

ZARZĄDZENIE NR 116/2023
WÓJTA GMINY SŁAWNO

z dnia 23 października 2023 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Sławno

Na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, 1463 i 1688) **zarządzam co następuje:**

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Sławno na okres 3 lat, tj. od dnia 23.10.2023 r. do 22.10.2026 r., stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. Wójta

Artur Ciróg
Zastępca Wójta

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Sławno w okresie od 23.10.2023 r. do 22.10.2026 r.

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy Sławno

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i 2a z związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

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

- **Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;**
- **Prognozę dotyczącą:**
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych,
 - d) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.
- **Program zagospodarowania nieruchomości**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 Sławno gospodaruje Wójt Gminy. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;
- wycenie;
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniem czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;

- wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia i innych czynności;
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Sławno oraz o wpis w księdze wieczystej.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Sławno określa kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym, które będzie realizowane w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. W okresie od 23.10.2023 r. do 22.10.2026 r. głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- realizacja celów publicznych.

II. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Sławno

Zasób Gminy Sławno, który będzie podlegał gospodarowaniu w okresie trzech najbliższych lat, na dzień 23.10.2023 r. obejmuje tereny o łącznej powierzchni 737,6061 ha, z tego:

- grunty oddane w użytkowanie wieczyste: 0,8400 ha,
- grunty przekazane w użyczenie: 5,8920 ha,
- grunty przekazane w dzierżawę: 26,7647 ha.

TABELA NR 1: WYKAZ GRUNTÓW BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY SŁAWNO

Kategoria gruntu	Rodzaj użytku gruntowego	Oznaczenie wg EGiB	Powierzchnia [ha]
Grunty rolne	Grunty orne	R	56,7681
	Sady	S	0,5144
	Łąki trwałe	Ł	24,9653
	Pastwiska trwałe	Ps	28,9712
	Grunty rolne zabudowane	Br	4,2551
	Grunty pod rowami	W	25,0518
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr	16,9770
	Nie użytki	N	23,7937
Grunty leśne	lasy	Ls	11,5605
	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	26,3075
	tereny mieszkaniowe	B	2,0660
	tereny przemysłowe	Ba	0,6463

Grunty zabudowane i zurbanizowane	inne tereny zabudowane	Bi	10,9027
	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy	Bp	3,8000
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	45,4058
	użytki kopalne	K	3,3045
	Tereny komunikacyjne	drogi	dr
tereny kolejowe		Tk	0,0471
grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych		Tp	3,4513
Grunty pod wodami	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	Wp	0,0972
	grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	Ws	6,8531
Tereny różne		Tr	9,6201
Suma			737,6061

Położenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu

Z wyłączeniem działek:

- 1) nr 335 o pow. 0,3208 ha, położona w Sławnie, obręb 002 Sławno (miasto);
- 2) nr 1096/6 o pow. 0,0,1703 ha, położona w Sławnie, obręb 003 Sławno (miasto);
- 3) nr 93/19 o pow. 0,3879 ha, położona w Sławnie, obręb 003 Sławno (miasto);
- 4) nr 195/4 o pow. 0,3190 ha położona w Sławnie, obręb 003 Sławno (miasto);
- 5) nr 195/1 o pow. 0,0217 ha położona w Sławnie, obręb 003 Sławno (miasto),
pozostałe działki położone są w granicach administracyjnych Gminy Sławno.

Powierzchnie użytkowe budynków oraz odrębnych lokali

Łączna powierzchnia użytkowa budynków będących własnością Gminy Sławno wynosi 6 414,03 m², natomiast łączna powierzchnia lokali będących własnością Gminy Sławno wynosi 2 310,36 m².

Sposób zagospodarowania nieruchomości

Nieruchomości wykorzystywane są do realizacji zadań własnych Gminy Sławno. Znaczną część nieruchomości stanowią grunty pod drogami publicznymi, zabudowane budynkami, w tym mieszkalnymi, oświaty, kultury, sportu i rekreacji. Część gruntów użytkowana jest rolniczo, a część stanowią grunty leśne oraz grunty pod wodami.

III. Prognozy

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, użyczenie, najem, dzierżawę lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w trybie bezprzetargowym zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Lokale zbywane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o ich sprzedaż. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności obiekty użyteczności publicznej. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w okresie od 23.10.2023 r. do 22.10.2026 r. zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw oraz umów użyczenia.

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu

Gmina nabywa do zasobu nieruchomości, w szczególności te niezbędne do realizacji inwestycji publicznych należących do zadań własnych Gminy lub zajętych przez inwestycje publiczne. Nieruchomości nabywane są na podstawie:

- 1) umów notarialnych - nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego,
- 2) decyzji Starosty Sławieńskiego lub Wojewody Zachodniopomorskiego wydawanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 162) - nabycie prawa własności nieruchomości przeznaczonej pod budowę drogi publicznej,
- 3) decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego wydawanych na podstawie art. 5 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawy o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.)
- stwierdzających nabycie z mocy prawa własności (komunalizacja),
- 4) decyzji Wójta Gminy Sławno zatwierdzających podział nieruchomości na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)
- nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej w planach miejscowych pod drogę publiczną,
- 5) postanowień sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.

Tabela nr 2 określa nieruchomości, w stosunku do których prowadzone są czynności zmierzające do ich nabycia w 2023 r. i w trzech kolejnych latach - na podstawie umów notarialnych. Nie jest to jednak zamknięty katalog, ponieważ mogą wystąpić okoliczności powodujące konieczność nabycia innych działek z uwagi na realizowane przez Gminę zadania.

TABELA NR 2: PLANOWANE DO NABYCIA NIERUCHOMOŚCI – NA PODSTAWIE UMOWY NOTARIALNEJ

Lp.	Położenie	Własność	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Określenie celu nabycia
1.	Łętowo	Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Sławno	184/3	0,1731	Zamiana gruntów w celu uregulowania stanu posiadania nieruchomości zasobu
2.	Radosław	Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Sławno	285/6	0,6960	Zamiana gruntów w celu uregulowania stanu posiadania nieruchomości zasobu
3.	Kwasowo	Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Sławno	235/2	0,3813	Zamiana gruntów w celu uregulowania stanu posiadania nieruchomości zasobu
4.	Kwasowo	Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Sławno	234/6	0,7077	Zamiana gruntów w celu uregulowania stanu posiadania nieruchomości zasobu
5.	Stary Kraków	Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Sławno	190/6	0,0830	Powiększenie zasobu nieruchomości gminnych
6.	Warszkówko	Osoba fizyczna	31/7	0,1500	Budowa boiska sportowego
7.	Warszkówko	Osoba fizyczna	31/6	0,0818	Zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla działki nr 31/7 w Warszkówku
8.	Warszkowo	Skarb Państwa- Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa	151/9	0,8144	Budowa przedszkola
9.	Warszkowo	Skarb Państwa- Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa	151/11	0,3681	Budowa przedszkola

3. Prognoza wpływów z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

W 2023 roku planuje się osiągnięcie następujących dochodów:

- ze sprzedaży – 300 000 zł,
- z dzierżawy gruntów – 180 000 zł,
- z użytkowania wieczystego – 6 000 zł .

W kolejnych latach planuje się utrzymać powyższy poziom dochodów.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Sławno w okresie od 23.10.2023 r. do 22.10.2026 r. będzie następowało poprzez:

- zakup, zamianę;
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- inne czynności prawne jak np. pierwokup.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje.

W okresie od 23.10.2023 r. do 22.10.2026 r. nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Sławno powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu.

Przeznaczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Sławno.

4. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, które wyniosą ok. 300 000 zł rocznie.

Wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:

- sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

Zarówno w roku 2024, w roku 2025 i w roku 2026 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na poziomie roku 2023.

5. Wpływy osiągnane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

W 2023 r. wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy wyniosą 4381,68 zł.

6. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste

Opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Sławno została zaktualizowana w roku 2022, z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2023 r. Kolejna aktualizacja powinna nastąpić w roku 2026.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Sławno, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Gmina Sławno 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji istotnych celów publicznych.

TABELA NR 3: NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY SŁAWNO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA W OKRESIE OD 23.10.2023 r. DO 22.10.2026 r.

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia [ha]
1.	Łętowo	439/1	0,0485
2.	Żukowo	333/2	0,1315
3.	Wrześnica	453/3	0,1206
4.	Wrześnica	453/4	0,1198
5.	Wrześnica	512/1	0,0931
6.	Gwiazdowo	2/6	0,1268
7.	Gwiazdowo	2/4	0,1226
8.	Gwiazdowo	2/5	0,1177
9.	Gwiazdowo	2/9	0,1036
10.	Gwiazdowo	2/10	0,1036
11.	Gwiazdowo	2/11	0,1000
12.	Gwiazdowo	2/12	0,1000
13.	Gwiazdowo	2/13	0,1000
14.	Gwiazdowo	2/14	0,1164

15.	Gwiazdowo	2/18	0,0587
16.	Smardzewo	8/6	0,2102
17.	Smardzewo	8/9	0,1000
18.	Smardzewo	8/10	0,1000
19.	Smardzewo	8/11	0,1910
20.	Smardzewo	16/1	0,0608
21.	Smardzewo	16/2	0,1234
22.	Smardzewo	16/5	0,0907
23.	Gwiazdowo	37/3	0,8424
24.	Kwasowo	234/5	0,1700
25.	Sławsko	55	1,0498
26.	Stary Kraków	66/3	0,0422
27.	Bobrowiczki	57/5	0,0865
28.	Bobrowiczki	57/6	0,0820
29.	Bobrowiczki	57/7	0,0820
30.	Bobrowiczki	57/10	0,1000
31.	Bobrowiczki	57/11	0,1000
32.	Bobrowiczki	57/12	0,1000
33.	Bobrowiczki	57/13	0,1000
34.	Bobrowiczki	177/6	2,4532
35.	Bobrowiczki	177/8	1,0541
36.	Bobrowiczki	177/9	0,9659
37.	Bobrowiczki	170/13	0,8574
38.	Bobrowiczki	170/12	1,0216
39.	Bobrowiczki	170/11	6,7932
40.	Bobrowiczki	170/9	7,7754
41.	Bobrowiczki	137/1	8,1950

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2023-2026.