

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Banie Mazurskie na lata 2025 – 2027

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) 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. Na podstawie art. 25 ust. 2a wyżej powołanej ustawy, plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plan składa się z trzech integralnych części, które zawierają:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z trwałego zarządu nieruchomości.
- 3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu zawierający wykaz nieruchomości komunalnych przeznaczonych i przygotowanych do zbycia w latach 2025 - 2027.

Gospodarowanie mieniem komunalnym odbywać się będzie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), prawo miejscowe kształtowane między innymi przez:

- uchwałę Nr III/26/03 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 27 lutego 2003 roku w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami (Dz. Urz. woj. Warm. – Maz. Nr 53, poz. 749) zmieniona uchwałą Nr XXX/187/06 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 24 sierpnia 2006 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. Woj. Warm. - Maz. z 2006 r. nr 151, poz. 2221);
 - Uchwałę Nr XXII/155/2021 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2021 - 2030, zmieniona uchwałą Nr IX/58/2024 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 30 października 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2021 – 2030;
 - zarządzenie Nr 15/2016 r. Wójta Gminy Banie Mazurskie z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących mienie Gminy Banie Mazurskie.
- 

DZIAŁ I.

Zestawienie ogólnej powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na 31.12.2024 r.

Wykaz ogólnej powierzchni nieruchomości gminnych według obrębów.

L. p	obręb geodezyjny	Powierzchnia ogółem (ha)
1.	Banie Mazurskie	69,9319
2.	Dąbrówka Polska	24,9734
3.	Grodzisko	20,9030
4.	Gryżewo	5,0593
5.	Jagiele	18,3657
6.	Jagoczany	11,5663
7.	Kierzki	6,5518
8.	Lisy	31,4294
9.	Miczuły	17,7157
10.	Obszarniki	5,7903
11.	Rogale	14,8471
12.	Sapałówka	13,8853
13.	Ściborki	20,9970
14.	Surminy	34,2261
15.	Wróbel	18,6699
16.	Zawady	11,3265
17.	Ziemiany	11,2201
18.	Żabin	40,7012
OGÓŁEM		378,16

Wykaz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste:

Lp.	obręb	nr działki	pow. oddana w UW (ha)	okres obow. umowy	przeznaczenie	Powierzchnia ogólna dla obrębu geod. (ha)
1.	Banie Mazurskie	188/3	0,1715	05.12.2089	Cele rolne	1,3776
2.	Banie Mazurskie	188/4	0,1844	05.12.2089		
3.	Banie Mazurskie	188/5	0,2779	05.12.2089		
4.	Banie Mazurskie	198/4	0,1006	11.07.2093	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
				11.07.2093		
				23.10.2102		
5.	Banie Mazurskie	198/5	0,0729	11.07.2093		
				11.07.2093		
				23.10.2102		
6.	Banie Mazurskie	198/6	0,5029	11.07.2093		
				11.07.2093		
				23.10.2102		
7.	Banie Mazurskie	363/2	0,0362	05.12.2089	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
8.	Banie Mazurskie	357/3	0,0312	07.09.2097	Usługi komercyjne i publiczne	
9.	Dąbrówka Polska	91/2	0,0636	20.03.2095	Tereny kierunkowe rozwoju wsi objęte granicami skupionej zabudowy	0,0636
10.	Grodzisko	250/1	0,0923	20.03.2095		0,0923
11.	Surminy	22/28	0,1063	20.03.2095		0,1063
12.	Wróbel	116/7	0,0715	06.05.2094		0,6759
13.	Wróbel	116/5	0,6044	06.05.2094		
RAZEM						2,3157

DZIAŁ II.

Prognoza

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.

1) Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Banie Mazurskie.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy w latach 2025 – 2027 może następować poprzez: zakup, zamianę, komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz gminy oraz inne czynności prawne jak np.: pierwokup, zasiedzenie, dziedziczenie.

Do gminnego zasobu będą mogły być nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje.

W latach 2025 – 2027 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. W razie konieczności dokonanie nie zaplanowanych zakupów, nabycie nieruchomości możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania w ramach budżetu.

2) Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Banie Mazurskie.

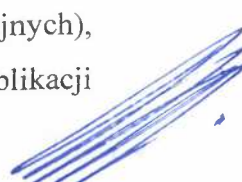
Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i działalności inwestycyjnej. Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie m.in. poprzez zbywanie lub zamianę nieruchomości, dzierżawę, użyczenie, najem bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w przypadku braku planu zgodnie z przeznaczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Banie Mazurskie. W roku 2025 przewiduje się zbycie nieruchomości w formie przetargu nieograniczonego oraz w formie bezprzetargowej.

W latach 2025 – 2027 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własności Gminy Banie Mazurskie w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

2. Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w budżecie Gminy na poszczególne lata. Wydatki te stanowią głównie koszt sporządzenia operatów szacunkowych, dokumentacji geodezyjnej (wypisy z rejestrów gruntów oraz wyrisy z map ewidencyjnych), wznowień granic i podziałów nieruchomości, opłat sądowych i notarialnych, publikacji



ogłoszeń w prasie lokalnej i portalach internetowych oraz wydatki inne mogące powstać w związku z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy z lat poprzednich szacuje się, że ww. wydatki w 2025 roku wyniosą ok. 13 000,00 zł. Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

3. Wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz oddanych w trwały zarząd, aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Poziom wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy. W użytkowanie wieczyste oddanych jest łącznie 13 nieruchomości o łącznej powierzchni 2,3157 ha. Gmina z tego tytułu osiąga roczne wpływy w łącznej kwocie około 700,00 zł.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminy. W latach 2025 – 2027 planuje się dokonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W trwały zarząd oddane są 2 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,8517 ha na potrzeby Zespołu Placówek Oświatowych w Baniach Mazurskich. Gmina z tego tytułu nie osiąga rocznych wpływów z uwagi na fakt, iż nieruchomości przekazane są w trwały zarząd dla placówki oświatowej.

DZIAŁ III.

Program zagospodarowania nieruchomości

Ogólna powierzchnia nieruchomości gminnych stanowi areal 378,16 ha, w tym drogi stanowią powierzchnię 248,3889 ha.

Gmina Banie Mazurskie gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby socjalno-bytowe społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. W latach 2025-2027 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy, najmu i użyczenia itp. tj.:

- 1) w użyczenie oddane są nieruchomości na rzecz: ochotniczych straży pożarnych z terenu Gminy Banie Mazurskie; Gminnej Biblioteki Publicznej w Baniach Mazurskich (światlice wiejskie); Społeczno-Oświatowego Stowarzyszenia Pomocy Pokrzywdzonym i Niepełnosprawnym "Edukator" w Łomży; Skarbowi Państwa - Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury w Olsztynie, Związku Ukraińców w Polsce (Koło w Baniach Mazurskich).

- 3) W najem oddane są lokale: użytkowe na rzecz Gminnego Ośrodka Kultury i Promocji w Baniach Mazurskich, komunalne oraz socjalne lokale mieszkalne: w Baniach Mazurskich, Różance Dwór, Żabinie, Kierzkach, Lisach.
- 4) Wydzierżawiane lub kontynuacja dzierżawy nieruchomości lub ich części wchodzących w skład zasobu zapewniając co najmniej dotychczasowy poziom dochodów.
- 5) Nabywanie do zasobu gminy nieruchomości niezbędnych do realizacji przez gminę celów publicznych.
- 6) Wynajmowanie i kontynuowanie najmu komunalnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych zgodnie z przyjętymi zasadami zapewniając poziom dochodów określony w planach finansowych gminy.

WÓJT GMINY

Łukasz Kuliś