

**ZARZĄDZENIE NR 0050.38.2023**  
**BURMISTRZA MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 21 marca 2023 r.

**w sprawie zatwierdzenia 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 2023 r. poz. 40), art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) - zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Zatwierdzam plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Miasta Zambrów na lata 2023 - 2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ MIASTA

**Kazimierz Dąbrowski**

**Plan wykorzystania  
Gminnego Zasobu Nieruchomości  
Miasta Zambrów  
na lata 2023 - 2025**

- I. Wstęp.
- II. Grunty stanowiące własność Miasta Zambrów.
- III. Grunty stanowiące własność Miasta 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344), 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 Miasta Zambrów.**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku Miasto Zambrów jest właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 208,3346 ha. Powierzchnia ta obejmuje również grunty będące we współwłasności:

- z osobami fizycznymi – 2,2372 ha
- z Powiatem Zambrowskim – 0,1922 ha
- z użytkownikami wieczystymi – 0,0036 ha

Grunty Miasta Zambrów będące przedmiotem użytkowania wieczystego innych osób stanowią powierzchnię 52,0545 ha.

Wartość gruntów stanowiących własność Miasta Zambrów ujęta w bilansie wynosi 50 372 328,63 zł z czego wartość gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dla osób fizycznych i prawnych wynosi 2 868 183,55 zł, co stanowi 5,69 %.

Miasto Zambrów jest użytkownikiem wieczystym działki gruntów o powierzchni 1,6524 ha stanowiącej własność Gminy Zambrów.

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

Gminny zasób nieruchomości Miasta Zambrów stanowią grunty o ogólnej powierzchni 156,2801 ha i wartości 47 504 145,08 zł oraz grunty, których Miasto Zambrów nabyło prawo użytkowania wieczystego o powierzchni 1,6524 ha i wartości 2 441,46 zł.

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

Działki gruntów nr 2959 przy ulicy Księdza Marcina Krajewskiego, nr 1942/4 przy ulicy Aleja Wojska Polskiego, nr 363 przy ul. Pileckiego, na których znajdują się budynki stanowiące własność osób fizycznych, przeznaczone są do sprzedaży.

Tereny produkcyjno – usługowe stanowiące części działek nr 1910/35 i 1910/44 położone w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz nr 1086/4 i 1086/5 przy ulicy Przemysłowej przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

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

W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi grunty związane z komunalnym i społecznym budownictwem mieszkaniowym o powierzchni 17,3210 ha, na których znajduje się:

- 43 budynki mieszkalne wielolokalowe we współwłasności z osobami fizycznymi,
- 9 budynków mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zambrów.

W budynkach mieszkalnych wielolokalowych znajdują się 42 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 718 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 30 321,86 m<sup>2</sup> w budynkach znajdujących się we współwłasności i 77 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 2 734,93 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących własność Miasta Zambrów. Miasto Zambrów dysponuje 27 lokalami o najmie socjalnym o pow. użytkowej 868,76 m<sup>2</sup>. W zasobach znajduje się także 44 lokali użytkowych o pow. użytkowej 3 508,62 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 o najmie socjalnym oraz lokale użytkowe, które stanowią wyłącznie przedmiot najmu.

### b) budownictwo społeczne;

Miasto Zambrów jest udziałowcem w spółce Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Podlaskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółkę zawiązano umową spółki z dnia 1 czerwca 2022 roku w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 3075/2022 sporządzonego tego samego dnia przed notariuszem Mirosławem Kupisem mającym siedzibę swojej kancelarii w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej nr 2, przybyłym do budynku nr 22A przy ulicy Gen. Władysława Sikorskiego w Łapach. W ramach działalności spółki, na terenie miasta Zambrów, planowana jest budowa 120 lokali przeznaczonych do najmu czynszowego. Na realizację ww. przedsięwzięcia Miasto planuje przeznaczyć nieruchomości, składającą się z działek nr 1785/57 o pow. 1,0259 ha i nr 1785/14 o pow. 0,8100 ha, położną przy ul. Magazynowej.

c) 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 urządzone i inne urządzenia związane z przedmiotowymi budynkami zostały przekazane umowami użyczenia na czas nieokreślony o ogólnej powierzchni 9,4440 ha. 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 114,7019 ha, w tym 74,3095 ha t. j. 65 % 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 12,5097 ha. 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 8,0294 ha.

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 11,0139 ha. Do rozdysponowania na cele produkcyjno - usługowe przeznaczone są grunty stanowiące części działek nr 1910/44 i nr 1910/35 położone w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego, które zostaną wyposażone w infrastrukturę techniczną oraz działki nr 1086/4 i 1086/5 położone przy ulicy Przemysłowej. Działki nr 1910/44 i nr 1910/35 użytkowane są rolniczo do czasu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Grunty przeznaczone na cele produkcyjno-usługowe zbywane będą w drodze przetargu na wyraźne zapotrzebowanie zainteresowanych podmiotów.

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

Grunty użytkowane na cele rolnicze zajmują powierzchnię 12,6783 ha 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.

Część gruntów użytkowanych rolniczo znajduje się na terenach inwestycyjnych z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną i produkcyjno – usługową.

#### **6) Grunty pozostałe**

Do tej kategorii gruntów zaliczono nie wyszczególnione w wyżej wymienionych kategoriach o ogólnej powierzchni 10,5050 ha. 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 miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są zadania inwestycyjne realizowane przez gminę. W najbliższych latach przewidziane jest nabywanie gruntów na następujące cele:

- pod budowę nowych dróg w rejonie ulicy Żytniej,
- 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 latach 2022 - 2025 planuje się w następującej wysokości :

- z użytkowania wieczystego gruntów..... – 528 000 zł
- z tytułu zarządu..... –26 091 zł
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności..... – 185 100 zł
- z tytułu sprzedaży mienia komunalnego..... – 11 000 000 zł
- z tytułu opłat adiacenckich..... – 60 000 zł
- z tytułu dzierżawy i najmu..... – 336 000 zł

Wydatki związane z gospodarowaniem oraz nabywaniem nieruchomości w latach 2022 - 2025 do gminnego zasobu planuje się w następującej wysokości :

- nabycie nieruchomości..... – 4 500 000 zł
- sporządzanie operatów szacunkowych, świadectw charakterystyki energetycznej, akty notarialne, opłaty sądowe, ogłoszenia w prasie..... – 90 000 zł
- sporządzanie dokumentacji geodezyjnej, koszty zakupu wypisów, wyrysów..... – 60 000 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 wydzierżawiania lub najmu (zm. Uchwałą Nr 77/XVI/08 z dnia 29 stycznia 2008 roku, Uchwałą Nr 214/XLIII/10 z dnia 29 czerwca 2010 roku, Uchwałą Nr 230/XLVII/10 z dnia 9 listopada 2010 roku, Uchwałą Nr 221/XLII/14 z dnia 4 listopada 2014 roku, Uchwałą Nr 26/VII/15 z dnia 28 kwietnia 2015 roku i Uchwałą Nr 238/XLII/18 z dnia 11 września 2018 roku).

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 (zm. Uchwałą Nr 56/XI/15 z dnia 27 października 2015 roku, Uchwałą Nr 125/XXIII/16 z dnia 29 grudnia 2016 roku, Uchwałą Nr 187/XXXIII/17 z dnia 28 listopada 2017 roku i Uchwałą Nr 172/XXX/2021 z dnia 26 października 2021 roku).
- Inwentaryzację nieruchomości stanowiących własność Miasta Zambrów
- Strategię rozwoju Miasta Zambrów
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

BURMISTRZ MIASTA

**Kazimierz Dąbrowski**