



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

**Zarządzenie Nr 3381/2022
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 02 czerwca 2022 r.**

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Płock na lata 2023-2025

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz art. 25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) zarządzam co następuje:

§ 1

Przyjmuję plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Płock na lata 2023-2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta ds. Komunalnych.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka

/-/ Andrzej Nowakowski

Załącznik do zarządzenia nr 3381/2022

Prezydenta Miasta Płocka z dnia 02 czerwca 2022 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY PŁOCK NA LATA 2023-2025

Zgodnie z art. 24 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1899) 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 gospodaruje Prezydent Miasta Płocka.

Gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także realizację innych celów publicznych.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, a w szczególności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także polityki i programy opracowywane przez Gminę.

I. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości będących własnością Gminy Miasto Płock według stanu prawnego.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI		
L.p.	NAZWA	POWIERZCHNIA/HA
1	Nieruchomości będące własnością Gminy	1375
2	Grunty oddane w trwały zarząd (z wyłączeniem dróg publicznych)	58,6416
3	Grunty w użytkowaniu wieczystym na Skarbie Państwa	20,0152
4	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	118
5	Grunty oddane w dzierżawę	212
6	Grunty oddane w użyczenie	115

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY LEŻĄCYCH POZA JEJ GRANICAMI

L.p.	POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA/HA
1	Gmina Stara Biała	0,1246
2	Gulczewo	0,6048
3	Gąbin - Grabie Nowe	0,0687
4	Cieśle gm. Bodzanów	0,0844
5	Częstochowa - Kubiny	0,0634
6	Warszawa - Włochy	0,1352
7	Gmina Wolin	0,3043
8	Gmina Mikołajki	0,3972

2. Zestawienie gruntów gminnych będących własnością Gminy Miasto Płock z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI		
L.p.	UŻYTKI	POWIERZCHNIA/HA
1	Grunty rolne w tym:	565
	grunty orne (R)	405
	łąki i trawy (Ł)	20
	pastwiska trwałe (Ps)	88
	sady (S)	9
	nieużytki (N)	28
	inne	15
2	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione w tym:	32
	Lasy (Ls)	32
3	Tereny komunikacyjne w tym:	432
	drogi (dr)	416
	tereny kolejowe (Tk)	9
	inne	7
4	Grunty pod wodami	20

* dane pochodzą z gminnego zestawienia danych dotyczących gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2022 roku

II. Prognoza

1. Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu gminnego.

L.p.	Forma udostępniania nieruchomości	2023		2024		2025	
		Powierzchnia lub długość (stan na koniec roku)	Planowane dochody (zł)	Powierzchnia lub długość (stan na koniec roku)	Planowane dochody (zł)	Powierzchnia lub długość (stan na koniec roku)	Planowane dochody (zł)
1	dzierżawa	212 (ha)	2.000.000,00	220 (ha)	2.300.000,00	230 (ha)	2.600.000,00
2	udostępnienie pod budowę i posadowienie inwestycji infrastrukturalnych	14.429 (mb)		20.000 (mb)		26.000 (mb)	
3	użyczenia	115 (m ²)	0	115 (m ²)	0	115 (m ²)	0
4	służebności	15.000 (m ²)	350.000,00	18.000 (m ²)	450.000,00	21.000 (m ²)	450.000,00

2. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.

Powiększenie zasobu nieruchomości będzie następować na realizację celów publicznych wynikających między innymi z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, budowę urządzeń technicznych, powiększania zasobu mieszkaniowego.

Nabywanie nieruchomości następowało będzie sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych na poszczególne lata.

Rok 2023 - 1 mln,

Rok 2024 - 1 mln,

Rok 2025 - 1 mln.

3. Prognoza wpływów osiągniętych z sprzedaży nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomościach

	2023	2024	2025
Sprzedaż nieruchomości	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
Opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	180.000,00	180.000,00	180.000,00

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarka nieruchomościami w znaczącej mierze uwarunkowana jest czynnikami zewnętrznymi, takimi jak aktualna sytuacja prawna, polityka przestrzenna gminy czy planowane działania inwestycyjne, których odzwierciedlenie i uporządkowanie następuje w opracowywanych dokumentach strategicznych, politykach i programach. Są to procesy ulegające dynamicznym zmianom i dlatego w celu zachowania jak największej aktualności w ramach programu określa się jedynie podstawowe kierunki działań władz Miasta Płocka w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi, wskazując priorytety podejmowanych działań, nie określając jednak konkretnych czynności czy przedziałów czasowych przewidzianych na realizację poszczególnych zadań, które wynikają z konkretnych dokumentów i strategii.

Ustala się między innymi:

- Zachowanie nieruchomości w zasobie
W celu zapewnienia możliwości realizacji zadań wynikających z art. 7 ustawy o samorządzie gminnym Gmina nabywa i utrzymuje w zasobie nieruchomości, niezbędne dla wywiązania się z powierzonych zadań. Powyższe obejmuje działki gminne, na których zlokalizowane zostały inwestycje celu publicznego, realizowane przez Gminę jak również działki na których przewiduje się realizację przyszłych inwestycji, w tym inwestycji określonych w planach miejscowych, programach i politykach miejskich.
W ramach gminnego zasobu nieruchomości wskazuje się prowadzenie działań związanych z bieżącym zarządzaniem nieruchomościami, tj. podejmowaniem decyzji i dokonywaniem czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomościami.
- Udostępnianie nieruchomości poprzez dzierżawę
Gmina decydując o pozostawieniu nieruchomości w zasobie przewiduje, iż zostanie ona wykorzystana na potrzeby realizacji zadań własnych lub potrzeb społeczności lokalnej, dla których termin przystąpienia uzależniony będzie od możliwości finansowych gminy lub w niektórych przypadkach, jej sprzedaż nie będzie wpisywać się w założenia polityki przestrzennej realizowanej przez gminę. W obu przypadkach docelowy termin przeznaczenia nieruchomości do zainwestowania może okazać się znacznie odłożony w czasie. W przypadku tego rodzaju nieruchomości zakłada się możliwość ich dzierżawy do czasu przystąpienia do realizacji docelowych inwestycji. Zapisy umów dzierżawy powinny zawierać klauzulę możliwości wypowiedzenia przez Gminę takiej dzierżawy w przypadku przystąpienia do realizacji inwestycji co może się wiązać z usunięciem wszelkich naniesień dokonanych na gruncie przez biorącego nieruchomość w dzierżawę.
- Ustanawianie służebności
Działanie obejmuje nieruchomości, na których zlokalizowane zostały inwestycje celu publicznego realizowane przez inne podmioty niż Gmina Płock (w szczególno-

ści dotyczy to realizacji sieci infrastruktury technicznej) oraz nieruchomości, na których nie zostały zrealizowane (ani nie są planowane do realizacji) inwestycje celu publicznego, ale służą one zaspokojeniu potrzeb pewnych grup mieszkańców miasta. Są to między innymi nieruchomości wykorzystywane jako drogi wewnętrzne lub niepubliczne dojazdy zapewniające obsługę prywatnych nieruchomości. W przypadku tego rodzaju nieruchomości co do zasady możliwe jest ustanowienie odpowiednich służebności.

- Sprzedaż nieruchomości

W skład gminnego zasobu nieruchomości, poza nieruchomościami niezbędnymi do zapewnienia sprawnej realizacji zadań publicznych, wchodzi pewna liczba nieruchomości, które mogą zostać wykorzystane w innym celu. O docelowej funkcji danej nieruchomości informuje przede wszystkim jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub ustalenia polityk i programów, wskazujących potrzebę realizacji konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Gmina gospodarując zasobem nieruchomości może podjąć decyzję o jej zbyciu. Zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości gminnych, poza pewnymi sytuacjami, określonymi w ustawie, odbywa się w trybie przetargu i finalizowana jest podpisaniem aktu notarialnego.

- Podział nieruchomości i sprzedaż jej części

W przypadku części nieruchomości, sprzedażą objęta może być jedynie ich część. Sytuacja tego rodzaju dotyczy przede wszystkim gruntów objętych ustaleniami miejscowych planów, przeznaczających daną nieruchomość na więcej niż jedną funkcję. W przypadku części nieruchomości przeznaczonych pod realizację inwestycji celu publicznego, konieczne jest przeprowadzenie procedury podziału nieruchomości. Dopiero wówczas możliwa będzie sprzedaż jej pozostałej części.

- Zbycie nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej

Wiele nieruchomości gminnych cechuje się parametrami (takimi jak kształt czy powierzchnia), które sprawiają, że nie mogą one zostać uznane za działki budowlane, tym samym stają się mało atrakcyjne z punktu widzenia potencjalnych nabywców. W takim przypadku korzystniejszym rozwiązaniem jest zbycie nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednostki samorządu terytorialnego bądź Skarb Państwa mogą sprzedawać nieruchomości lub ich części w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, na rzecz ich właścicieli lub użytkowników wieczystych. W odróżnieniu do sprzedaży nieruchomości budowlanej, takie nieruchomości są zbywane w drodze bezprzetargowej.

- Zbycie nieruchomości w drodze zamiany

Następnym sposobem rozdysponowania mogą być zamiany nieruchomości. Zgodnie z art. 13 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości mogą

być przedmiotem obrotu w tym mogą być przedmiotem zamiany. W związku z powyższym Gmina Płock może prowadzić działania zmierzające do zamiany nieruchomości zarówno z podmiotami prywatnymi, spółkami prawa handlowego jak i jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa. Celem przeprowadzanych zamian jest pozyskiwanie nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych gminy.

- Nabywanie nieruchomości do zasobu
Nabywanie nieruchomości do zasobu gminnego prowadzone jest przede wszystkim w związku z realizacją przez gminę inwestycji celu publicznego służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, ale także w celu powiększenia zasobu nieruchomości gminnych. Podstawą dla określenia zakresu nieruchomości niezbędnych dla realizacji zadań publicznych są w szczególności ustalenia uchwalanych przez gminę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydawane decyzje administracyjne czy opracowywane programy gminne. Ponadto Gmina może decydować o nabywaniu także innych nieruchomości, wpisujących się w realizowaną przez nią politykę rozwoju.
- Nabywanie nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub wykorzystania sąsiadujących nieruchomości zasobu. Wiele nieruchomości gminnych cechuje się parametrami, które utrudniają bądź całkowicie uniemożliwiają ich efektywne wykorzystanie lub zbycie zarówno pojedynczych nieruchomości jak i ich zwartych kompleksów. W takich przypadkach zasadnym jest nabywanie nieruchomości lub ich części w celu poprawy efektywności realizacji powyższych zadań.

W ramach realizowanych działań zakłada się:

- efektywne zarządzanie nieruchomościami pozostającymi w zasobie
 - kontrola stanu nieruchomości pozostających w zasobie,
 - prowadzenie działań mających na celu bieżące utrzymanie nieruchomości,
 - gospodarowanie nieruchomościami pozostającymi w zasobie, w tym udostępnianie, użyczenie nieruchomości,
 - ustanawianie niezbędnych służebności na nieruchomościach gminnych,
 - prowadzenie analiz dotyczących możliwości wykorzystania nieruchomości,
- nabywanie nieruchomości do zasobu:
 - nabywanie nieruchomości niezbędnych dla realizacji inwestycji celu publicznego,
 - nabywanie w ramach pierwokupu nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów obowiązującego Płockiego Programu Rewitalizacji,

- nabywanie i zamiana nieruchomości niezbędnych dla poprawy w celu polepszenia warunków zagospodarowania lub efektywności wykorzystania pozostałych nieruchomości stanowiących część zasobu,
- prowadzenie działań zmierzających do zbycia nieruchomości:
 - przygotowywanie nieruchomości do sprzedaży – dokonywanie podziałów nieruchomości, sporządzenie operatów szacunkowych, sporządzenie specjalistycznych dokumentacji, opracowań wynikających z uwarunkowań nieruchomości,
 - sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym,
 - sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym;
- prowadzenie działań zmierzających do wydzierżawienia nieruchomości:
 - przygotowanie nieruchomości do dzierżawy,
 - dzierżawa nieruchomości w trybie przetargowym,
 - dzierżawa nieruchomości w trybie bezprzetargowym;
- bieżące prowadzenie działań mających na celu wyeliminowanie przypadków bezumownego wykorzystania nieruchomości gminnych, w tym:
 - występowanie do osób wykorzystujących nieruchomości bezprawnie z propozycją uregulowania stanu prawnego,
 - sprzedaż nieruchomości, zawarcie umów dzierżawy, bądź nakazanie usunięcia naruszenia prawa własności;