

Zarządzenie Nr/15
Burmistrza Biskupca
z dnia 2 stycznia 2015 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 2013, poz.594 ze zm.), art.25 ust.1 i 2 w związku z art.23 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), **Burmistrz Biskupca zarządza:**

§ 1

Przyjąć Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec na lata 2015-2017, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem*2. stycznia 2015 r.*.....

BURMISTRZ

mgr Kamil Kłakowski

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec na lata 2015-2017

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości Gminy Biskupiec – stan na dzień 30.11.2014 r.

- 1) Powierzchnia nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu 738 ha, w tym:
 - a) użytki rolne (grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i rowy) - 274 ha,
 - b) grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione) - 20 ha,
 - c) grunty zabudowane i zurbanizowane - 414 ha, w tym:
 - tereny mieszkaniowe - 14 ha,
 - tereny przemysłowe – 1 ha
 - inne tereny zabudowane - 25 ha,
 - zurbanizowane tereny niezabudowane - 14 ha,
 - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - 18 ha,
 - tereny komunikacyjne (drogi, koleje) – 342 ha,
 - d) nieużytki - 24 ha,
 - e) tereny różne 6 ha.
- 2) Powierzchnia nieruchomości Gminy Biskupiec oddanych w użytkowanie wieczyste - 43 ha.

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

W latach 2015-2017 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach. Nieruchomości te mogą być w szczególności: sprzedawane, oddawane w użytkowanie wieczyste, wydierżawiane, wynajmowane, użyczane, oddawane w trwałe 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, przedmiotem darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Trwałe udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie głównie w formie zbywania prawa własności, a w sytuacjach wyjątkowych w formie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, np. zbycie na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, kontynuacja sprzedaży lokali w budynkach znajdujących się na gruncie oddanym we współużytkowanie wieczyste.

Przewidywana sprzedaż nieruchomości gruntowych w formie przetargu dotyczyć będzie:

- działek budowlanych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, położonych w Biskupcu, w rejonie ulic: Wojewódzka i Harcerska – po uzbrojeniu terenu oraz w przypadku uzyskania środków na uzbrojenie w rejonie ulicy Żelaznej,

- nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową, z możliwością zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, położonych w Biskupcu przy ul.Bolesława Chrobrego,
- nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, położonych w Biskupcu przy ul.Aleja Broni i w obrębie Biskupiec Kolonia, na przedłużeniu ul.Ludowej,
- nieruchomości gruntowych objętych granicami Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, położonych w obrębie Biskupiec Kolonia, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
- terenów przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi uciążliwe, przemysł i składy, położonych w Biskupcu, w rejonie ul.Czynu Społecznego oraz w obrębie Biskupiec Kolonia (na przedłużeniu ul.Bolesława Chrobrego),
- terenu przeznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi nieuciążliwe, położonego w Biskupcu przy ul.A.Mickiewicza,
- działek budowlanych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rekreacyjne, położonych w Rukławkach,
- zabudowanych nieruchomości gruntowych, objętych planem zagospodarowania przestrzennego, położonych w centrum Biskupca, w rejonie ulic: Ogrodowa i Wojciecha Bogusławskiego,
- nieruchomości niezabudowanych, położonych na terenie obrębów wiejskich (Kamionka, Botowo, Wilimy, Biesówko), nie objętych aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego (lub objętych planem tylko we fragmencie – Botowo)
- nieruchomości gruntowej przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod pole namiotowe, położonej w Wilimach,

Nie wyklucza się możliwości przeznaczenia do sprzedaży w przetargu innych nieruchomości.

Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie 10 rocznie, przede wszystkim na rzecz najemców. Zrealizowanie powyższego zamierzenia będzie uzależnione od zainteresowania najemców. Przeznaczenie do sprzedaży następuje na ich wnioski.

Przewiduje się kontynuowanie zbywania gruntów na rzecz użytkowników wieczystych, głównie w trybie administracyjnym. Ilość zbytych nieruchomości będzie uzależniona od wniosków użytkowników wieczystych. Prognozuje się, że będzie to około 10 nieruchomości rocznie.

Przewiduje się kontynuowanie zbywania, na wnioski właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych, działek gruntu, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Rocznie prognozuje się zawarcie 5 takich umów.

W formie darowizny w 2015 roku planuje się przekazanie:

- na rzecz Powiatu Olsztyńskiego, w celu realizacji zadań publicznych powiatu w zakresie zarządzania i utrzymania dróg zaliczonych do kategorii dróg powiatowych, nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę znajdującą się w ciągu drogi powiatowej, położoną w Biesówku,
- na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratury Okręgowej w Olsztynie, z przeznaczeniem na siedzibę Prokuratury Rejonowej w Biskupcu, nieruchomości gruntowej położonej w Biskupcu przy ul.Alei Niepodległości. (działka zabudowana garażami oraz droga wewnętrzna) - po przygotowaniu dokumentacji geodezyjnej i wyrażeniu zgody przez Radę Miejską.

Ponadto, po zakończeniu inwestycji budowy w Biskupcu zbiornika retencyjnego i wykonaniu dokumentacji geodezyjnej, planowane jest nieodpłatne przekazanie na rzecz Skarbu Państwa gruntów zajętych przez ten zbiornik.

W latach 2015-2017 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 (grunty wydzierżawione do czasu ich docelowego zagospodarowania). Przewiduje się, że ogólna powierzchnia wydzierżawionych gruntów komunalnych będzie kształtować się na poziomie około 90-95 ha rocznie.

Gmina nie posiada nieruchomości oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej. W latach 2015-2017 nie przewiduje się ustanowienia trwałego zarządu na nieruchomościach Gminy.

W okresie 2015 -2017 zamierza się nabywać nieruchomości do zasobu w ramach występujących potrzeb Gminy Biskupiec, w celu realizacji zadań własnych oraz tworzenia gminnego zasobu nieruchomości. Nabycia gruntów dotyczyć będą w szczególności terenów:

- przeznaczonych na drogi gminne i istniejących dróg,
- niezbędnych do realizacji planowanych inwestycji sieci uzbrojenia terenu na terenie gminy (kanalizacja, wodociąg),
- zieleni i rekreacyjno-sportowych.

Przewiduje się, że nabycia nieruchomości mogą nastąpić również w drodze spadkobrania.

W 2015 roku planowane jest nabycie: od Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Mojtynach (z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-sportowe) oraz od PKP S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Czerwonce, na której znajdują się zbiorniki bezodpływowe – w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosków Gminy. Powiększenie zasobu nieruchomości może nastąpić również o inne tereny znajdujące się w dyspozycji PKP, położone na terenie miasta i gminy, głównie drogi.

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

W roku 2015 zamierza się przeznaczyć na udostępnienie nieruchomości zasobu i nabywanie nieruchomości do zasobu, kwotę 157 000 zł.

W latach następnych, tj. w 2016 i 2017, 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.

4.Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy.

Wysokość wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biskupiec na rok 2015 szacuje się w wysokości 150 000 zł.

W następnych latach przewiduje się wpływy na tym samym poziomie, pomimo planowanej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego - w związku z przewidywanym stopniowym przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.

5. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Biskupiec została przeprowadzona w roku 2008, z mocą obowiązującą od 01.01.2009 r.

W związku z trwającym zastojem na rynku nieruchomości (ceny gruntów nie wzrastają, a w niektórych rejonach nawet maleją), w latach 2013 i 2014 nie została dokonana planowana aktualizacja tych opłat.

Przewiduje się dokonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2015, z mocą obowiązującą od 01.01.2016 r., chyba że będzie to nadal nieracjonalne ze względu na ceny nieruchomości.

6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Burmistrz Biskupca gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi Gminę ustawami, w szczególności: 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 oraz ustaleniami zawartymi w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Do najważniejszych celów planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec należy: zapewnienie stałych dochodów Gminy poprzez racjonalne gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi oraz powiększanie zasobu gruntów komunalnych niezbędnych do realizacji zadań własnych.

Burmistrz Biskupca zamierza w latach 2015-2017 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, zniesienia współwłasności itp.

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.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

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 wpisu budynku do rejestru zabytków).

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

Ważnym zadaniem pozostaje zmiana formy dysponowania nieruchomościami gruntowymi z użytkowania wieczystego na własność. Przewiduje się kontynuację przekształcania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, w szczególności nieruchomości przeznaczonym lub zabudowanym na cele mieszkaniowe. Rada Miejska w Biskupcu uchwałą Nr VIII/49/2011 z dnia 29 czerwca 2011 roku wyraziła zgodę na udzielenie osobom fizycznym bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych.

W celu realizacji inwestycji gminnych, dokonywane będą, w ramach środków budżetowych, nabycia nieruchomości do zasobu. W szczególności dotyczyć 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 oraz gruntów przeznaczonych pod drogi gminne lub ich poszerzenie.

Przewiduje się czasowe wydzierżawienie gruntów na cele rolne – do czasu zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją o warunkach zabudowy lub decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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.

BURMISTRZ

mgr Kamil Kłopotowski