

Zarządzenie nr 9/2021
Burmistrza Ińska
z dnia 17 lutego 2021 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Ińsko na lata 2021-2023

Na podstawie art. 25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Ińsko na lata 2021-2023 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi ds. gospodarki nieruchomościami i gospodarki mieszkaniowej.

§ 3

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ińsko

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.


BURMISTRZ/
Jacek Litwak



Plan wykorzystania gminnego zasobu
nieruchomości Gminy Ińsko na lata
2021-2023

Rozdział I

Podstawy prawne gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Ińsko

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ust 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zmianami). Zgodnie z art. 24 ust 1 ustawy 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Ińsko gospodaruje Burmistrz Ińska zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu wycen nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, 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, składaniu wniosków o ujawnienie praw własności w księdze wieczystej, a także w wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Ińsko na lata 2021-2023 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu

Zakres gospodarowania mieniem komunalnym jest dość szeroki i obejmuje poza czynnościami zmierzającymi do nabywania lub zbywania poszczególnych praw wchodzących w skład mienia komunalnego oraz eksploatacji nieruchomości, również wiele czynności ewidencyjnych i planistycznych. Do typowych działań, związanych z efektywnym gospodarowaniem nieruchomościami Gminy Ińsko, mających na względzie maksymalny stopień realizacji zadań użyteczności publicznej, należą sprzedaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe lub związane z działalnością usługową oraz oddanie gruntów w najem i dzierżawę.

Należy zaznaczyć, że udostępnianie nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających ze zgłoszeń kierowanych do Burmistrza Gminy Ińsko.

2. Zawartość planu

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zmianami) przyjmuje się na okres 3 lat plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, który zawiera:

2.1 zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;

2.2 prognozę dotyczącą:

- a) 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.

2.3 program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Rozdział II

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Powierzchnia gruntów Gminy Ińsko: 247,855 ha , w tym:
 - 1.1. Powierzchnia gruntów stanowiących własność gminy: 228,549 ha
 - 1.2. Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste: 19,3059 ha

Rozdział III

Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu gminy

1. Udostępnianie nieruchomości stanowiących własność gminy

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami Burmistrz Gminy Ińsko będzie udostępniał nieruchomości stanowiące własność Gminy Ińsko poprzez:

1. Sprzedaż;
2. Zamianę;
3. Oddanie w użytkowanie wieczyste;
4. Oddanie w najem, dzierżawę, użyczenie.

Prognoza na lata 2021 - 2023

1. Planuje się do sprzedaży:
 - 1.1 nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 14,307 ha, w tym:

Lp.	Nr działki	obręb	Powierzchnia w ha	Adres	Przeznaczenie
1.	280/7	Ciemnik	0,1651	73-140 Ińsko Ciemnik	Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny rolne zmeliorowane, objęte zakazem zabudowy
2.	321/3	II m. Ińsko	0,4575	73-140 Ińsko ul. Armii Krajowej	47aZP - Teren zieleni urządzonej-park z zielenią wielopiętrową o charakterze izolacyjnym 47bU - Teren zabudowy usługowej, w tym lokalizacji obiektu handlowo-usługowego o pow. Sprzedaży do 1000 m ² oraz stacji paliw płynnych , dopuszcza się realizację jednego mieszkania wbudowanego w obiekt usługowy lub wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela obiektu usługowego
3.	321/4	II m. Ińsko	0,5310	73-140 Ińsko ul. Armii Krajowej	47aZP - Teren zieleni urządzonej-park z zielenią wielopiętrową o charakterze izolacyjnym 47bU - Teren zabudowy usługowej, w tym lokalizacji obiektu handlowo-usługowego o pow. Sprzedaży do 1000 m ² oraz stacji paliw płynnych , dopuszcza się realizację jednego mieszkania wbudowanego w obiekt usługowy lub wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela obiektu usługowego
4.	158/1	I m. Ińsko	0,2353	73-140 Ińsko ul. Boh. Warszawy	98 MW,MN,U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej (zabudowa zwarta)
5.	158/3	I m. Ińsko	0,0446	73-140 Ińsko ul. Boh. Warszawy	98 MW,MN,U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej (zabudowa zwarta)
6.	375/2	I m. Ińsko	4,9490	73-140 Ińsko ul. Armii Krajowej	10 Ut, US, U - Teren zabudowy usługowej turystyki, teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej
7.	193/10	II m. Ińsko	0,5349	73-140 Ińsko ul. Henryka Sienkiewicza	Zapis 170 U - Teren zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m ² dopuszcza się realizację jednego mieszkania wbudowanego w obiekt usługowy lub wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela obiektu usługowego
8.	193/14	II m. Ińsko	1,6085	73-140 Ińsko ul. Henryka Sienkiewicza	Zapis 172U oznacza: Teren zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m ² dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania wbudowanego w obiekt usługowy lub wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela obiektu usługowego
9.	280/4	Ścienne	2,0701	73-140 Ińsko Ścienne	3 Ut, US - Teren zabudowy usługowej turystyki, teren sportu i rekreacji, w miejscu wskazanym na rysunku planu dopuszcza się realizację

					zabudowy służącej wyłącznie turystyce wodnej (w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu jeziora) nie więcej niż trzy budynki wolnostojące (np. hangary na sprzęt turystyczny, wypożyczalnia sprzętu wodnego)
10.	42/5	Studnica	0,0406	73-140 Studnica	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
11.	113/2	Storkowo	0,1104	73-140 Storkowo	tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o małej intensywności
12.	63/1	Granica	0,5000	73-140 Granica	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
13.	309	II m. Ińsko	0,1097	73-140 Ińsko ul. Osiedle	59MW- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
14.	158	II m. Ińsko	0,0688	73-140 Ińsko ul. Sienkiewicza	158MW,U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
15.	160	I m. Ińsko	0,4182	73-140 Ińsko ul. Przybrzeżna	93MW,MN,U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej
16.	162	I m. Ińsko	0,3928	73-140 Ińsko ul. Przybrzeżna	92Ut,MN,U- tereny zabudowy usługowej turystyki, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
17.	166	I m. Ińsko	0,0217	73-140 Ińsko ul. Staromiejska	93MW,MN,U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej
18.	167	I m. Ińsko	0,0276	73-140 Ińsko ul. Staromiejska	93MW,MN,U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej
19.	73/2	I m. Ińsko	0,0853	73-140 Ińsko ul. Piękna	108MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
20.	172/5	I m. Ińsko	0,0621	73-140 Ińsko ul. Krzywa	96MW,MN,U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej (zabudowa zwarta)
21.	38	Granica	0,2400	73-140 Ińsko Granica	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
22.	17	Studnica	0,1600	73-140 Ińsko Studnica	tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o małej intensywności
23.	261/8	II m. Ińsko	0,0100	73-140 Ińsko ul. Studnicka	67MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
24.	353	Ciemnik	0,0300	73-140 Ciemnik	tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o małej intensywności
25.	367/6	I m. Ińsko	0,0616	73-140 Ińsko ul. Łąkowa	121MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
26.	106	Czertyń	0,0600	73-140 Ińsko Czertyń	tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o małej intensywności
27.	181	I m. Ińsko	0,0146	73-140 Ińsko ul. Krzywa	89MW,MN,U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej, 4aKDd-tereny ulic publicznych klasy dojazdowej

28.	155/2	I m. Ińsko	0,0710	73-140 Ińsko ul. Szewska	97MW,MN,U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej (zabudowa zwarta)
29.	155/3	I m. Ińsko	0,0245	73-140 Ińsko ul. Szewska	97MW,MN,U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej (zabudowa zwarta)
30.	155/4	I m. Ińsko	0,0851	73-140 Ińsko ul. Szewska	97MW,MN,U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej (zabudowa zwarta)
31.	212/2	I m. Ińsko	0,0342	73-140 Ińsko ul. Poprzeczna	85MW,MN,U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej w zabudowie wolnostojącej
32.	142/1	I m. Ińsko	0,0880	73-140 Ińsko ul. Przybrzeżna	95MW,Uk,U,Ut - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej kultury, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej turystyki – zabudowa wolnostojąca; 101MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej w zabudowie zwartej
33.	373/1	I m. Ińsko	0,9236	73-140 Ińsko	2ZL- tereny lasów
34.	402	I m. Ińsko	0,0708	73- 140 Ińsko ul. Platanowa	35MNI- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

2. W najbliższych latach nie planuje się zamiany nieruchomości.
3. W najbliższych latach nie planuje się oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości.
4. Do oddania w najem, dzierżawę lub użyczenie planuje się nieruchomości o łącznej powierzchni około 1000 m², w tym:
 - 4.1 Najem - Program zakłada kontynuację dotychczasowych umów najmu pomieszczeń. Gmina Ińsko na dzień 31 grudnia 2020 r. miała zawartych sześć umów najmu. Łączna powierzchnia nieruchomości oddanych w najem to 78 m². W latach 2021-2023 przewiduje się zwiększenie liczby zawartych umów. Jest to związane z prowadzonym nadzorem właścicielskim i ujawnianiem bezumownych użytkowników. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych nieruchomości.
 - 4.2 Dzierżawa - Program zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, na cele rolne, rekreacyjne i ogródków przydomowych. Gmina Ińsko na dzień 31 grudnia 2020 r. miała zawartych ogółem 118 umów dzierżawy gruntów. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę to 8,5 ha. Nie przewiduje się w latach 2021-2023 większych zmian w liczbie zawartych umów. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów.
 - 4.3 Użyczenie - Gmina Ińsko może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Na dzień 31 grudnia 2020 r. zawarte były cztery umowy użyczenia na łączną powierzchnię 0,1497 ha.

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu gminy

Nabywanie nieruchomości do zasobu gminy w latach 2021-2023 będzie wiązało się z przejściem nieruchomości od osób fizycznych i prawnych niezbędnych do realizacji celu publicznego, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych w drodze:

1. Kupna
2. Darowizny
3. Zamiany.
4. Komunalizacji.
5. Nabywania nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej.
6. Innej czynności prawnej np. wykonanie prawa pierwokupu, przyjęcie spadku, zasiedzenie.

Prognoza na lata 2021 – 2023

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu Gminy Ińsko, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2021-2023 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki w Szczecinie, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Rozdział IV

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W 2020 r. wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wyniosły kwotę 16.000,00 zł.

Wyżej wymieniona kwota przeznaczona była m.in. na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat
- 2) za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 3) sporządzanie inwentaryzacji budynków;
- 4) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- 5) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- 6) wykupy nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi,
- 7) utrzymania nieruchomości będących w zasobie,
- 8) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Prognoza.

Zakłada się, iż w latach 2021-2023 niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą kwotę ok. 17.000,00 zł rocznie.

Rozdział V

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

W 2020 r. wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wyniosły kwotę 31.500,00 zł.

Prognoza na lata 2021 – 2023

Planuje się, że w latach 2021-2023 roczny poziom wpływów z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 40.000,00 zł.

Rozdział VI

Program zagospodarowania nieruchomości Gminy Ińsko

Sama ustawa o gospodarce nieruchomościami nie definiuje pojęcia "zagospodarowania nieruchomości", ale często się nim posługuje. Należy tu przyjąć potoczne (słownikowe) znaczenie tego terminu, przy uwzględnieniu przepisów ustawy, które mówią właśnie o "zagospodarowaniu", w szczególności przepisu rozdziału 7 ustawy. Art. 62 stanowi, iż w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, *w tym termin zabudowy*, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. W ust. 2 przepisu czytamy, iż jeżeli *sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie*, ustala się termin rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy. Ze sformułowań tych wynika, iż "zagospodarowanie nieruchomości" to przede wszystkim jej zabudowa, ale może to być także inna czynna (polegająca na podjęciu jakiejś aktywności, jakichś czynności) forma gospodarowania (a nie bierna, polegająca wyłącznie na korzystaniu z nieruchomości w takim stanie, w jakim już się znajduje).

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Ińsko w latach 2021-2023 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie głównie w drodze przetargów oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia

w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową. Określenia wartości rynkowej dokonują rzeczoznawcy majątkowi. Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego określone zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Nieruchomości gminne sprzedawane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w Studium Kierunków i Uwarunkowań Gminy Ińsko. Wyłączone są ze sprzedaży nieruchomości gminne niezbędne na realizację zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Ińsko wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania i Studium zgodnie z Uchwałą nr XXXVIII/353/2010 Rady Miejskiej w Ińsku z dnia 28.10.2010 roku. W latach 2021 - 2023 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców i złożenia wniosków. Działki będące w zasobie mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania. Będą kontynuowane dotychczasowe umowy dzierżawy. Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Burmistrza Ińska w zakresie gospodarowania. W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

BURMISTRZ
Jacek Liwan