

Zarządzenie Nr 0050.116.2023
Burmistrza Barczewa
z dnia 16.06.2023r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Barczewo
na lata 2023-2025.

Działając na podstawie art. 30 ust.1 i ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 40 ze zm.) w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 344), Burmistrz Barczewa zarządza co następuje:

§ 1.


Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowany na lata 2023-2025 objęty załącznikiem do niniejszego zarządzenia i stanowiący jego integralną część.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Obsługi Przedsiębiorcy.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Barczewa

Andrzej Maciejewski

Załącznik do Zarządzenia Nr 0050.116.2023

Burmistrza Barczewa

z dnia 16.06.2023r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI na lata 2023-2025

1. Zestawienie nieruchomości stanowiących zasób Gminy Barczewo

1.1 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Barczewo oddanych w użytkowanie wieczyste

Według stanu na dzień 31.12.2022r. Gmina Barczewo jest właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni 866,69 ha, w tym:

- tereny pod drogami: 482,36 ha,
- tereny zabudowane: 40,17 ha,
- tereny rolne: 166,10 ha
- pozostałe: 178,06 ha

Zestawienie gruntów, z podziałem na poszczególne obręby ewidencyjne przedstawia poniższa tabela.

Obręb	Pow. ogółem (ha)	W tym (ha):			
		pod drogami	zabudowane	rolne	pozostałe
Barczewo obr.1	42,6739	9,9521	3,4575	11,8711	17,3932
Barczewo obr. 2	44,7286	24,2075	11,2527	8,5359	0,7325
Barczewo obr. 3	100,9012	8,7530	7,0178	38,1809	46,9495
Barczewko	38,3809	32,2407	0,9111	4,7526	0,4765
Bartołty Wielkie	24,1125	18,3022	0,7565	3,7237	1,3301
Bark - Wróćnikowo	12,7179	11,0786	0,0197	1,2768	0,3428
Bogdany	4,7121	4,3354	0,0002	0,3765	0,0000
Jedzbark	44,5691	32,4748	0,9770	6,9111	4,2062
Kaplityny	17,7997	10,6991	0,3335	4,2914	2,4757
Kierzliny	8,5839	5,1400	0,0300	3,3339	0,0800
Klucznik	9,6942	7,9437	0,1215	0,5490	1,0800
Kromerowo	12,4470	7,0040	0,0024	1,2006	4,2400
Kronowo	25,8864	13,9403	0,5356	5,5145	5,8960
Krupoliny	4,3131	3,6273	0,0000	0,6639	0,0219

Lamkowo	31,3451	21,3337	1,4420	7,9560	0,6134
Lamkówko	4,8800	4,5800	0,0000	0,2800	0,0200
Leszno	9,2851	4,1371	0,4159	2,3921	2,3400
Łapka	8,1829	7,6431	0,2371	0,3027	0,0000
Łęgajny	52,6027	29,0571	0,7761	9,3259	13,4436
Maruny	28,5864	12,8084	0,2805	0,5550	14,9425
Mokiny	20,3556	16,7574	0,1900	1,0900	2,3182
Nikielkowo	18,2450	12,7723	0,1418	0,4812	4,8497
Próle - Kołaki	8,5819	5,2160	0,5419	2,7267	0,0973
Radosty	24,4619	17,5281	0,3703	5,2291	1,3344
Ramsowo	64,2789	40,0774	2,8278	19,3664	2,0073
Rejczuchy - Zalesie	44,1971	15,1923	2,4463	5,2364	21,3221
Ruszajny	21,7335	18,6455	1,5050	0,9215	0,6615
Skajboty	24,4388	18,1834	0,3931	3,3322	2,5301
Stare Włóki	6,5113	5,8398	0,0350	0,4665	0,1700
Szynowo	11,1906	7,9403	0,2480	2,6398	0,3625
Tumiany	17,3200	6,2275	0,0000	5,8345	5,2580
Wipsowo	20,9141	11,3094	1,8167	5,3626	2,4254
Wójtowo	58,0571	37,4159	1,0663	1,4397	18,1352

Z ogólnej powierzchni nieruchomości gminnych 67,5073 ha gruntów obciążone było prawem użytkowania wieczystego.

Zestawienie gruntów objętych prawem użytkowania wieczystego z podziałem na poszczególne obręby ewidencyjne przedstawia poniższa tabela.

Obręb	Pow. ogółem (ha)
Barczewo obr. 1	31895
Barczewo obr. 2	66126
Barczewo obr. 3	12020
Barczewko	2374
Bartoły Wielkie	4950
Kaplityny	7265
Kronowo	4049
Lamkowo	1720
Łęgajny	135330
Maruny	137667
Ramsowo	2705
Rejczuchy - Zalesie	68879
Ruszajny	1700
Skajboty	4764
Wipsowo	7267
Wójtowo	186362

1.2 Gminny zasób mieszkaniowy

Gminny zasób mieszkaniowy tworzą budynki mieszkalne, będące własnością Gminy oraz lokale mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność Gminy bądź współwłasność Gminy oraz osób fizycznych.

Według stanu na dzień 31.12.2022r. w zasobie mieszkaniowym znajduje się 220 komunalnych lokali mieszkalnych (bądź jednolokalowych budynków mieszkalnych) o łącznej powierzchni użytkowej 9625m².

2. Prognoza

2.1 Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

2.1.1 Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu

2.1.1.1 Dochody ze sprzedaży bieżącej nieruchomości i spłat rat

Rok 2023

Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu

1. Nieruchomość o łącznej pow. 422m² oznaczona nr 68/1, 78/1 i 78/3, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 Barczewo. Zabudowana dawnym młynem zbożowym oraz dawną olejarnią o łącznej powierzchni użytkowej 1108,67m². Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej (A31MU).
2. Nieruchomość niezabudowana o pow. 6712m² oznaczona nr 259/110, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej (A86UP) oraz we fragmencie tereny zieleni izolacyjnej (A113ZI).
3. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1510m² oznaczona nr 150, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B13MNU).
4. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1551m² oznaczona nr 151, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B13MNU).
5. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1325m² oznaczona nr 488/2, położona w obrębie ewidencyjnym Jedzbark. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy przeznaczona do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.
6. Nieruchomość niezabudowana o łącznej pow. 904m² oznaczona nr 114/1 i 87/6, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B39MN).
7. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1516m² oznaczona nr 26/1, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (A21MNU).
8. Nieruchomość o łącznej pow. 282m² oznaczona nr 249/3 i 250, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 Barczewo. Zabudowana budynkiem wielorodzinnym

- z przybudówką i dwoma budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej 1108,67m². Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej (A31MNU).
9. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1516m² oznaczona nr 51/71, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (C40MNU).
 10. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1510m² oznaczona nr 51/70, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (C40MNU).
 11. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1508m² oznaczona nr 51/72, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (C40MNU).
 12. Nieruchomość zabudowana o łącznej pow. 1281m² oznaczona nr 123/9 i 130/12, położona w obrębie ewidencyjnym Wójtowo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy usługowej (A5U) oraz tereny dróg wewnętrznych (KDW5).
 13. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi, o łącznej pow. 2700m² oznaczona nr 118/4 i 118/5, położona w obrębie ewidencyjnym Kronowo.
 14. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1001m² oznaczona nr 327/52, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A98MN).
 15. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1080m² oznaczona nr 327/56, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A98MN).
 16. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1448m² oznaczona nr 327/59, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A98MN).
 17. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1017m² oznaczona nr 107/41, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B12MNU).
 18. Ośiem nieruchomości niezabudowanych o pow. 25m² każda, oznaczone od nr 104/230 do nr 104/237, położonych w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny obsługi komunikacji – parkingi z możliwością realizacji zespołów garaży (B32KSg).
 19. Nieruchomość niezabudowana o łącznej pow. 1203m² oznaczona nr 165 i 50/16, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B17MNU).
 20. Nieruchomość niezabudowana o łącznej pow. 1002m² oznaczona nr 166 i 50/15, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B17MNU).
 21. Nieruchomość niezabudowana o pow. 2822m² oznaczona nr 3/40, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej (C4UP).
 22. Nieruchomość niezabudowana o pow. 2400m² oznaczona nr 120, położona w obrębie ewidencyjnym Ramsowo. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy przeznaczona do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinym.
 23. Nieruchomość niezabudowana o pow. 917m² oznaczona nr 301/125, położona w obrębie ewidencyjnym Łęgajny. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2).

24. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1025m² oznaczona nr 301/126, położona w obrębie ewidencyjnym Łęgajny. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2).
25. Nieruchomość niezabudowana o pow. 879m² oznaczona nr 301/127, położona w obrębie ewidencyjnym Łęgajny. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2).
26. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1539m² oznaczona nr 514/2, położona w obrębie ewidencyjnym Barczewko. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy przeznaczona do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.
27. Nieruchomość niezabudowana o łącznej pow. 2656m² oznaczona nr 259/65, 259/66, 259/67, 277/9 i 279/1, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A91MN) oraz tereny dróg wewnętrznych (KDW8).
28. Teren o pow. około 2500m² oznaczony docelowo nr 327/63, położony w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej (C4UP).

Prognozuje się, że sprzedanych zostanie około 50% (w ujęciu powierzchniowym) wskazanych powyżej gruntów.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych w drodze przetargów ograniczonych bądź w drodze bezprzetargowej.

Zakłada się, że w ciągu roku zakończonych zostanie kilka postępowań związanych ze sprzedażą nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, bądź, w przypadku braku takiej możliwości, w drodze przetargów ograniczonych.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców

W roku 2022 sprzedano na rzecz najemców 9 lokali mieszkalnych bądź nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi za łączną kwotę 33.850 zł. W 2023 roku założono sprzedaż 9 takich nieruchomości, w tym 5 na terenie Barczewa i 4 w pozostałych miejscowościach.

Prognozuje się uzyskanie dochodów ze sprzedaży bieżącej nieruchomości i spłat rat w roku 2023r. na poziomie 1.100.000 zł

Rok 2024

Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu

W ofercie sprzedaży w 2024 roku znajdują się nieruchomości, które nie znalazły nabywców w roku 2023, a także:

1. Nieruchomość niezabudowana o pow. 5008m² oznaczona nr 70/1, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej (B34UP) oraz we fragmencie tereny zieleni izolacyjnej (B36ZI)

2. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1001m² oznaczona nr 327/53, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A98MN).
3. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1029m² oznaczona nr 327/54, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A98MN).
4. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1005m² oznaczona nr 327/55, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A98MN).
5. Nieruchomość niezabudowana o łącznej pow. 763m² oznaczona nr 168/2 i 168/5, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej (A15MU). (jeśli zakończone zostanie postępowanie wszczęte po wyburzeniu budynku).
6. Nieruchomość niezabudowana o łącznej pow. 1004m² oznaczona nr 161 i 50/14, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B17MNU).
7. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1000m² oznaczona nr 162, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B17MNU).
8. Ośiem nieruchomości niezabudowanych o pow. 25m² każda, oznaczone od nr 104/239 do nr 104/246, położonych w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny obsługi komunikacji – parkingi z możliwością realizacji zespołów garaży (B32KSG).
9. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1550m² oznaczona nr 3/39, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej (C4UP).
10. Dwie działki o powierzchniach około 1000m² każda, które będą wydzielone z obszaru działek nr 141/7 i 142/6 położonych w obrębie ewidencyjnym Ramsowo. Przeznaczenie (na podstawie warunków zabudowy) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
11. Nieruchomość niezabudowana o łącznej pow. 6400m² oznaczona nr 238 i 246, położona w obrębie ewidencyjnym Barczewko. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy działka nr 246 przeznaczona jest do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, natomiast działka nr 238 stanowi jej drogę dojazdową.
12. Nieruchomość niezabudowana o pow. 2400m² oznaczona nr 315, położona w obrębie ewidencyjnym Wipsowo. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy przeznaczona do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.
13. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1512m² oznaczona nr 153, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B13MNU).
14. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1552m² oznaczona nr 154, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (B13MNU).
15. Nieruchomość niezabudowana o pow. 901m² oznaczona nr 59/12, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (C32MNU).
16. Nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym, o pow. 2300m² oznaczona nr 165/28, położona w obrębie ewidencyjnym Ruszajny.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych w drodze przetargów ograniczonych bądź w drodze bezprzetargowej.

Zakłada się, że w ciągu roku zakończonych zostanie kilka postępowań związanych ze sprzedażą nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, bądź, w przypadku braku takiej możliwości, w drodze przetargów ograniczonych.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców

Prognozuje się, że w roku 2024 sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych bądź nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi pozostanie na poziomie niższym niż w roku 2023 tj. przedmiotem zbycia będzie 8 takich nieruchomości.

Prognozuje się uzyskanie dochodów ze sprzedaży bieżącej nieruchomości i spłat rat w roku 2024r. na poziomie 1.100.000 zł

Rok 2025

Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu

W ofercie sprzedaży w 2025 roku znajdą się nieruchomości, które nie znalazły nabywców w latach 2023-2024, a także:

1. Dwie działki o powierzchniach około 1000m² każda, które będą wydzielone z obszaru działek nr 141/7 i 142/6 położonych w obrębie ewidencyjnym Ramsowo. Przeznaczenie (na podstawie warunków zabudowy) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1584m² oznaczona nr 327/60, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A98MN).
3. Pięć działek z kompleksu działek położonych przy. ul. Dębowej w obrębie ewidencyjnym Łęgajny (działki od 146/2 do 146/26). Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MNU2).
4. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1329m² oznaczona nr 110, położona w obrębie ewidencyjnym Tumiany. Zgodnie z warunkami zabudowy wydanymi pierwotnie dla tego terenu, działka przeznaczona jest do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.
5. Nieruchomość niezabudowana o pow. 929m² oznaczona nr 111, położona w obrębie ewidencyjnym Tumiany. Zgodnie z warunkami zabudowy wydanymi pierwotnie dla tego terenu, działka przeznaczona jest do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.
6. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1063m² oznaczona nr 112, położona w obrębie ewidencyjnym Tumiany. Zgodnie z warunkami zabudowy wydanymi pierwotnie dla tego terenu, działka przeznaczona jest do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.
7. Nieruchomość niezabudowana o pow. 987m² oznaczona nr 275/14, położona w obrębie ewidencyjnym Wójtowo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy mieszkalno-usługowej (A107MU).
8. Grunty wydzielone z obszaru działki nr 348 o pow. 8100m², położonej w obrębie Skajboty, po potrzymaniu umożliwiających podział warunków zabudowy.
9. Grunty wydzielone z obszaru działki nr 374/3 o pow. 4700m², położonej w obrębie Jedzbank, po potrzymaniu umożliwiających podział warunków zabudowy.
10. Nieruchomość niezabudowana o pow. 5785m² oznaczona nr 259/111, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej (A86UP).

Sprzedaż nieruchomości gruntowych w drodze przetargów ograniczonych bądź w drodze bezprzetargowej.

Zakłada się, że w ciągu roku zakończonych zostanie kilka postępowań związanych ze sprzedażą nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, bądź, w przypadku braku takiej możliwości, w drodze przetargów ograniczonych.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców

Prognozuje się, że w roku 2025 sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych bądź nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi pozostanie na poziomie niższym niż w roku 2024 tj. przedmiotem zbycia będzie 7 takich nieruchomości.

Prognozuje się uzyskanie dochodów ze sprzedaży bieżącej nieruchomości i spłat rat w roku 2025r. na poziomie 1.100.000 zł

2.2.1.1.2 Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (w tym roczne opłaty przekształceniowe)

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2022 (stan na 31.12.2022r.)	2023	2024	2025
Liczba wydanych decyzji	1	8	3	2
Liczba działek objętych postępowaniem	1	9	3	2
Powierzchnia w ha	0,0305	0,32	0,10	0,06
Łączna uzyskana kwota w zł	35.762,00	30.000,00	8.000,00	5.000,00

2.1.1.3 Dochody z tytułu dzierżaw

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2022 (stan na 31.12.2022r.)	2023	2024	2025
Liczba trwających umów dzierżawy (teren miasta)	490	500	500	500
Liczba trwających umów dzierżawy (tereny wiejskie)	148	160	160	160
Dochód łączny w zł	153.200	150.000	155.000	160.000

2.1.1.4 Dochody z tytułu ustanawiania służebności drogowych i służebności przesyłu

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2022 (stan na 31.12.2022r.)	2023	2024	2025
Liczba ustanowionych praw służebności drogowej	7	5	5	5
Liczba ustanowionych praw służebności przesyłu	10	30	10	10
Dochód łączny w zł *	109.351,05	100.000,00	25.000,00	25.000,00

* Zwiększone wartości wykonania w 2022r. oraz prognozy na 2023r. wynikają z kończenia zaległych postępowań dotyczących ustanawiania służebności przesyłu na drogach wewnętrznych.

2.2 Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Przygotowanie terenów stanowiących własność Gminy Barczewo do zbycia wymaga ponoszenia przez gminę szeregu wydatków finansowych.

W szczególności wydatki dotyczą:

- opracowań geodezyjnych,
- wycen nieruchomości,
- ogłoszeń.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2022 (stan na 31.12.2022r.)	2023	2024	2025
Łączna kwota wydatków w zł	88.230,97	96.600,00	105.000,00	115.000,00
w tym:				
Opracowania geodezyjne	51.783,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00
Wyceny nieruchomości	34.973,20	40.000,00	45.000,00	50.000,00
Ogłoszenia	1474,77	1600	1800	2000

2.3 Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2022 (stan na 31.12.2022r.)	2023	2024	2025
Liczba działek objętych prawem trwałego zarządu bądź prawem użytkowania wieczystego (w całości lub części) na dzień 31.12	438	435	433	430
Łączna uzyskana kwota w zł	49.171,08	48.000,00	49.000,00	50.000,00

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

W latach 2023-2025 spodziewane jest zmniejszenie zainteresowania nabywaniem nieruchomości, więc pomimo wyraźnego wzrostu inflacji w najbliższym okresie, ceny transakcyjne powinny utrzymać się na podobnym poziomie, z nieznaczną tendencją wzrostową. W związku z tym mało prawdopodobny jest wyraźny wzrost wartości gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Jednocześnie proces przeszacowania wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste (aktualizacja wartości) został już przeprowadzony na terenie Gminy w znacznym stopniu.

Mając na uwadze powyższe, na najbliższy rok prognozuje się wykonanie operatów szacunkowych dot. aktualizacji opłat w odniesieniu do wybranych nieruchomości o funkcji przemysłowej, usługowej i garażowej, jednakże ewentualne zwiększenie dochodów z tego tytułu spodziewane jest dopiero w latach 2024-2026.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gospodarowanie nieruchomościami z zasobu Gminy Barczewo polega na optymalnym ich wykorzystaniu, co poprzedzone jest analizą wielu czynników mających wpływ na procesy zachodzące na rynku nieruchomości. Ocenie poddaje się m.in. sprzedaż w latach ubiegłych, zmiany trendu występującego na rynku, tendencje na rynku (np. moda), aktualnie kształtujący się popyt i podaż na dane nieruchomości na rynku. Niezbędne jest precyzyjne rozpoznanie potrzeb rynkowych, a wreszcie ocena zasobu pod kątem realizacji tych potrzeb oraz możliwości przygotowania nieruchomości do zbycia bądź innych form zagospodarowania.

Niezwykle ważne jest, aby gospodarowanie zasobem, zwłaszcza sprzedaż, prowadzone było w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, tj. poprzez stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania nieruchomości oraz zabezpieczenie corocznego wpływu do budżetu z tytułu gospodarowania zasobem.

W ramach Programu Zagospodarowania nieruchomości zasobu zakłada się w szczególności działania mające na celu:

- Porządkowanie struktury przestrzenno – własnościowej
Konsekwentnie aktualizowane są bazy (w wersji papierowej oraz cyfrowej tekstowej i graficznej) zawierające kompletną informację o nieruchomościach należących do Gminy Barczewo. Na podstawie wykonanych prac kameralnych przeprowadzane są inwentaryzacje w terenie, które mają za zadanie m.in. regulację kwestii bezumownego użytkowania nieruchomości gminnych.
- Zapewnienie stałych dochodów Gminy poprzez racjonalne gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi
Tworzenie ww. baz pozwala na podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących przeznaczania nieruchomości Gminy Barczewo. Z wchodzących w skład mienia zbywalnego nieruchomości, do sprzedaży przeznaczone są te, których potencjał ekonomiczny (zaspokajanie bieżących potrzeb oraz rozwój gminy) jest najwyższy, oraz takie, których utrzymanie generuje nieuzasadnione koszty.
- W odniesieniu do pozostałych nieruchomości zasobu, które jednocześnie nie pełnią funkcji publicznych, prowadzona jest polityka mająca na celu ich racjonalne wykorzystanie (z uwzględnieniem czynników ekonomicznych i społecznych) - wyznaczane są do dzierżawy, najmu, użyczenia, oddania w trwałą zarząd itp.
- Powiększanie zasobu gruntów komunalnych
Jednym z zadań założonych w programie zagospodarowania jest powiększanie zasobu gruntów poprzez pozyskiwanie nieruchomości niezbędnych do realizacji funkcji i celów publicznych, w tym w szczególności nieodpłatne nabycie nieruchomości od podmiotów publicznych (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Skarb Państwa, podmioty prywatne).
W przypadku, gdy zachodzi konieczność realizacji inwestycji publicznych na gruntach osób fizycznych, prowadzone są negocjacje mające na celu uzyskanie jak najniższej kwoty nabycia.
Należy również mieć na uwadze nieruchomości nabywane przez Gminę z mocy prawa, i wiążąca się z tym w wielu wypadkach konieczność realizacji roszczeń właścicieli przejętych nieruchomości.

2.1.1.5 Dochody z tytułu opłat adiacenckich

	Wykonanie	Prognoza		
Rok	2022 (stan na 31.12.2022r.)	2023	2024	2025
Liczba wszczętych spraw	0	10	5	5
Liczba działek	0	35	25	25
Łączna uzyskana kwota w zł	47.437,87	30.000,00	20.000,00	20.000,00

2.1.1.6 Dochody z tytułu opłat planistycznych

	Wykonanie	Prognoza		
Rok	2022 (stan na 31.12.2022r.)	2023	2024	2025
Liczba wszczętych spraw	4	3	3	3
Liczba działek	4	3	3	3
Powierzchnia w ha	0,5228	0,40	0,40	0,40
Łączna uzyskana kwota w zł	47.580,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

2.1.2 Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu

2.1.2.1 Odpłatne nabywanie nieruchomości

Wydatki na wypłatę odszkodowań za grunty przejęte z mocy prawa

W związku z toczącymi się postępowaniami dotyczącymi wypłaty odszkodowań za przejęte z mocy prawa grunty, jak również podziałami nieruchomości, w wyniku których wydzielane są grunty pod drogi publiczne, które z mocy prawa przechodzą na własność Gminy Barczewo, należy założyć, że w latach 2023 – 2025 konieczna będzie wypłata odszkodowań.

Zakładając, że w roku 2023 przynajmniej część z toczących się postępowania zostanie sfinalizowanych, konieczna będzie wypłata odszkodowań, a tym samym założenie wydatków na odszkodowania za przejęte nieruchomości na poziomie minimum 100.000 zł (w budżecie na rok 2023 zabezpieczono kwotę 10.000,00zł).

Prognozując, że ilość postępowania w kolejnych latach nie ulegnie wyraźnej zmianie, na lata 2024– 2025 założono kwoty podobne.

Wydatki na nabycie nieruchomości do zasobu gminnego

Na lata 2023 – 2025 zakłada się zabezpieczenie kwoty minimum 250.000,00 zł rocznie na wydatki z tytułu nabycia nieruchomości do zasobu gminnego (w budżecie na rok 2023 zabezpieczono kwotę 25.000,00zł). Tym punktem zostałyby objęte wydatki za nabycie nieruchomości w przypadku: konieczności nabycia nieruchomości z przeznaczeniem na realizację celów publicznych z wyłączeniem inwestycji (w ramach tej kwoty nie ujęte zostały potrzeby w zakresie nabycia do zasobu gruntów w celu realizacji inwestycji, czy też wykupu gruntów w związku z realizacją inwestycji sieciowych), nabywania udziału w nieruchomości, celem uregulowania stanu prawnego itp. czy wykonania, w przypadku atrakcyjnej dla gminy nieruchomości, prawa pierwokupu.

Uchwalone na przestrzeni ostatnich kilku lat miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazują nieruchomości, na których realizowane będą inwestycje celu

publicznego, przeznaczone pod drogi publiczne, pod funkcje oświaty, kultury, sportu i rekreacji itp. W przypadku, gdy takie nieruchomości nie są własnością gminy, konieczne będzie nabycie ich do zasobu.

Analiza gospodarowania zasobem gminnym w latach ubiegłych, wskazuje na konieczność zabezpieczenia środków z tytułu nabycia nieruchomości, głównie w obrębie Wójtowo, Łęgajny i na terenie miasta Barczewa.

Wydatki na wypłatę odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości bądź ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z niej w wyniku uchwalenia bądź zmiany planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie lub zmiana planu miejscowego może skutkować uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób. Właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub wykupienia nieruchomości lub jej części. Gmina może także zaoferować nieruchomość zamienną. Jeżeli właściciel nie skorzystał z ww. praw, a nieruchomość sprzedaje, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Analiza uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod tym kątem, jak również złożonych wniosków, każe zakładać konieczność zabezpieczenia środków na ten cel w wysokości minimum 50.000,00zł na rok.

2.1.2.2 Nieodpłatne nabywanie nieruchomości

Lata 2023 - 2025

Nieodpłatne nabycie nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

Obecnie na poniższej liście ujęte zostały nieruchomości, co do których trwa już procedura nabycia do gminnego zasobu, i w przypadku uzgodnienia warunków nieodpłatnego przekazania przez obie strony, oraz ostatecznej akceptacji centrali KOWR, staną się one własnością Gminy w nieodległym czasie. Należy założyć, że w latach 2023-2025 Gmina wystąpi z wnioskami również dla innych nieruchomości (m.in. po zgłoszeniu potrzeb przez lokalne społeczności).

- Nieruchomość niezabudowana o pow. 5332m², stanowiąca działki nr 356/94 i 356/96 położone w obrębie ewidencyjnym Jedzbark. Planowane przeznaczenie gruntu: teren rekreacyjno-sportowy.
- Nieruchomość niezabudowana o pow. 1090m² stanowiąca działkę nr 57/4 położoną w obrębie ewidencyjnym Tumiany. Planowane przeznaczenie gruntu: teren rekreacyjny, droga wewnętrzna.
- Nieruchomość niezabudowana o pow. 1346m² stanowiąca działkę nr 1/16 położoną w obrębie ewidencyjnym Jedzbark. Aktualne i docelowe przeznaczenie – droga wewnętrzna.
- Nieruchomość o pow. 1346m², zabudowana oczyszczalnią ścieków, stanowiąca działkę nr 6/116 położoną w obrębie ewidencyjnym Szynowo.

BURMISTRZ BARCZEWA
Andrzej Maciejewski