

**ZARZĄDZENIE NR 0050. 20.2017**  
**Burmistrza Miasta Zambrów**  
**z dnia 6 lutego 2017 roku**

**w sprawie planu wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2016 roku poz. 446 z późn. zm.), art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 z późn. zm. ) - zarządzam co następuje :

§ 1.

Zatwierdzam plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Miasto Zambrów na lata 2017 – 2019, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

  
Z-GA BURMISTRZA MIASTA  
inż. Bogdan Kamiński



**Plan wykorzystania  
Gminnego Zasobu Nieruchomości  
Gminy Miasto Zambrów  
na lata 2017 - 2019**

- I. Wstęp.
- II. Grunty stanowiące własność Gminy Miasto Zambrów.
- III. Grunty stanowiące własność Gminy Miasto Zambrów wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.
  - 1) Grunty przeznaczone do trwałego rozdysponowania.
  - 2) Grunty wykorzystane na cele związane z komunalnym budownictwem mieszkaniowym oraz pod zabudowę mieszkaniową.
  - 3) Grunty wykorzystane na cele użyteczności publicznej.
  - 4) Grunty przeznaczone na cele produkcyjno - usługowe.
  - 5) Grunty przeznaczone na cele rolnicze.
  - 6) Grunty pozostałe.
- IV. Nabywanie gruntów do gminnego zasobu nieruchomości.
  - 1) Nabywanie gruntów pod drogi.
  - 2) Nabywanie gruntów na inne cele publiczne.
- V. Dochody i wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.
- VI. Uwagi końcowe.

## **I. Wstęp.**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 z późn. 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.

## **II. Grunty stanowiące własność Gminy Miasto Zambrów.**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Gmina Miasto Zambrów jest właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 227 ha 0182 m<sup>2</sup>. Powierzchnia ta obejmuje również grunty będące we współwłasności:

- z osobami fizycznymi - 2 ha 3474 m<sup>2</sup>
- z Powiatem Zambrowskim – 1922 m<sup>2</sup>
- z użytkownikami wieczystymi – 1415 m<sup>2</sup>

Grunty Miasta Zambrów będące przedmiotem użytkowania wieczystego innych osób stanowią powierzchnię 63 ha 6935 m<sup>2</sup>.

Wartość gruntów stanowiących własność Miasta Zambrów ujęta w bilansie wynosi 49 481 612,92 zł z czego wartość gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dla osób fizycznych i prawnych wynosi 4 574 938,89 zł, co stanowi 9,2 %. Wartość ta ulegnie zmniejszeniu z uwagi na obowiązujące przepisy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Miasto Zambrów jest użytkownikiem wieczystym działki gruntów o powierzchni 1 ha 6528 m<sup>2</sup> stanowiącej własność Gminy Zambrów oraz działek gruntów o łącznej powierzchni 51 m<sup>2</sup> stanowiących własność Województwa Mazowieckiego.

## **III. Grunty stanowiące własność Gminy Miasto Zambrów wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości**

Gminny zasób nieruchomości Gminy Miasto Zambrów stanowią grunty o ogólnej powierzchni 155 ha 2953 m<sup>2</sup> i wartości 41 610 487,83 zł oraz grunty, których Miasto Zambrów nabyło prawo użytkowania wieczystego o powierzchni 1 ha 6579 m<sup>2</sup> i wartości 4 481,46 zł określonej dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej.

## **1) Grunty przeznaczone do trwałego rozdysponowania.**

Działki gruntów nr 2959 przy ulicy Księdza Marcina Krajewskiego, nr 1942/1 przy ulicy Aleja Wojska Polskiego, nr 2836 przy ul. Księdza Henryka Kulbata, nr 363 przy ul. Podedwornego, na których znajdują się budynki stanowiące własność osób fizycznych, przeznaczone są do oddania w użytkowanie wieczyste.

Tereny produkcyjno – usługowe oznaczone działkami nr nr 2740/3, 1947/6, 2740/5, 1947/8, 1947/9, 1908/6, 2741/4, 2741/5, 1947/10, 2741/7, 1947/12, 1908/8 położone przy ulicy Targowej i ulicy Produkcyjnej przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu

## **2) Grunty wykorzystane na cele związane z komunalnym budownictwem mieszkaniowym oraz zabudową mieszkaniową**

W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi grunty związane z komunalnym budownictwem mieszkaniowym o powierzchni 15 ha 5067 m<sup>2</sup>, na których znajduje się:

- 46 budynków mieszkalnych wielolokalowych we współwłasności z osobami fizycznymi,
- 9 budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zambrów.

W budynkach mieszkalnych wielolokalowych znajdują się 43 lokale użytkowe, natomiast budynki położone na działce nr 588/10 o powierzchni 243 m<sup>2</sup> i na działce nr 1791/25 o powierzchni 2977 m<sup>2</sup> stanowią odrębne lokale użytkowe.

### **a) gospodarowanie zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych**

Lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w komunalnym zasobie mieszkaniowym przeznaczone są do wynajmu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach. Ich zarządzanie powierzone jest spółce miejskiej – Zarząd Mienia Komunalnego sp. z o.o. w Zambrowie.

W zasobach budownictwa komunalnego pozostaje 763 lokali mieszkalnych o pow. uż. 32 143,29 m<sup>2</sup> w budynkach znajdujących się we współwłasności i 47 lokali mieszkalnych o pow. uż. 1 778,38 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących własność Miasta Zambrów oraz 2 lokale socjalne o pow. uż. 50,10 m<sup>2</sup> w budynku stanowiącym współwłasność i 30 lokali socjalnych o pow. uż. 956,55 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących własność Miasta Zambrów. W zasobach znajduje się także 45 lokali użytkowych o pow. uż. 3 547,62 m<sup>2</sup>.

W związku z potrzebą utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu gminy Rada Miasta Zambrów Uchwałą Nr 26/VII/15 z dnia 28 kwietnia 2015 roku zmniejszyła

począwszy od 2016 roku wysokość bonifikaty z 70% do 30% przy sprzedaży lokali na rzecz najemców. Od momentu obowiązywania nowej bonifikaty sprzedaż lokali jest sporadyczna.

Sprzedaży nie podlegają lokale socjalne oraz lokale użytkowe, które stanowią wyłącznie przedmiot najmu.

a) przekazane w użyczenie na rzecz wspólnot mieszkaniowych

Wspólnoty mieszkaniowe zarządzają nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami komunalnymi wielolokalowymi. Działki te oprócz nieruchomości wspólnej użytkowanej przez wspólnoty mieszkaniowe: Fabryczna 5, Mazowiecka 14, Legionowa 4 i Magazynowa 15 nie spełniają wymogów działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wielolokalowych, na których zlokalizowane są urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, dojazdy i dojścia, parkingi, zieleń urządzona i inne urządzenia związane z przedmiotowymi budynkami zostały przekazane umowami użyczenia na czas nieokreślony o ogólnej powierzchni 9 ha 4440 m<sup>2</sup>. Nieruchomości te łącznie z nieruchomościami gruntowymi wspólnot spełniają wymogi przewidziane dla działek budowlanych.

### **3) Grunty wykorzystywane na cele użyteczności publicznej**

Grunty wykorzystywane na cele użyteczności publicznej zajmują powierzchnię 107 ha 0167 m<sup>2</sup>, w tym 70 ha 6479 m<sup>2</sup> t. j. 66 % stanowią grunty pod drogami gminnymi. Obejmują one zarówno miejskie ulice o nawierzchni utwardzonej o istotnym znaczeniu dla układu komunikacyjnego jak i drogi gruntowe służące jako dojazdy do gruntów użytkowanych rolniczo. Zmiany w gminnym zasobie nieruchomości dotyczące gruntów pod drogami polegać będą na nabyciu gruntów pod nowe ulice w wyniku przygotowania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe zgodnie z ustaleniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz na poszerzenie istniejących ulic w przypadku ich modernizacji lub budowy.

Grunty użyteczności publicznej są to między innymi tereny rekreacyjno - wypoczynkowe o ogólnej powierzchni 10 ha 3455 m<sup>2</sup>. Są to: tereny urządzonej zieleni nad zalewem, ciągi pieszo – rowerowe, parki miejskie, skwery i inne grunty służące mieszkańcom do wypoczynku. Część tych działek powstała w wyniku regulacji biegu rzeki Jabłonki i stanowią

one strefę ochronną ( ciągi ekologiczne). W zasobie znajduje się również jeden obiekt sportowo – rekreacyjny, przekazany w administrowanie dla Zambrowskiego Klubu Sportowego „Olimpia”.

W trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym (szkoły, przedszkola, pływalnia miejska) zostały przekazane grunty o powierzchni 8 ha 0294 m<sup>2</sup>.

Na nieruchomości obejmującej działki nr nr 1263/3, 3035, 1264/5, 3033, 1260/12, 1260/15, 1258/9, położonej w rejonie ulic: Wyszyńskiego i 71 Pułku Piechoty urządzona jest targowica miejska.

#### **4) Grunty przeznaczone na cele produkcyjno - usługowe**

Grunty przeznaczone na cele przemysłowe stanowią powierzchnię 5 ha 9421 m<sup>2</sup>. Do rozdysponowania na cele produkcyjno - usługowe przeznaczone są grunty oznaczone działkami nr nr 2740/3, 1947/6, 2740/5, 1947/8, 1947/9, 1908/6, 2741/4, 2741/5, 1947/10, 2741/7, 1947/12, 1908/8 położone przy ul. Targowej i Produkcyjnej, które wyposażone są w infrastrukturę techniczną. Grunty te zbywane będą w drodze przetargu na wyraźne zapotrzebowanie zainteresowanych podmiotów.

#### **5) Grunty przeznaczone na cele rolnicze**

Grunty użytkowane na cele rolnicze zajmują powierzchnię 20 ha 8649 m<sup>2</sup> i są one przedmiotem dzierżawy. Grunty te pozostaną w zasobie i mogą być przedmiotem zamiany przy nabywaniu przez Miasto gruntów na cele publiczne. Mogą też być przedmiotem sprzedaży w przypadku zainteresowania ewentualnych nabywców.

W celu przygotowania nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę produkcyjną i produkcyjno – usługową na części gruntów użytkowanych rolniczo planowane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **6) Grunty pozostałe**

Do tej kategorii gruntów zaliczono nie wyszczególnione w wyżej wymienionych kategoriach o ogólnej powierzchni 11 ha 4232 m<sup>2</sup>. Są to działki, które powstały w wyniku różnych podziałów spowodowanych zamierzeniami inwestycyjnymi. W większości przypadków mogą być sprzedawane na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

### **IV. Nabywanie gruntów do gminnego zasobu nieruchomości**

Stosownie do art. 24 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami gminny zasób nieruchomości powinien być wykorzystany na cele

rozwojowe gmin i 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. Mimo, że Miasto Zambrów posiada gminny zasób nieruchomości, to do realizacji swoich zadań konieczne jest nabywanie nieruchomości. Dotyczy to gruntów, na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są zadania inwestycyjne realizowane przez gminę. W najbliższych latach przewidziane jest nabywanie gruntów na następujące cele:

- pod budowę nowej drogi w obrębie ulicy Sadowej i Podedwornego,
- pod budowę łącznika od ronda przy ulicy Ostrowskiej do ulicy Aleja Wojska Polskiego,
- pod nowe drogi publiczne położone na terenie, dla którego opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- stosownie do art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzielone pod gminne drogi publiczne,
- wynikające z ustawy o samorządzie gminnym do zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców Zambrowa.

## **V. Dochody i wydatki związane z gospodarowaniem Gminnym Zasobem Nieruchomości**

Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w 2017 roku planuje się w następującej wysokości :

- |  |                |
|--|----------------|
| - z użytkowania wieczystego gruntów  | – 227 800 zł   |
| - z tytułu zarządu   | – 8 697 zł     |
| - z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności | – 90 240 zł    |
| - z tytułu sprzedaży lokali komunalnych                                    | – 184 480 zł   |
| - z tytułu sprzedaży działek budowlanych                                   | – 2 800 000 zł |
| - z tytułu dzierżawy i najmu   | – 408 000 zł   |

Wydatki związane z gospodarowaniem oraz nabywaniem nieruchomości w 2017 roku do gminnego zasobu planuje się w następującej wysokości :

- |   |                |
|---|----------------|
| - nabycie nieruchomości   | – 1 400 000 zł |
| - sporządzanie operatów szacunkowych, świadectw charakterystyki |                |



- energetycznej, akty notarialne, opłaty sądowe, ogłoszenia w prasie – 55 000 zł
- sporządzanie dokumentacji geodezyjnej, koszty zakupu wypisów, wyrysów – 25 000 zł.

#### **IV. Uwagi Końcowe**

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, a także zgodnie z Uchwałą Nr 68/XIV/07 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 listopada 2007 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub najmu.

Niniejszy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Zambrów opracowany został w oparciu o:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zambrowa uchwalonego uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku ( tekst jednolity Uchwała Nr 125/XXIII/16 z dnia 29 grudnia 2016 roku ).
- Inwentaryzację nieruchomości stanowiących własność Miasta Zambrów
- Strategię rozwoju Miasta Zambrów
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Załącznik:

1. Zestawienie powierzchni i wartości mienia komunalnego ( grunty ) na dzień 31.12.2016 r.

  
Z-CIA BURMISTRZA MIASTA  
inż. Bogdan Kamiński



**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I WARTOŚCI MIENIA  
KOMUNALNEGO ( GRUNTY ) GMINY MIASTO ZAMBRÓW  
NA DZIEŃ 31.12.2016 R.**

Lp.	Grupa	Powierzchnia w ha	Wartość w zł	Uwagi
1.	Własność	64,0824	13.101.318,32	
2.	Cmentarze	7,6899	997.974,78	
3.	Tereny kolejowe	5,0570	730.222,00	
4.	ZKS Olimpia	5,2470	1.836.450,00	
5.	Zarząd trwały (szkoły, przedszkola, pływalnia )	8,0294	3.296.186,20	
	Razem – poz. 1-5	90,1057	19.962.151,30	
6.	Drogi	70,6479	23.973.301,32	
7.	Grunty w użytkowaniu wieczystym - osoby fizyczne	12,4286	2.941.057,69	
8.	Grunty w użytkowaniu wieczystym – osoby prawne	51,2649	1.633.881,20	
	Grunty w użytkowaniu wieczystym – Razem poz. 7-8	63,6935	4.574.938,89	
9.	Współwłasność z osobami fizycznymi	2,2374	903.951,41	
10.	Współwłasność z Powiatem Zambruskim	0,1922	67.270,00	
11.	Współwłasność z użytkowaniem wieczystym	0,1415	0,00	
	Współwłasność – Razem poz. 9-11	2,5711	971.221,41	
	<b>OGÓŁEM – poz. 1-11</b>	<b>227,0182</b>	<b>49.481.612,92</b>	
12.	Prawo użytkowania wieczystego	1,6579	4.481,46	
	<b>OGÓŁEM – ŁĄCZNIE</b>	<b>228,6761</b>	<b>49.486.094,38</b>	

Sporządził : *Sylwester Turawski*

