warunki zagospodarowania więcej niż 1 nieruchomości).

Sprzedaż lokali mieszkalnych przewiduje się na poziomie 10-20 rocznie. Zbycie będzie następować przede wszystkim na rzecz najemców. Zrealizowanie powyższego zamierzenia lub osiągnięcie większej liczby sprzedanych lokali, będzie uzależnione od zainteresowania najemców (przeznaczenie do sprzedaży następuje z reguły na wniosek najemcy). Nie wyklucza się przeznaczenia do sprzedaży, w trybie publicznych przetargów nieograniczonych, wolnych lokali mieszkalnych.

Przewiduje się kontynuowanie zbywania gruntów na rzecz użytkowników wieczystych, zarówno w trybie administracyjnym jak i cywilnoprawnym. Ilość zbytych nieruchomości będzie uzależniona od zainteresowania użytkowników wieczystych.

Prognozuje się, że będą to około 2-4 nieruchomości rocznie. Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste może również ulec zmniejszeniu na skutek zmian przepisów prawa.

Planuje się zbycie na rzecz Powiatu Olsztyńskiego nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę znajdującą się w ciągu drogi powiatowej, położonej w Najdymowie (po wyrażeniu woli jej przejęcia przez Powiat), w celu realizacji zadań publicznych Powiatu Olsztyńskiego w zakresie zarządzania i utrzymania dróg zaliczonych do kategorii dróg powiatowych.

W latach 2021-2023 kontynuowany będzie również sposób wykorzystania nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy w sytuacji, gdy nieruchomości te nie zostaną przeznaczone na realizację zadań własnych Gminy lub do zbycia. Podstawowym przeznaczeniem będzie wydzierżawianie gruntów na cele rolne, w większości pod uprawę warzyw i roślin jednorocznych (grunty wydzierżawione do czasu ich docelowego zagospodarowania). Przewiduje się, że ogólna powierzchnia dzierżawionych gruntów komunalnych będzie kształtować się corocznie na poziomie 60-65 ha. W okresie obowiązywania planu przewiduje się również kontynuację zawartych umów użyczenia gruntów komunalnych. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości zasobu mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Gmina nie posiada nieruchomości oddanych w trwałą zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej. Nie wyklucza się, na wniosek danej jednostki, ustanowienia trwałego zarządu.

W okresie 2021 - 2023 zamierza się nabywać nieruchomości do zasobu w ramach występujących potrzeb Gminy Biskupiec, w celu realizacji zadań własnych oraz tworzenia gminnego zasobu nieruchomości. Nabycie nieruchomości następować będzie w trybie cywilnoprawnym i administracyjnym.

Przewiduje się nabycie terenów: przeznaczonych na drogi gminne i ścieżki rowerowe (pieszo-rowerowe), istniejących dróg, niezbędnych do realizacji planowanych inwestycji, głównie sieci uzbrojenia terenu, (kanalizacja, wodociąg), zieleni i rekreacyjno-sportowych. W szczególności planuje się:

- nieodpłatne nabycie: od PKP S.A. prawa użytkowania wieczystego terenów wchodzących w skład zlikwidowanych linii kolejowych (w obrębach: Kobyły, Labuszewo, Rudziska, Botowo, Pudąg, Biskupiec-Kolonia, Czerwonka i Wilimy) i od Powiatu Olsztyńskiego prawa własności nieruchomości stanowiącej drogę, położonej w Rukławkach,
- odpłatne przejęcie od osób fizycznych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne lub przeznaczonych na drogi publiczne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego położonych w obrębach: miasto Biskupiec 3 (ul.Harcerska) i Lipowo (Parleza Wielka).

4.Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Biskupiec. W roku 2021 zamierza się przeznaczyć na udostępnianie nieruchomości zasobu i nabywanie nieruchomości do zasobu, kwotę 130 000 zł.

W latach następnych, tj. w 2022 i 2023, udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu będzie kontynuowane, a wydatki z tym związane będą uzależnione od bieżących potrzeb, realizowanych zadań inwestycyjnych i wysokości środków zabezpieczonych na ten cel w uchwałach budżetowych.

5.Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biskupiec.

Wysokość wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biskupiec na rok 2021 prognozuje się w wysokości 135 000 zł.

W następnych latach prognozuje się nieznaczne zmniejszanie wpływów, w związku z przewidywanym stopniowym przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności oraz sprzedażą prawa użytkowania wieczystego na rzecz użytkowników wieczystych.

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

W latach 2021-2023 nie planuje się dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biskupiec oddanych w użytkowanie wieczyste.

Aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości dokonuje się nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Biskupiec została przeprowadzona w roku 2019, z mocą obowiązującą od 01.01.2020 r.

W związku z brakiem nieruchomości znajdujących w trwałym zarządzie na dzień przyjęcia planu nie prognozuje się dokonywania, w okresie obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu, aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

7.Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Biskupiec w latach 2021 – 2023 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany

w szczególności zgodnie: z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Kodeksem cywilnym oraz z obowiązującymi uchwałami Rady Miejskiej w Biskupcu, przede wszystkim z uchwałą Nr XXXVII/316/10 z dnia 4 lutego 2010 roku w sprawie określenia zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Biskupiec, zmienioną uchwałami: Nr XXXII/209/17 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 marca 2017 roku oraz Nr VI/31/19 z dnia 26 marca 2019 roku oraz ustaleniami zawartymi w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Najważniejsze cele planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec pozostają niezmiennie i są to: zapewnienie stałych dochodów Gminy poprzez racjonalne gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi oraz powiększanie zasobu nieruchomości komunalnych niezbędnych do realizacji zadań własnych.

Burmistrz Biskupca zamierza w latach 2021-2023 gospodarować nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Gminy Biskupiec poprzez ich udostępnianie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu. Czynności te będą podejmowane z urzędu i na wniosek osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej. Działania te będą realizowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz pod kątem oceny możliwości udostępniania nieruchomości ze względu na położenie, możliwość zagospodarowania oraz gospodarność i racjonalność działania.

Działania w zakresie nabywania nieruchomości do zasobu będą realizowane w trybie: komunalizacji, zakupu, nieodpłatnego nabycia, zamiany, nabywania za odszkodowaniem i innych. Nabycie będzie następować w celu realizacji zadań własnych oraz tworzenia gminnego zasobu nieruchomości.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez: sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, darowiznę, przeniesienie własności w zamian za odszkodowanie, najem lub dzierżawę, użyczenie, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz wnoszenie jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek. Zbycie nieruchomości następować będzie zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem zbycia będą również nieruchomości znajdujące się na terenie obrębów wiejskich, nie objęte aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, w szczególności zabudowane lub pojedyncze działki.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości będzie tryb przetargowy – przetarg ustny.

Wzrost dochodów Gminy ze sprzedaży nieruchomości będzie zależny od sytuacji społeczno-gospodarczej regionu i kraju oraz cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych uwarunkowań podtrzymywany będzie proces intensyfikowania sprzedaży mienia w drodze przetargu – w celu zwiększenia dochodów Gminy.

Nadal będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat, na które zgodę wyraziła Rada Miejska w Biskupcu oraz bonifikat ustawowych (np. z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków).

W ramach racjonalnej gospodarki mieniem, kontynuowane będzie zbywanie, na wniosek, gruntów zbędnych dla Gminy, tj. o małej powierzchni oraz o nieregularnych kształtach uniemożliwiających samodzielne zagospodarowanie.

Kontynuowane będzie, na wniosek, przekształcanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, dotyczy to przede wszystkim nieruchomości zabudowanych garażami. Prowadzona będzie również (na wniosek) sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

W celu realizacji inwestycji gminnych oraz powiększenia zasobu, dokonywane będą, w ramach środków budżetowych, nabycia nieruchomości do zasobu. W szczególności dotyczy to będzie gruntów niezbędnych Gminie w związku z realizacją inwestycji uzbrojenia terenów w sieci infrastruktury technicznej, terenów zieleni i rekreacyjno-sportowych, położonych na terenie wiejskim, gruntów przeznaczonych pod drogi (lub ich poszerzenie) i pod ścieżki rowerowe (pieszo-rowerowe).

Grunty będą czasowo wydierżawiane (głównie na cele rolne), do czasu zagospodarowania przez Gminę lub przeznaczenia do zbycia. Istniejące umowy dzierżawy będą ponawiane, z wyłączeniem przypadków, gdy będzie to kolidować z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy lub gdy nieruchomości będą przygotowane do zbycia.

Niniejszy plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec nakreśla główne kierunki działań. Opracowując plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat nie można wykluczyć wystąpienia potrzeb innego sposobu zagospodarowania nieruchomości niż określony w planie. W stosunku do takich nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie ich zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne. Realizacja planu wykorzystania zasobu następuje zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

GUARDIASTAZ
mgr Kamil Kozłowski