

Zarządzenie Nr RO.0050.1.2025
Burmistrza Ornety
z dnia 8 stycznia 2025 roku
w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
gminy Orneta na lata 2024-2026

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 24 i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.), zarządzam, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Orneta na lata 2024-2026” stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Burmistrzowi Ornety.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

BURMISTRZ ORNETY

Katarzyna Lasocka

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY ORNETA NA LATA 2024-2026

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.

Podstawę prawną sporządzenia planu stanowi art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – o gospodarce nieruchomościami.

Do zasobu nieruchomości Gminy należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy. Zasobem nieruchomości Gminy znajdującym się na terenie miasta Orneta oraz terenach wiejskich wchodzących w skład Gminy Orneta gospodaruje Burmistrz Ornety.

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

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orneta, uchwalone na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednym z podstawowych zadań gminy określonych w wyżej cytowanej ustawie o gospodarce nieruchomościami jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowe gospodarowanie tym zasobem.

Gospodarowanie gminnym zasobem polega na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnieniu wyceny tych nieruchomości,
- sporządzeniu planu wykorzystania zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed zniszczeniami,
- współpracowaniu z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego,
- zbywaniu i nabywaniu nieruchomości
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym (stwierdzenie nabycia spadku, nabycie nieruchomości przez zasiedzenie).

Gospodarowanie mieniem polega ponadto na przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości

a także wyposażaniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Nabycie mienia na rzecz Gminy następuje w szczególności przez:

- komunalizację - nabycie własności nieruchomości od Skarbu Państwa,
- w wyniku prowadzonej własnej działalności - nabywanie nieruchomości poprzez zakup, zamianę oraz szeroko rozumianą działalność inwestycyjną,
- na podstawie decyzji administracyjnych (np. wywłaszczeniu, nabywaniu gruntów pod drogi) oraz innych czynności prawnych (np. zasiedzenie, pierwokup),
- nabycie spadku.

I. WIELKOŚĆ ZASOBU GMINY ORNETA.

1. Nieruchomości gruntowe.

Tabela 1. Skład gminnego zasobu nieruchomości – stan na 31.12.2023r. wg. państwowej ewidencji geodezyjnej.

L.p.	Rodzaj użytku	Powierzchnia w ha		
		Razem	w tym	
			miasto	obszar wiejski
1.	grunty rolne	363	279	84
2.	las	49	44	5
3.	gr. zadrzewione i zakrz.	10	9	1
4.	tereny mieszkaniowe	39	37	2
5.	tereny przemysłowe	3	2	1
6.	inne tereny zabudowane	31	28	3
7.	tereny zurb. niezabud.	3	3	0
8.	tereny rekreacji i wypocz.	5	3	2
9.	drogi	360	29	331
10.	kopaliny	3	1	2
11.	nieużytki	14	11	3
12.	grunty pod wodami	4	2	2
13.	tereny różne	6	0	6
Ogółem		890	448	442

Łącznie w gminnym zasobie nieruchomości znajdowało się 890 ha gruntów o łącznej wartości 18 485 004,69 zł.

BUDYNKI I LOKALE.

1. Budynki przeznaczone na cele użyteczności publicznej:

1) Urząd Miejski w Ornece:

Na cele działalności Urzędu Miejskiego w Ornece wykorzystywane są następujące budynki:

- a) Budynek przy ul. Plac Wolności 26 (ratusz wraz z przyległymi kamieniczkami). Budynek ilość kondygnacji: 2 nadziemne + podpiwniczenie. Powierzchnia użytkowa ratusza wraz z kamieniczkami przyległymi wynosi 1674,1 m².
- b) Budynek administracyjny na działce nr 190/3 obr. 1 przy ul. Mickiewicza 1 w Ornece w części - dla potrzeb realizacji zadań z zakresu profilaktyki alkoholowej.

2) Centrum Kultury i Biblioteka Miejska im. Franciszka Chruściela przy ulicy 1 Maja 45 w Ornece włada nieruchomością składającą się z działki nr 305 o pow. 0,0654 ha oraz budynku dwukondygnacyjnego o pow. zabudowy 603,0 m² oraz z części działki nr 190/3 obr. 1 przy ulicy Mickiewicza 1 – w budynku wykorzystywane są pomieszczenia dla potrzeb Biblioteki Publicznej a także lokal użytkowy o pow. 62,15 m² w budynku nr 47 w Henrykowie (udział 159/1000 części w budynku i działce nr 92 o pow. 0,0784 ha).

3) Ośrodek Sportu i Rekreacji przy ulicy Sportowej 7 w Ornece zarządza nieruchomością składającą się z działek nr 137/2 o pow. 0,1092 ha; nr 115/4 o pow. 1,3534 ha; nr 137/4 o pow. 0,0407ha; nr 137/5 o pow. 3,4974 ha; nr 114/4 o pow.1,4516 ha oraz budynku hali sportowej o pow. zabudowy 3.303,0 m² oraz obiektów socjalnych na boisku sportowym o pow. zabudowy 167,0m².

4) Miejsko - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej przy ulicy 1 Maja 6 w Ornece zarządza nieruchomością, w której skład wchodzi : działka nr 3-149/2 o pow.0,0281 ha oraz budynek biurowy dwukondygnacyjny o pow. zabudowy – 281,0 m².

5) Przedszkole nr 1 przy ul. Kopernika 4 w Ornece zarządza nieruchomością składającą się z działek nr 3-149/3 o pow. 0,0309 ha oraz działki nr 158/2, obr. 3 o pow. 0,1280 ha o wartości 14.459,9 zł. oraz trzykondygnacyjnego budynku przedszkola o pow. zabudowy 309,0 m².

6) Przedszkole nr 2 przy ulicy 1 Maja 54 w Ornece zajmuje nieruchomość składającą się z: działki nr 2-113 o pow. 0,5626 ha oraz jednokondygnacyjnego budynku przedszkola o pow. zabudowy 947,00 m².

7) Szkoła Podstawowa nr 1 przy ulicy Zamkowej 26 w Ornece zarządza nieruchomością składającą się z działki nr 3-102, o pow. 0,7727 ha zabudowanej budynkiem szkolnym trzykondygnacyjnym o pow. zabudowy 945,0 m².

8) Szkoła Podstawowa nr 4 przy ulicy Kopernika 13 w Ornece zarządza nieruchomością składającą się z działki nr 3-157 o pow. 0,1429 ha zabudowanej budynkiem szkolnym trzykondygnacyjnym o pow. zabudowy 344,70m².

9) Szkoła Podstawowa nr 1 przy ulicy Warmińskiej 11 w Ornece zarządza nieruchomością składającą się z działki nr 5-226 o pow. 0,8454 ha zabudowanej budynkiem szkolnym

trzykondygnacyjnym o pow. zabudowy – 636,00 m².

10) Szkoła Podstawowa w Bażynach zarządza nieruchomością składającą się z działek nr 114/1, nr 114/2 i nr 113/1 o łącznej pow. 0,2556 ha oraz budynku szkolnego o pow. zabudowy 509,00 m² oraz budynku dwukondygnacyjnego – 212,0m² (dz. nr 114/1).

11) Ochotnicza Straż Pożarna przy ulicy Mickiewicza 18 w Ornecie zarządza nieruchomościami na terenie miasta Orneta: na działkach nr 287 i nr 304/2 w obrębie nr 3 o łącznej pow. 0,1725 ha zabudowanych budynkami:

- starej remizy o pow. użytkowej 369,44 m².

- nowej remizy o pow. użytkowej 940,39 m².

Na terenie gminy OSP zarządza remizami strażackimi we wsiach:

- Henrykowo – budynkiem remizy o pow. użytkowej 150 m² na działkach nr 86/10 i 86/11 o łącznej powierzchni 0,0831 ha.

- Mingajny - parterowym budynkiem o pow. użytkowej 80 m² na części działki nr 278/1 o powierzchni 0,4100 ha.

- Bażyny - parterowym budynkiem garażowym o pow. zabudowy 148,0 m² dla samochodu i sprzętu strażackiego na działce nr 137/1 o pow. 0,12ha.

12) Budynki użytkowane jako świetlice wiejskie lub Wiejskie Ośrodki Kultury:

a) Nowy Dwór – udział w wysokości 46/100 w dwukondygnacyjnym budynku i działce nr 57/3 o pow. 0,1440 ha. Powierzchnia użytkowa części budynku należącego do gminy Orneta – 113,57m².

b) Henrykowo - udział 295/1000 części w parterowym budynku i działce nr 92 o pow. 0,0784 ha.

c) Mingajny – parterowy budynek świetlicy o pow. użytkowej 138,11 m² na cz. działki 278/1 o pow.0,41ha

d) Opin- parterowy budynek byłej zlewni mleka zaadaptowany na świetlicę wiejską o pow. użytkowej 113,41 m² na działce nr 63/1 o pow. 0,04 ha.

e) Wola Lipecka – parterowy budynek o pow. użytkowej 93,80 m² na działce nr 469 w obrębie Mingajny, o pow. 0,1091 ha.

f) Dąbrówka – parterowy budynek świetlicy wiejskiej o pow. użytkowej 183,3m² na działce nr 298/13 o pow. 0,1230 ha.

g) Wojciechowo –parterowy budynek hydroforni zaadaptowany na świetlicę wiejską na działce nr 177/1 o pow. 0,1381 ha. Powierzchnia użytkowa budynku – 136,11m².

h) Krosno – udział 226/1000 części w budynku i działce nr 18/3 o pow. 0,1225 ha, lokal świetlicy wiejskiej o pow. 51,87 m².

2. Budynki i lokale zasobu gminy przeznaczone na wynajem.

Tabela 2. Lokale mieszkalne – miasto i gmina Orneta (stan na 31.12.2023 r.)

L.p.	Rodzaj lokalu	Ilość budynków (szt.)	Ilość lokali (szt.)	Pow. użytkowa lokali (m ²)
------	---------------	-----------------------	---------------------	--

1.	Lokale w bud. stanowiących własność gminy	9	51	1654,20
2.	Lokale w bud. stanowiących własność Wspólnot-zarządca TBS Orneta	157	172	8049,72
3.	Lokale w bud. stanowiących własność Wspólnot-zarządca obcy	19	36	1460,62
	Razem	185	259	11164,54

Tabela 3. Lokale użytkowe w mieście i gminie Orneta (stan na 31.12.2023 r.)

L.p.	Rodzaj lokalu	Ilość lokali (szt.)	Pow. użytkowa lokali (m ²)
1.	Lokale w bud. stanowiących 100% własność gminy	30	1336,63
2.	Lokale w bud. stanowiących własność Wspólnot-zarządca TBS Orneta	13	1003,10
3.	Lokale w bud. stanowiących własność Wspólnot-zarządca obcy	1	27,28
	Razem	44	2367,01

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WYKORZYSTANIA ZASOBU GMINY ORNETA NA LATA 2024-2026

1. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Udostępnienie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, przekazanie w formie darowizny. Czynności te będą podejmowane na wniosek zainteresowanych osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek samorządu terytorialnego i gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy Orneta następuje w drodze kupna, darowizny, zamiany lub innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych.

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

Zgodnie z zatwierdzonym budżetem gminy Orneta na rok 2024 na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Orneta w 2024 roku zaplanowano wydatki w wysokości:

- Wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do udostępnienia (sprzedaży, wynajmu, dzierżawy, użytkowania wieczystego, opłaty notarialne, wpisy do KW itp.) - 214.000,00 zł.

W latach 2024-2026 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu będą na podobnym poziomie jak w roku 2023, przy czym uzależnione są one od przyjętego przez Radę Miejską w Ornecie na poszczególne lata budżetu gminy Orneta.

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

Gmina jest właścicielem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym o powierzchni 11,4266 ha.

Przewidywane wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz z tytułu przekształcenia w roku 2024 to kwota 78.000,00 zł.

W latach 2024 -2026 prognozuje się wzrost wpływów w tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz z tytułu przekształcenia oraz trwałego zarządu.

4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości będących własnością gminy Orneta, uzależniona jest od wysokości posiadanych środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy.

W latach 2024 -2026 prognozuje się wpływ z tytułu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nie dotyczy jednostek organizacyjnych działających w oparciu o art. 6 ust.1 Ustawy z dnia 27.10.2017 roku o finansowaniu zadań oświatowych

Dla pozostałych jednostek nie planuje się w latach 2024-2026 aktualizacji opłat dla już wydanych decyzji.

Wzrost wpływów z trwałego zarządu może następować jedynie w przypadku przekazywanie kolejnych nieruchomości w trwały zarząd.

5. Prognoza wpływów z opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości gminnych .

Przewidywane wpływy do budżetu gminy Orneta z opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości w roku 2024 szacowane są na kwotę 240.000,00 zł. Są to opłaty z tytułu dzierżawy gruntów: ogrodów przydomowych, gruntów rolnych, terenów pod zabudowa garażową, gospodarczą, oraz dzierżawy budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, budynków gospodarczych i garażowych.

Zakłada się, że wpływy do budżetu Gminy z tytułu dzierżaw z lat 2024-2026 będą kształtowały się na poziomie wyższym.

6. Prognoza wpływów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych.

W roku 2024 planowana jest sprzedaż nieruchomości o wartości 1.400.000,00 zł.

W latach 2024-2026 prognozowana sprzedaż zależna jest od zainteresowania potencjalnych nabywców i złożonych wniosków o kupno nieruchomości.

III. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH NA LATA 2024-2026

Działki, budynki i lokale będące w zasobie nieruchomości gminy Orneta, mogą być przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub inne formy zagospodarowania w zależności od zainteresowania potencjalnych nabywców oraz złożonych wniosków.

Nieruchomości gruntowe przeznaczone na sprzedaż.

Tabela 4. Zestawienie działek budowlanych przewidzianych do sprzedaży w 2024-2026r.

L.p.	Oznaczenie działki obręb/ nr działki	Powierzchnia (ha)	Adres	Przeznaczenie
1	miasto 1- 394	0,0825	ul. Akacyjowa	zabudowa mieszkaniowa
2	miasto 1- 395	0,0950	ul. Akacyjowa	zabudowa mieszkaniowa
3	miasto 1- 396	0,0923	ul. Akacyjowa	zabudowa mieszkaniowa
4	miasto 1- 397	0,0982	ul. Akacyjowa	zabudowa mieszkaniowa
5	miasto 1- 399	0,1058	ul. Akacyjowa	zabudowa mieszkaniowa
6	miasto 1- 400	0,1090	ul. Akacyjowa	zabudowa mieszkaniowa
7	miasto 1- 406	0,1024	ul. Akacyjowa	zabudowa mieszkaniowa
8	168/5, obręb 2	0,7271	ul. Przemysłowa	przemysł, usługi
9	162/26, obręb 2	1,5242	ul. Przemysłowa	przemysł, usługi
10	162/27, obręb 2	1,9456	ul. Przemysłowa	przemysł, usługi
11	168/9, obręb 2	1,2484	ul. Przemysłowa	przemysł, usługi
12	178/5, obręb 2	1,4854	ul. Przemysłowa	przemysł, usługi
13	178/6, obręb 2	1,3935	ul. Przemysłowa	przemysł, usługi
14	26/6, obręb 2	1,3302	ul. Przemysłowa	przemysł, usługi
15	80/3, Mingajny	0,1818	Mingajny	mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa
16	96/1, Drwęczno	0,3868	Drwęczno	rolna

W latach 2024-2026 przewiduje się również sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Orneta w ramach realizacji wniosków w sprawie nabycia przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

IV. PLANOWANE ZWIEKSZENIE GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2024-2026.

1. Planowane nabycie do zasobu nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2024-2026.

Nabywanie nieruchomości do zasobu może nastąpić przez:

- zakup nieruchomości,
- zamianę nieruchomości,
- komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa,
- nabycie na podstawie decyzji administracyjnych,
- darowiznę nieruchomości,
- inne czynności prawne, np. zasiedzenie.

W latach 2024-2026 planowane jest nabycie na realizacji celów publicznych gruntów Skarbu Państwa, będących we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Nie wyklucza się również zawierania innych transakcji kupna bądź zamiany, wynikających z potrzeb związanych np. z realizacją inwestycji.

2. Planowane nabycie do zasobu nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2024-2026.

W latach 2024-2026 nie są planowane żadne transakcje nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych. Nie wyklucza się jednak zawierania takich transakcji, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych (lub zleconych j.s.t.) w przypadku nałożenia na Gminę obowiązku realizacji dodatkowych zadań.

Burmistrz Ornety
Katarzyna Lasocka