



Piaseczno

Załącznik nr 1 do Zarządzenia
Nr GGG.0050.41.2020 z 31.12.2020
Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Piaseczno

na lata 2021-2023

wytworzyły: Anna Gieleta, Anna Moszyńska
zatwierdziła: Iwona Zielińska-Woszczyk

ul.Kościuszki 5
05-500 Piaseczno

tel.: 22-701-75-00
fax. 22-756-70-49

www.piaseczno.eu
urząd@piaseczno.eu

Spis treści

I.	Przepisy ogólne	3
	1. Podstawa prawna	
	2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości gminnych	
	3. Plan wykorzystania zasobu	
II.	Informacje o nieruchomościach Gminy Piaseczno	5
	1a. Stan zasobu nieruchomości gminnych na dzień 31.12.2020r.	
	1b. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stan na dzień 31.12.2020r.	
	2. Grunty oddane w dzierżawę	
	3. Grunty oddane w użyczenie	
III.	Kierunki gospodarowania zasobem nieruchomości gminnych	16
IV.	Ogólne założenia	17
V.	Działania gminy w oparciu o przyjęte priorytety	17
	1. Nabycie nieruchomości	
	2. Zbycie nieruchomości	
	3. Regulacja stanu prawnego nieruchomości oraz nabycie nieruchomości przeznaczonych pod publiczne układy komunikacyjne	
	1) Regulacja stanu prawnego nieruchomości	
	2) Nabycie nieruchomości przeznaczonych pod publiczne układy komunikacyjne	
VI.	Prognoza.....	27
	1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu	
	2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.	
	3. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste	
	4. Prognoza innych wpływów związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Gminy Piaseczno na lata 2021-2023	
	5. Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno na lata 2021-2023	
	6. Prognoza wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i zbywaniem nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno w latach 2021-2023	
VII.	Program zagospodarowania nieruchomości zasobu	37
VIII.	Spis map, tabel i wykresów	40
	1. Tabele	
	2. Wykresy	
	3. Mapy i ryciny	

Przepisy ogólne

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r, poz. 1990 ze zm.) zwaną dalej ugn 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.

2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości gminnych

Zasobem nieruchomości Gminy Piaseczno gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno na mocy art. 25 ust.1 ugn, , na podstawie przepisów ustaw, w tym m.in. :

- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1740/
- Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 256 ze zm./
- Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1546 ze zm./
- ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w tym m.in. art. 13) /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 2243/
- ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.), w tym m.in. art. 5
- ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (w tym art. 73 tej ustawy) /t.j. Dz. U. z 1998r., Nr 133 poz. 872 ze zm./
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (w tym art. 13, 14, 15, 18, 98 i 98a, przepisów rozdziału 3,4 i innych tej ustawy) /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1990/
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w tym m.in. art. 36) /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm./
- ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 2052/
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 2040/ oraz przepisów wykonawczych w tym m.in.:
- Rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego Rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości z dnia 24 września 2020r. /Dz. U. z 2020, poz. 1698/
- Rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów /t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 125/
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 ze zm./

a także:

- Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 264/XII/2019 z dnia 03.07.2019r. w sprawie zasad ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach gruntowych nie będących drogami publicznymi, stanowiących własność, będących w użytkowaniu wieczystym bądź współużytkowaniu wieczystym Gminy Piaseczno
- Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 388/XVI/2019 w sprawie zmiany warunków udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na

cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych z dnia 13.11.2019.

- Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr GGG.0050.32.2019 z 21.11.2019r. w sprawie trybu udostępniania nieruchomości stanowiących własność lub będących we władaniu Gminy Piaseczno, na potrzeby infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu i innych inwestycji liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz na potrzeby zapewnienia dostępu do drogi publicznej; wraz z zarządzeniami zmieniającymi ww zarządzenie, tj.:

- Zarządzeniem nr GGG.0050.5.2020 z 07.02.2020r w sprawie zmiany Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr GGG.0050.32.2019 z 21.11.2019r.

- Zarządzeniem nr GGG.0050.14.2020 z 01.04.2020 w sprawie zmiany -Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr GGG.0050.32.2019 z 21.11.2019r,

- Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr GGG.0050.34.2019 z dnia 20.12.2019 w sprawie zmiany Zarządzenia nr GGG.0050.108.2018 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 27.07.2018r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów komunalnych oraz podziału terenu miasta i gminy na śródmiejską, podmiejską i peryferyjną

- Zarządzenie nr GGG.0050.51.2015 z dnia 19.06.2015 w sprawie ustalenia opłat dla podmiotów zewnętrznych za trwałe posadowienie w gruncie Piaseczyńsko- Grójeckiej Kolei Wąskotorowej obcego uzbrojenia

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów i budynków
- zapewnieniu wyceny ww. nieruchomości;
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- naliczaniu należności i ich windykacji za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości;
- obciążaniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym;
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Piaseczno oraz o wpis w księdze wieczystej.

3. Plan wykorzystania zasobu

Zgodnie z art. 25 ust.2 ugn gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ugn, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu. Plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierają w szczególności:

1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;

2) prognozę:

- a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

c) innych wpływów związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Gminy Piaseczno na lata 2021-2023

d) wydatków związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno na lata 2021-2023

e) wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i zbywaniem nieruchomości zasobu Gminy Piaseczno na lata 2021-2023

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Informacje o nieruchomościach Gminy Piaseczno

1a. Stan zasobu nieruchomości gminnych na dzień 31.12.2020r.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w zasobie nieruchomości Gminy Piaseczno znajdowało się 5617 działek gruntu o łącznej powierzchni ok. 774,24ha (stanowiących własność lub współwłasność Gminy Piaseczno oraz pozostających w użytkowaniu wieczystym Gminy Piaseczno).

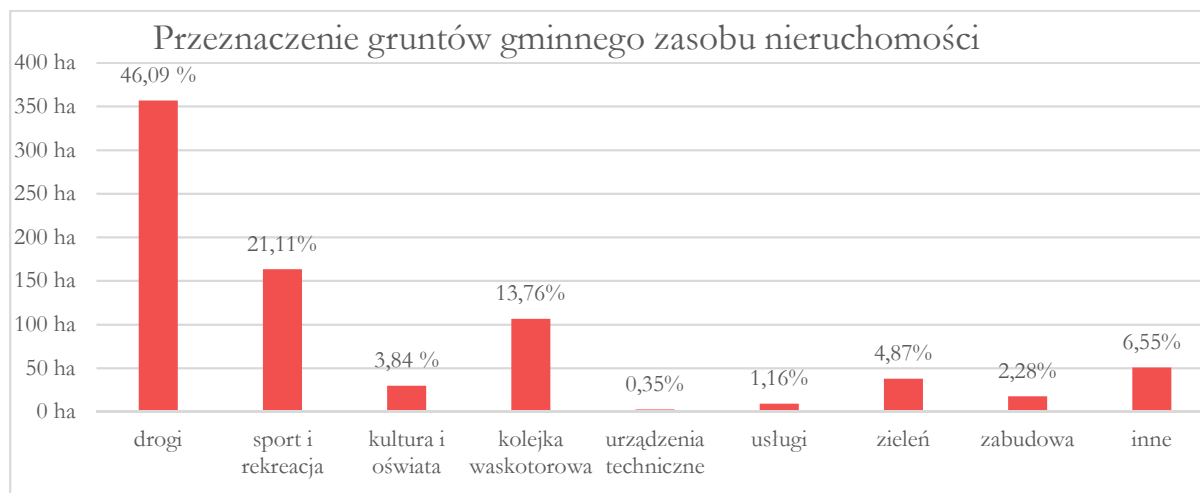
W skład Gminnego Zasobu Nieruchomości wchodziło 119 działek Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym Gminy Piaseczno, o łącznej powierzchni ok. 111,75 ha.

Wyk. 1 Procentowy wykres powierzchni wg. stanu własności w zasobie gminnym



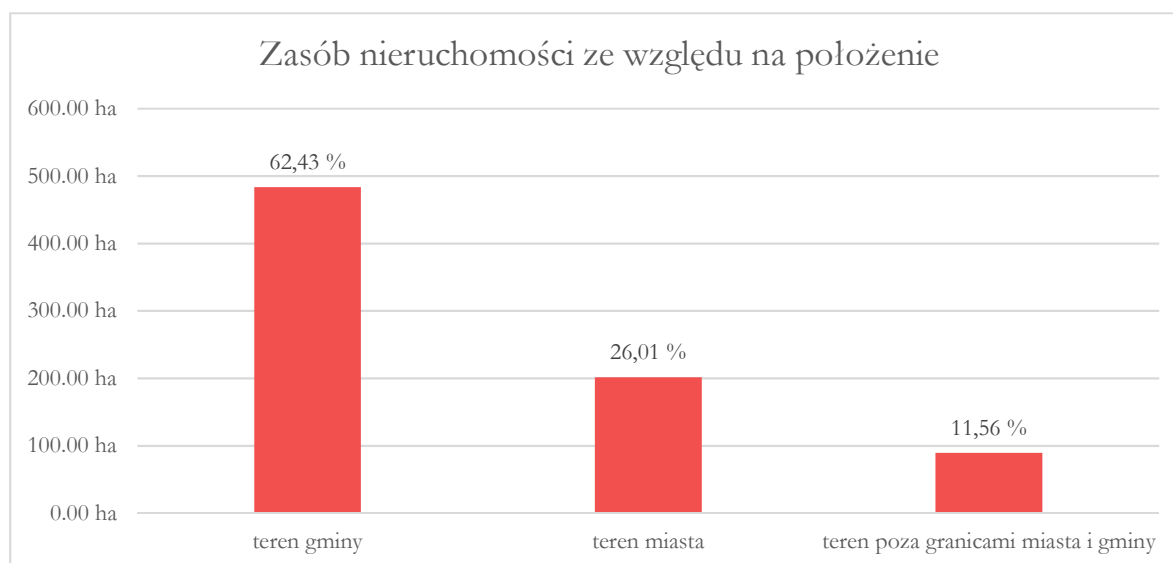
Wśród działek stanowiących własność lub współwłasność Gminy Piaseczno oraz pozostających w użytkowaniu wieczystym Gminy Piaseczno, aż 4799 nieruchomości stanowiło grunty pod drogami publicznymi i wewnętrznymi lub grunty wydzielone pod te drogi, co powierzchniowo odpowiadało 46,09 % wszystkich nieruchomości, pozostałe grunty były przeznaczone pod zabudowę, sport i rekreację, kulturę i oświatę oraz teren kolejki wąskotorowej.

Wyk. 2 Wykres powierzchni w zasobie gminnym wg. przeznaczenia



Ze względu na podział terytorialny w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości wchodziły 84 działki położone poza granicami Gminy Piaseczno, których łączna powierzchnia wynosiła ok. 89,49ha – działki te zlokalizowane są zarówno w bezpośredniej granicy z gminą lub wchodzą w skład tzw. Kolejki Wąskotorowej.

Wyk. 3 Wykres powierzchni w zasobie gminnym wg. położenia



1b. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stan na dzień 31.12.2020r.

Powierzchnia nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 158,27ha.

2. Grunty oddane w dzierżawę

Na dzień 31.12.2020 r. zostały oddane w dzierżawę grunty o powierzchni 9,58 ha z przeznaczeniem jak w tabeli poniżej.

Tab.1 Zestawienie gruntów oddanych w dzierżawę wg przeznaczenia

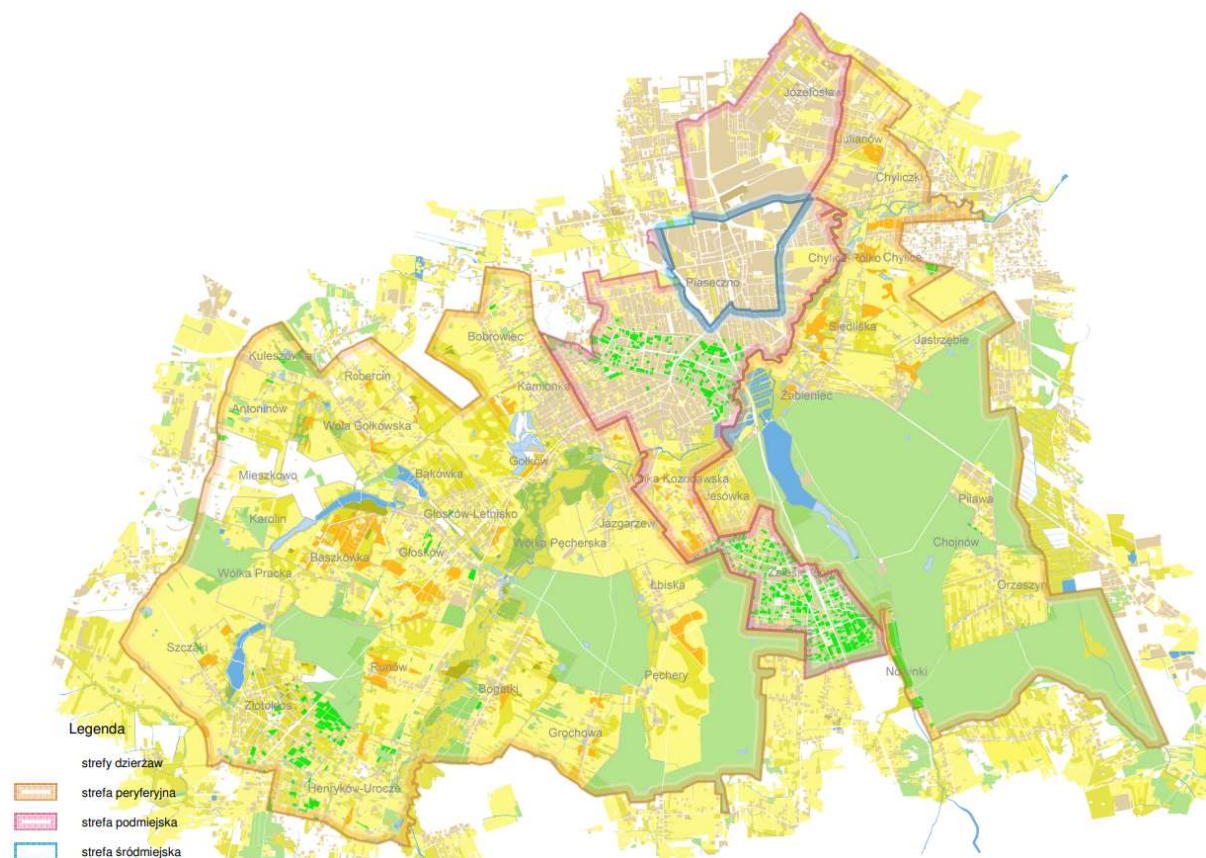
Zestawienie ze względu na przeznaczenie	Powierzchnia (ha)
Garaże, magazyny, wiaty	0,20
Tereny przeznaczone pod wiaty śmietnikowe	0,06
Tereny, pasy zieleni	3,52
Pozostałe	0,22
Obiekty handlowe	0,22
Zakłady i warsztaty produkcyjne, Zakłady produkcyjno-usługowe, Mała gastronomia	0,73
Parkingi - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,43
Parkingi	0,53
Kioski typu "RUCH"	0,01
Składowanie i zaplecze budowy	0,04
Obiekty handlowe - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,08
Zakłady i warsztaty produkcyjne, Zakłady produkcyjno-usługowe, Mała gastronomia - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,62
Garaże, magazyny, wiaty - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,25
Uprawy rolne	1,91
Składowanie i zaplecze budowy - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,05
Garaże	0,70
Reklamy	0,01
SUMA	9,58

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2021 – 2023 zakłada kontynuację większości z umów dzierżawy gruntów.

Teren miasta i gminy Piaseczno jest podzielony na 3 strefy: śródmiejską, podmiejską i peryferyjną, a stawki roczne czynszu dzierżawnego są naliczane w oparciu o Zarządzenie nr GGG.0050.34.2019 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 20.12.2019r. i planowane kolejne zmieniające stawki czynszu dzierżawnego, biorąc pod uwagę powierzchnię dzierżawionego terenu i jego przeznaczenie.

Poniższa mapa wskazuje obszary miasta i gminy Piaseczno wchodzące w skład konkretnych stref.

Ryc. 1 Mapa strefy dzierżaw



Poniżej przedstawiono na wykresie procentową powierzchnię gruntów oddanych w dzierżawę z podziałem na strefy. Zauważa się, że największe zainteresowanie dzierżawą gruntów jest w strefie podmiejskiej obejmującej obszary poza ścisłym centrum miasta Piaseczna, raczej tereny na obszarach osiedli domów jednorodzinnych jeszcze w niedalekiej odległości od centrum, jednak już poza obszarem terenów zabudowy wielorodzinnej oraz obszar Zalesia Górnego i Józefostawia.

Wyk. 4 Wykres powierzchni terenów oddanych w dzierżawę wg. Stref



Poniższe tabele przedstawiają powierzchnię terenów oddanych w dzierżawę z wyszczególnieniem funkcji dzierżawy w podziale na poszczególne strefy.

Tab.2 Powierzchnia terenów oddanych w dzierżawę w strefie śródmiejskiej

Strefa śródmiejska	Powierzchnia (ha)
Garaże, magazyny, wiaty	0,06
Tereny przeznaczone pod wiaty śmietnikowe	0,04
Tereny, pasy zieleni	0,60
Pozostałe	0,01
Obiekty handlowe	0,19
Zakłady i warsztaty produkcyjne, Zakłady produkcyjno-usługowe, Mała gastronomia	0,03
Parkingi - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,04
Parkingi	0,24
Kioski typu "RUCH"	0,01
Składowanie i zaplecze budowy	0,01
Obiekty handlowe - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,08
Zakłady i warsztaty produkcyjne, Zakłady produkcyjno-usługowe, Mała gastronomia - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	brak
Garaże, magazyny, wiaty - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,07
Uprawy rolne	brak
Składowanie i zaplecze budowy - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	brak
Garaże	0,08
Reklamy	0,01
SUMA	1,47

Można zauważyć, iż w strefie śródmiejskiej największą powierzchnię wydzierżawiono pod tereny zielone, a następnie pod parkingi.

Wyk. 5 Wykres powierzchni terenów oddanych w dzierżawę w strefie śródmiejskiej wg. Funkcji



Tab.3 Powierzchnia terenów oddanych w dzierżawę w strefie podmiejskiej

Strefa podmiejska	Powierzchnia (ha)
Garáže, magazyny, wiaty	0,11
Tereny przeznaczone pod wiaty śmietnikowe	0,02
Tereny, pasy zieleni	2,41
Pozostałe	0,19
Obiekty handlowe	0,01
Zakłady i warsztaty produkcyjne, Zakłady produkcyjno-usługowe, Mała gastronomia	0,66
Parkingi - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,29
Parkingi	0,25
Kioski typu "RUCH"	brak
Składowanie i zaplecze budowy	0,02
Obiekty handlowe - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	brak
Zakłady i warsztaty produkcyjne, Zakłady produkcyjno-usługowe, Mała gastronomia - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,30
Garáže, magazyny, wiaty - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,18
Uprawy rolne	0,98
Składowanie i zaplecze budowy - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,05

Strefa podmiejska	Powierzchnia (ha)
Garaże	0,60
Reklamy	0,01
SUMA	6,08

Można zauważyć, iż w strefie podmiejskiej największą powierzchnię wydzierżawiono pod tereny zielone i uprawy rolne.

Wyk.6 Wykres powierzchni terenów oddanych w dzierżawę w strefie podmiejskiej wg. Funkcji



Tab.4 Powierzchnia terenów oddanych w dzierżawę w strefie peryferyjnej

Strefa peryferyjna	Powierzchnia (ha)
Garaże, magazyny, wiaty	0,03
Tereny przeznaczone pod wiaty śmietnikowe	brak
Tereny, pasy zieleni	0,51
Pozostałe	0,02
Obiekty handlowe	0,01
Zakłady i warsztaty produkcyjne, Zakłady produkcyjno-usługowe, Mała gastronomia	0,04
Parkingi - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,09
Parkingi	0,03
Kioski typu "RUCH"	Brak
Składowanie i zaplecze budowy	0,01

Strefa peryferyjna	Powierzchnia (ha)
Obiekty handlowe - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	Brak
Zakłady i warsztaty produkcyjne, Zakłady produkcyjno-usługowe, Mała gastronomia - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,32
Garaże, magazyny, wiaty - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	0,01
Uprawy rolne	0,93
Składowanie i zaplecze budowy - ciągi komunikacyjne oraz inne grunty służące do racjonalnego korzystania z obiektów	Brak
Garaże	0,02
Reklamy	0,01
SUMA	2,03

Można zauważyć, iż w strefie peryferyjnej największą powierzchnię wydzierżawiono pod uprawy rolne, a następnie pod tereny zieleni.

Wyk.7 Wykres powierzchni terenów oddanych w dzierżawę w strefie peryferyjnej wg. funkcji



3. Grunty oddane w użyczenie

Zgodnie z zawartymi umowami, w użyczenie przekazano ok. 34,8ha nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych. Nieruchomości te zostały przekazane w użyczenie na rzecz niżej wymienionych podmiotów (powierzchnie w ha):

- ochotnicze straże pożarne – 2,13
- samodzielne zespoły zakładów lecznictwa otwartego Piaseczno – 1,09
- sołectwa – 13,65

- GOSIR i kluby sportowe – 13,44
- centrum kultury i biblioteka – 1,49
- placówki oświaty – 0,82
- sąd i prokuratura – 0,29
- pozostałe- 1,86

Tab.5 Powierzchnia terenów oddanych w użyczenie wzg. podmiotów

Podział ze względu na podmioty	Powierzchnia (ha)
Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji	6,79
Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego	1,09
ochotnicze straże pożarne	2,13
Sołectwa	13,65
kluby sportowe	6,65
placówki oświaty	0,82
parafia św. Anny	0,02
Stowarzyszenie AUXILIUM przy Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym	0,50
Skarb Państwa - Sąd Rejonowy i Prokuratura Okręgowa w Warszawie	0,29
Komenda Hufca ZHP	0,81
Mazowiecka Spółka Gazownicza Sp. z o.o.	0,33
Wspólnota Mieszkaniowa Gminy Piaseczno - Kościuszki 18	0,11
Centrum Kultury w Piasecznie	0,68
Polski Związek Wędkarski - Koło Gminne Nr 17	0,05
Polski Związek Hodowców Gołębi Poczтовых - Sekcja Piaseczno	0,04
Biblioteka publiczna	0,81
SUMA	34,77

Poniższa tabela przedstawia powierzchnię użyczonych nieruchomości z podziałem na funkcję w poszczególnych miejscowościach.

Tab.6 Powierzchnia terenów oddanych w użyczenie z podziałem na przeznaczenie wg miejscowości

Tereny oddane w użyczenie z podziałem na funkcje:		Powierzchnia (ha)
Miasto Piaseczno	realizacja zadań statutowych GOSiR/OSP/CK	7,20
	Edukacja	1,00
	Cmentarz	0,02
	opieka zdrowotna	0,55
	Pozostałe	0,45
	sport, kultura, rekreacja	0,07

Tereny oddane w użyczenie z podziałem na funkcje:		Powierzchnia (ha)
	Przyłącza	0,33
Żabieniec	sport, kultura, rekreacja	2,76
Kamionka	sport, kultura, rekreacja	0,21
Zalesie Górne	sport, kultura, rekreacja	1,01
	opieka zdrowotna	0,21
	Edukacja	0,81
	realizacja zadań statutowych CK	0,24
Orzeszyn	realizacja zadań statutowych OSP/CK/Biblioteka	0,16
	sport, kultura, rekreacja	0,16
Bobrowiec	Pozostałe	0,30
	sport, kultura, rekreacja	1,06
Grochowa	realizacja zadań statutowych	0,69
Bogatki	realizacja zadań statutowych OSP/CK/Biblioteka	0,68
	Pozostałe	0,08
Głusków Letnisko	realizacja zadań statutowych Biblioteka	0,58
Jazgarzew	realizacja zadań statutowych OSP/Biblioteka	0,18
	sport, kultura, rekreacja	0,62
Złotokłos	realizacja zadań statutowych OSP/CK/Biblioteka	0,39
	sport, kultura, rekreacja	4,58
	opieka zdrowotna	0,18
Wólka Kozodawska	sport, kultura, rekreacja	2,14
	Pozostałe	0,05
Chylce	sport, kultura, rekreacja	1,25
Głusków	opieka zdrowotna	0,15
	sport, kultura, rekreacja	1,67
Wola Gołkowska	sport, kultura, rekreacja	3,20
Gołków	Edukacja	0,18
Szczaki	Edukacja	0,26
Pilawa	realizacja zadań statutowych	0,27
Pęczery-Łbiska PGR	sport, kultura, rekreacja	0,33
Chyliczki	sport, kultura, rekreacja	0,68
Runów	realizacja zadań statutowych	0,10
SUMA		34,80

Wykres wskazuje powierzchnię łączną użyczonych nieruchomości w poszczególnych miejscowościach. Najwięcej zostało użyczonych nieruchomości na terenie miasta Piaseczno, w drugiej kolejności na terenie Złotokłosu.

Wyk. 8 Wykres powierzchni terenów oddanych w użyczenie wg. miejscowości



Tabela poniższa przedstawia sumaryczną powierzchnię gruntów oddanych w użyczenie z podziałem na przeznaczenie, największy obszar użyczanych nieruchomości stanowią tereny przeznaczone pod sport, kulturę i rekreację.

Tab.7 Powierzchnia terenów oddanych w użyczenie wg. przeznaczenia

Tereny oddane w użyczenie wg. przeznaczenia	Powierzchnia (ha)
sport, kultura, rekreacja	19,56
Cmentarz	0,02
edukacja	2,25
opieka zdrowotna	1,09
przyłącza	0,33
realizacja zadań statutowych	10,63
pozostałe	0,91
SUMA	34,79

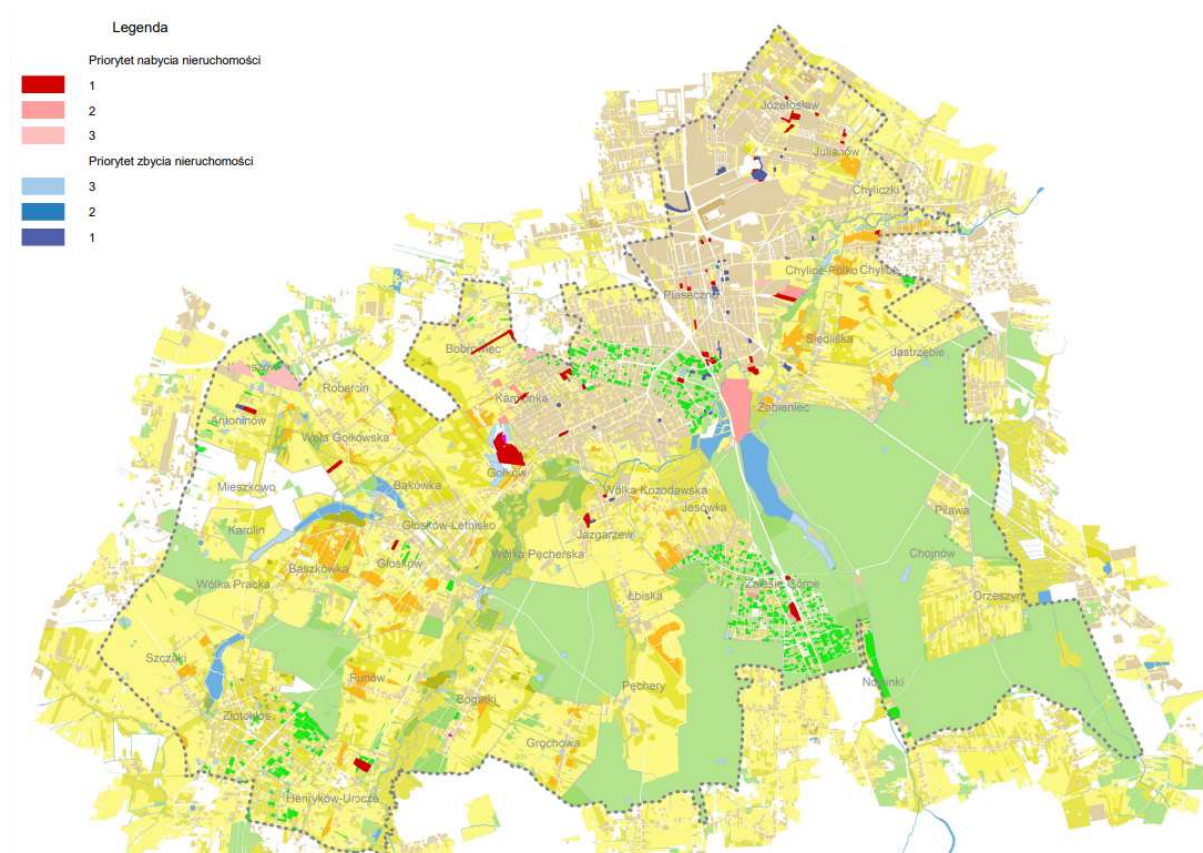
Kierunki gospodarowania zasobem nieruchomości gminnych

Plan wykorzystania zasobu zgodnie z art. 25 ust. 2 ugn opracowuje się na okres 3 lat, wobec powyższego przedmiotowe opracowanie obejmuje lata 2021-2023. Niniejszy dokument ustala główne kierunki działań bez wskazania konkretnego roku, w którym podjęte zostaną działania, przy założeniu wykonania planu w okresie kolejnych trzech lat.

Z uwagi, iż plan ma charakter kierunkowy należy zwrócić uwagę, iż w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Na potrzeby przygotowania każdorocznie planu budżetu i wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu, przyjęto priorytety podejmowanych czynności (zbycie, nabycie, regulacja) jednak mają one charakter pomocniczy, wskazujący jedynie kolejność podejmowanych działań i ich rangę. Każdorazowo po upływie kolejnego roku nastąpi weryfikacja, które z zamierzeń zostały wykonane, a których realizacja nastąpi w kolejnym roku budżetowym.

Poniższa mapa przedstawia plan wykorzystania zasobu gminnego w odniesieniu do nabycia i zbycia nieruchomości z uwzględnieniem przyjętych priorytetów.

Ryc. 2 Mapa nieruchomości proponowanych do zbycia/nabycia wzg. przyjętych priorytetów



Ogólne założenia

Założenia dotyczące sprzedaży czy nabywania nieruchomości do gminnego zasobu zostały zaplanowane względem potrzeb Gminy Piaseczno ze szczególnym uwzględnieniem konieczności łączenia terenów z przestrzeniami publicznymi. Jednocześnie zwracając uwagę na ich przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Taka polityka przestrzenna i ekonomiczna gminy umożliwi efektywne i racjonalne gospodarowanie zasobem prowadząc do tworzenia terenów atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym, co wpływa pozytywnie zarówno na ład przestrzenny, jak również na otoczenie: mieszkańców, jak i inwestorów. Prowadzi to do wykorzystania terenów o wysokim potencjale inwestycyjnym, jak również podnoszenia rangi tych terenów, których potencjał inwestycyjny z uwagi na kształt, powierzchnię czy sąsiedztwo był niski.

Plan wykorzystania zasobu w swoich założeniach prowadzi do zasad prawidłowej gospodarki i określa 3 letnią strategię w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład zasobu, jak również nieruchomości planowanych do nabycia, umożliwiając kreowanie właściwej polityki rozwoju Gminy Piaseczno.

Działania gminy w oparciu o przyjęte priorytety

Z uwagi na położenie nieruchomości stanowiących zasób gminny oraz z uwagi na ich przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono wartości: 1, 2, 3 oznaczające rangę ważności zamierzenia gminnego, zgodnie z Macierzą Eisenhowera:

priorytet 1 - ważny i pilny oznaczający niezwykle istotne zadanie;

priorytet 2 - ważny, ale niepilny oznaczający istotne zadanie;

priorytet 3 - pilny, ale nieważny, oznaczający wysoko prawdopodobne zadanie,

co umożliwi skuteczniejszą realizację przypisanych zadań. Zakres nieruchomości został rozszerzony także o nieruchomości nie stanowiące gminnego zasobu nieruchomości, a których ujęcie w planie ma znaczenie z punktu widzenia gospodarowania nieruchomościami i dalszego planu wykorzystania zasobu. Wobec powyższego plan dotyczy nieruchomości przeznaczonych do nabycia, zbycia, ale także tych których regulacja na własność gminy została już rozpoczęta lub planuje się rozpoczęcie procedury regulacji.

Należy zauważyć, że przyjęte priorytety wskazują rangę zadania, jednakże nie są odzwierciedleniem wykonania planu w konkretnych latach. Priorytety 1 i 2 planowane są do realizacji w latach 2021 do 2022, a priorytet 3 w latach 2022 do 2023, niemniej jednak realizacja zadania niejednokrotnie zależy od czynników zewnętrznych, jak potencjalni nabywcy, czy decyzje innego organu w postępowaniu administracyjnym czy cywilnym, na które Gmina Piaseczno nie ma wpływu i nie można przewidzieć terminu ich realizacji.

Poniższy wykres ilustruje procentową liczbę zadań w podziale na kategorie dt. nabycia, zbycia, regulacji nieruchomości oraz wydziełów pod układy komunikacyjne zgodnie z przyjętym planem wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych. Regulacja nieruchomości na własność gminy stanowi 59% wszystkich zadań wyznaczonych w planie wykorzystania zasobu, jest to związane z tym, iż

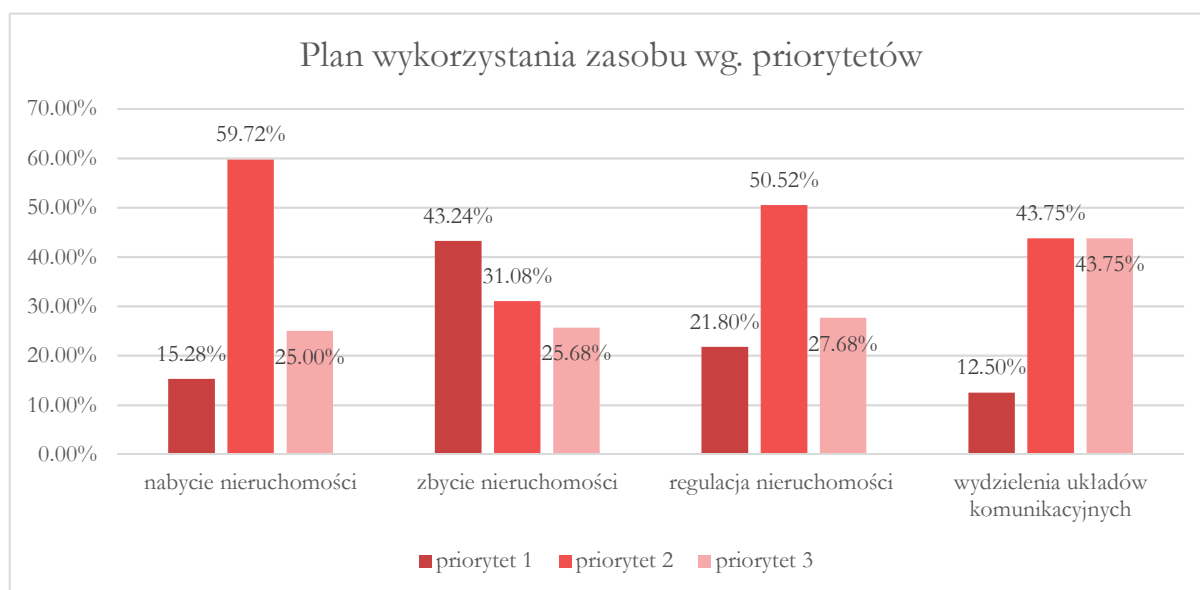
regulacja nieruchomości była podjęta w poprzednich latach i wiele z zadań stanowi kontynuację już rozpoczętej procedury, natomiast zadania dt. nabycia (28%) czy zbycia (14%) nieruchomości, jak i wydzieleń układów komunikacyjnych (3%) są to zadania, których realizacja została rozpoczęta w ubiegłym roku bądź jej realizacja dopiero się rozpocznie. Jednocześnie należy zauważyć, iż regulacja nieruchomości na własność gminy stanowi także priorytetowe zadanie z zakresu gospodarowania nieruchomościami, z uwagi na konieczność m.in. uregulowania kwestii dt. dróg publicznych.

Wyk. 9 Plan wykorzystania zasobu wzg. liczby zadań



Poniższy wykres opisuje rozkład liczby zadań z podziałem na priorytety przyjęte w niniejszym planie.

Wyk. 10 Plan wykorzystania zasobu wzg. liczby zadań z podziałem na przyjęte priorytety



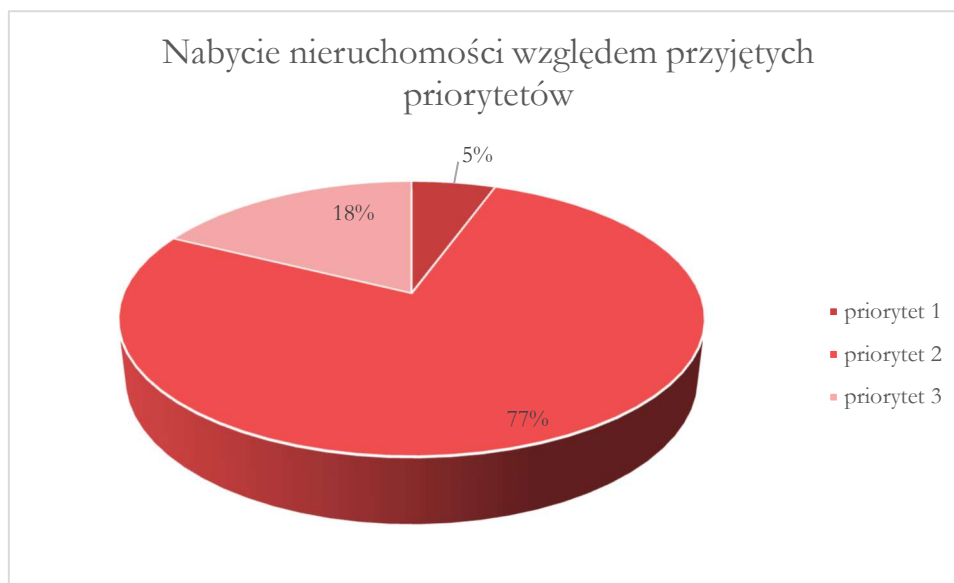
1. Nabycie nieruchomości

W przypadku nieruchomości przeznaczonych do nabycia wybranym działkom przypisano wartości priorytetu 1, 2, 3 w zależności od kryterium zamierzenia gminnego. Dopuszcza się także nieruchomości o nadanych priorytetach zarówno w atrybucie dt. nabycia nieruchomości, jak i jej późniejszego zbycia.

Nieruchomości o przypisanym atrybucie dt. nabycia w zależności od wartości przypisanego priorytetu zostały przeznaczone do zakupu, z uwagi na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania np. pod usługi sportu i rekreacji lub w celu nabycia terenów cennych przyrodniczo, jak również z chęci tworzenia nieruchomości gminnych atrakcyjnych pod względem kształtu, powierzchni czy przeznaczenia.

Poniższy wykres opisuje procentowy rozkład priorytetów względem powierzchni nieruchomości dla zadania dot. nabycia nieruchomości do zasobu gminnego. Zadania o priorytecie 1 – ważne i pilne stanowią 5%, priorytecie 2 – ważne, ale niepilne stanowią 77%, priorytecie 3 – pilne, ale nieważne stanowią 18% całego zamierzenia. Przypisane priorytety stanowią założenie nabycia nieruchomości do zasobu w kolejności wzrastającego priorytetu, jednakże z uwagi na kompletowanie dokumentacji, jak również niekiedy konieczność regulacji stanu prawnego nabywanych nieruchomości priorytety mają charakter orientacyjny, a ich realizacja jest planowana na okres 3-letni.

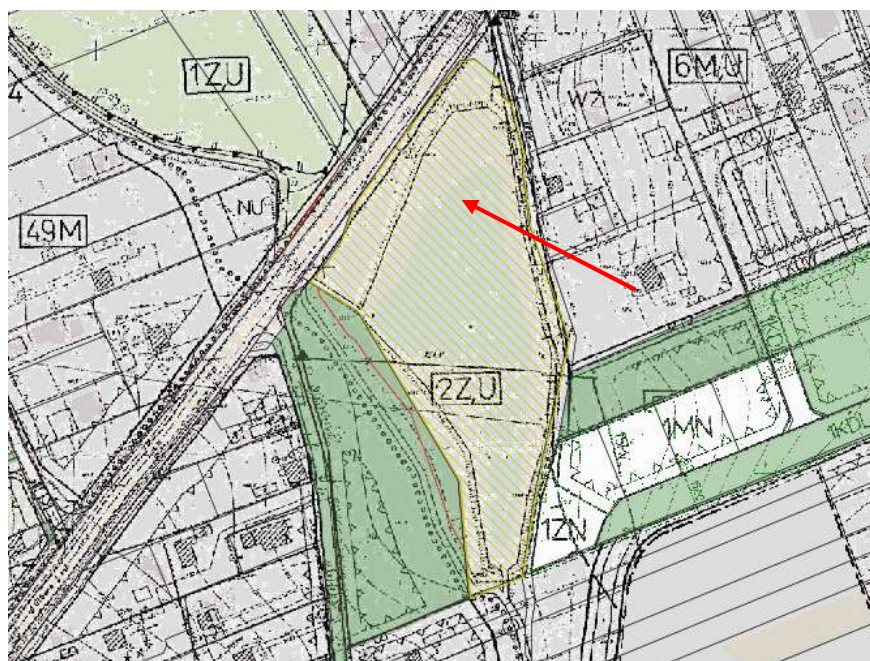
Wyk. 11 Nabycie nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów



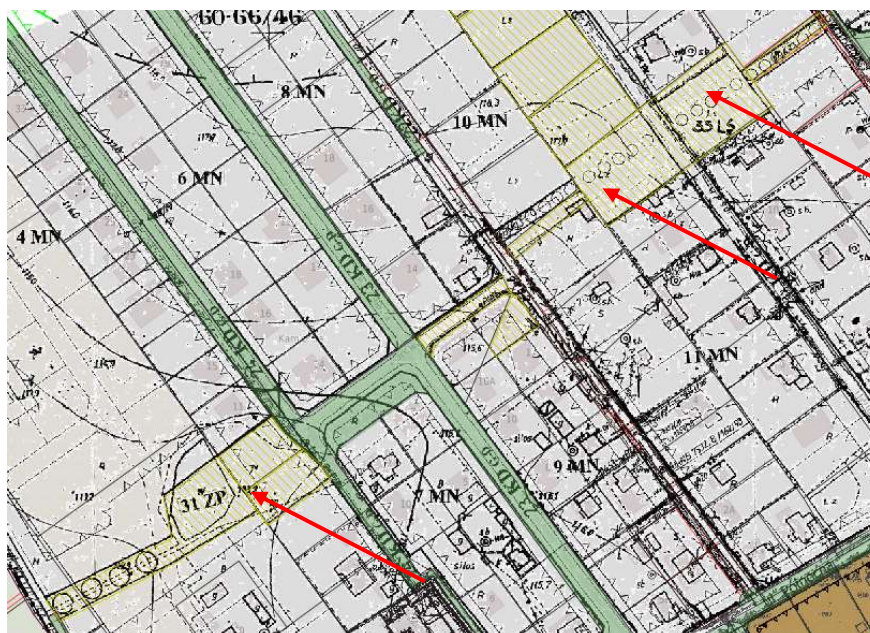
Do nabywanych nieruchomości o wartości priorytetu 1 – ważne i pilne, zostały zaliczone nieruchomości, co do których została już podjęta procedura rozmowy i negocjacji ws. nabycia nieruchomości do zasobu gminnego, przygotowywana jest dokumentacja, ale także nieruchomości, które są ważne dla realizacji zadań gminy. Priorytet 2 i 3 natomiast, otrzymały te nieruchomości, których nabycie może zostać odłożone w czasie, lub muszą zostać pozyskane środki ze sprzedaży innych nieruchomości, a przeznaczone na realizację tego zamierzenia.

Głównym celem kupna nieruchomości jest nabywanie terenów cennych przyrodniczo i tworzenie zielonych szlaków publicznych oraz pozyskiwanie terenów przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji w celu powiększania przestrzeni publicznej.

Ryc. 3 Przykład propozycji nabycia nieruchomości przeznaczonej pod zielenie urządzone i półurządzone w celu tworzenia publicznych kompleksów zieleni.



Ryc. 4 Przykład propozycji nabycia nieruchomości przeznaczonej pod zielenie publiczną i tereny lasów w celu utworzenia zielonych szlaków publicznych



Z uwagi na fakt, iż w zasobie nieruchomości gminnych znajdują się działki, których obecne wykorzystanie jest nieefektywne, zaplanowane zostało zadanie nabycia sąsiednich nieruchomości w celu utworzenia zwartej kompleksu działek gminnych i podniesienia potencjału danego terenu, a następnie zbycie całego obszaru jako terenu o wysokim potencjale inwestycyjnym. Co umożliwi

pozyskanie środków na realizację zadań związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu, opisanych w niniejszym planie.

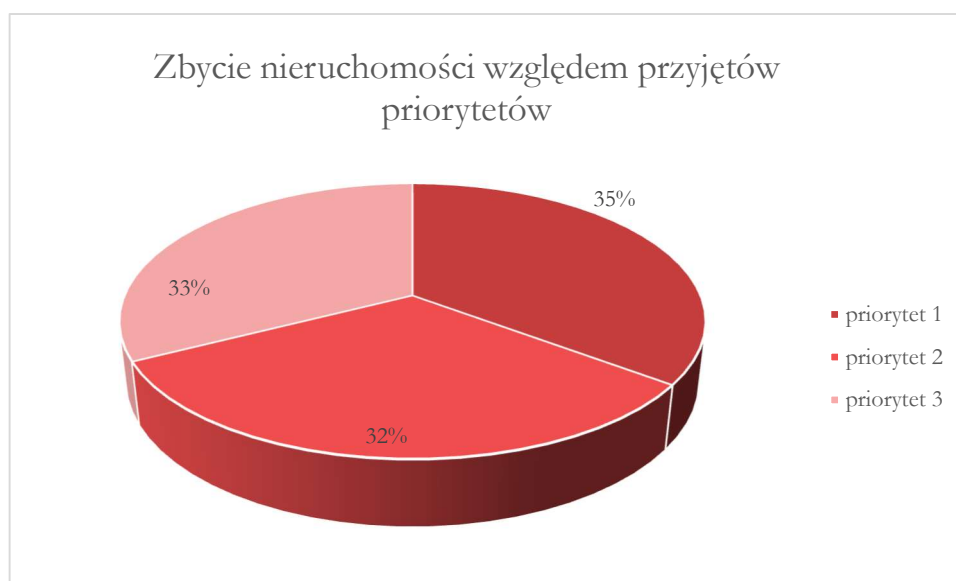
Ryc. 5 Przykład propozycji nabycia nieruchomości działek sąsiednich w celu utworzenia kompleksu działek gminnych i sprzedaży całego terenu.



2. Zbycie nieruchomości

Nieruchomości o przypisanym atrybucie dt. zbycia w zależności od wartości przypisanego priorytetu zostały przeznaczone do sprzedaży, z uwagi na brak użyteczności dla celów wykorzystania w zasobie nieruchomości gminnych. Są to zazwyczaj nieruchomości, które z uwagi na swój kształt i sąsiedztwo winny być przeznaczone np. na dołączenie do nieruchomości sąsiedniej.

Wyk. 12 Zbycie nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów



Powyższy wykres przedstawia procentowy rozkład priorytetów względem powierzchni nieruchomości dla zadania dot. zbycia nieruchomości z zasobu gminnego. Zadania o priorytecie 1 – ważne i pilne stanowią 35%, priorytecie 2 – ważne, ale niepilne stanowią 32%, priorytecie 3 – pilne, ale nieważne stanowią 33% całego zamierzenia. Nieruchomości przeznaczone do zbycia o priorytecie 1 są to głównie nieruchomości zbędne z uwagi na kształt, wielkość lub przeznaczenie, które powinny być zbyte w celu dołączenia nieruchomości sąsiednich, gdyż ich wykorzystanie na cel publiczny jest nieefektywne bądź niemożliwe. Nieruchomości, którym przypisano priorytet 2 i 3 stanowią działki, których proces zbycia z uwagi na wielkość bądź wartość rynkową może zostać wydłużony, ze względu na brak ofert kupna, co jest niezależne od gminy.

Ryc.6 Przykład propozycji zbycia nieruchomości w celu dołączenia do działek sąsiednich

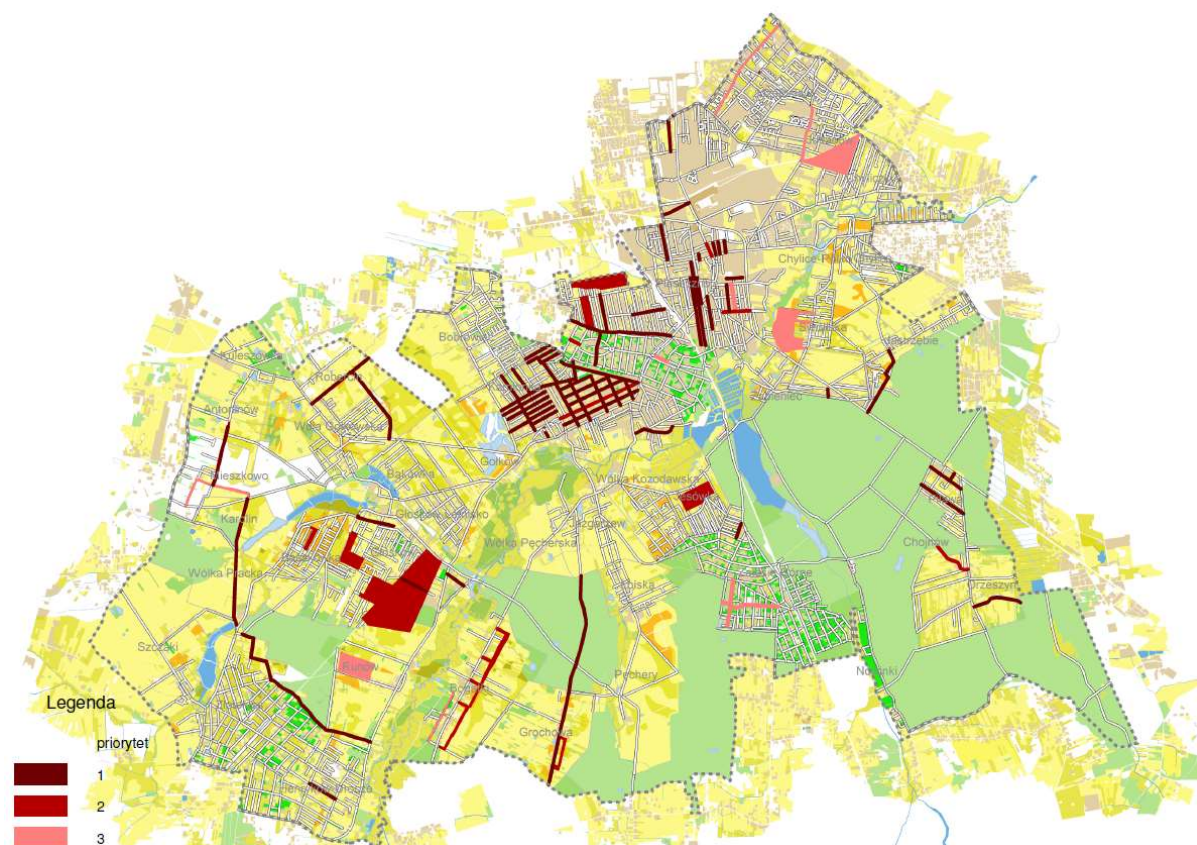


Jednocześnie gmina zamierza zbyć nieruchomości przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno pod budownictwo jedno- i wielorodzinne z uwagi na konieczność pozyskania środków w celu realizacji zadań związanych z nabyciem terenów przeznaczonych pod usługi sportu, rekreacji i rozwijania obszarów przestrzeni publicznej, zabezpieczając jednocześnie tereny w celu realizacji zadań związanych z polityką mieszkaniową.

3. Regulacja stanu prawnego nieruchomości oraz nabycie nieruchomości przeznaczonych pod publiczne układy komunikacyjne

W związku z koniecznością regulacji stanu prawnego nieruchomości, a także nabywaniem nieruchomości pod publiczne układy komunikacyjne, zadanie takie również musiało znaleźć się w planie wykorzystania zasobu gminnego, jako obszary przeznaczone do nabycia. Poniższa mapa wskazuje obszary wymagające regulacji, jak również tereny, które zostały przeznaczone do wydzielenia układów komunikacyjnych, z podziałem na priorytety.

Ryc. 7 Mapa nieruchomości proponowanych do regulacji oraz wydzielenia układów komunikacyjnych wzg. przyjętych priorytetów



1) Regulacja stanu prawnego nieruchomości

Regulacja stanu prawnego nieruchomości z uwagi na skomplikowany charakter jest procedurą długotrwałą, gdyż niejednokrotnie wiąże się z przygotowaniem opracowań geodezyjnych oraz weryfikacją materiałów archiwalnych zarówno archiwów państwowych, zasobów powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej jak również wydziałów wieczystoksięgowych sądów rejonowych. Regulacja nieruchomości gruntowych oraz dróg gminnych jest prowadzona zarówno w postępowaniu w sprawie zasiedzenia nieruchomości oraz w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. /Dz. U. z 1998r., Nr. 133, poz. 872 ze zm./, w trybie art. 5 ust. 1 pkt 1 z dnia 10 maja 1990r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych / Dz. U. z 1990 nr 32 poz. 191 ze zm./, lub w trybie art. 13 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 2243/. Z uwagi na niejednokrotnie skomplikowany i czasochłonny proces przygotowania dokumentacji umożliwiającej regulację stanu

prawnego, nieruchomościom zostały przypisane priorytety stanowiące wskaźniki działania, jak opisano w założeniach do niniejszego planu.

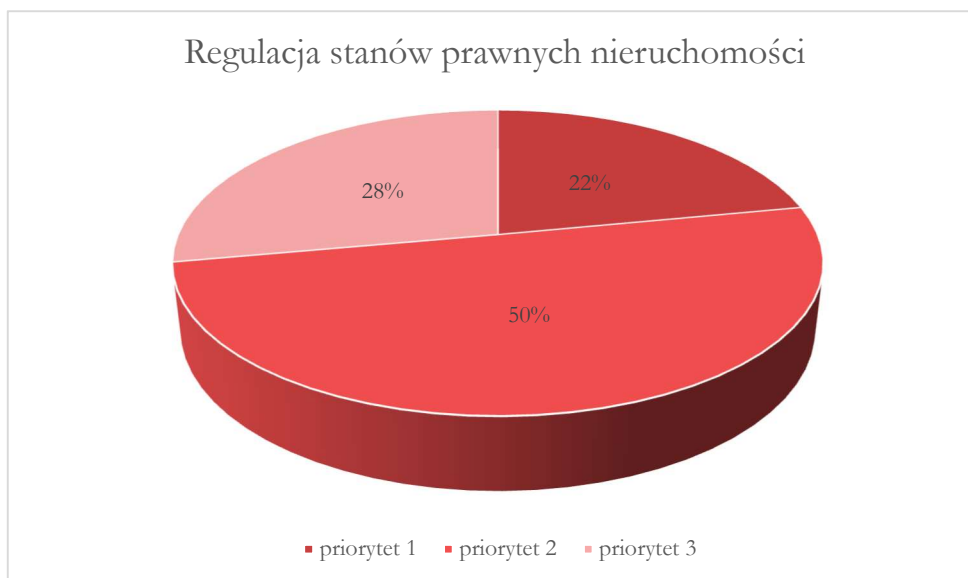
Priorytet 1 nadano nieruchomościom, których proces regulacji został już rozpoczęty. Kompletowanie dokumentacji celem uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości jest na ukończeniu, lub gdy gmina złożyła już dokumenty i obecnie oczekuje na wydanie stosownych decyzji o nabyciu nieruchomości do zasobu gminnego.

Priorytet 2 nadano nieruchomościom, co do których trwa przygotowywanie dokumentacji geodezyjnej i prawnej niezbędnej w celu wydania stosownej decyzji o nabyciu nieruchomości w trybie administracyjnym i cywilnym, jednakże nie zostały jeszcze złożone wnioski w sprawie uruchomienia procedury regulacji.

Priorytet 3 został nadany nieruchomościom, dla których przygotowywanie dokumentacji w postaci opracowań geodezyjnych rozpocznie się w pierwszym okresie obowiązywania planu wykorzystania zasobu, jednakże dokumentacja prawna, z uwagi na swój wieloaspektowy charakter, wymaga dłuższego czasu przygotowania. Są to nieruchomości, dla których w roku 2021 zostaną zamówione opracowania geodezyjne celem przygotowania dokumentacji do złożenia wniosków o uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości i rozpocznie się gromadzenie dokumentacji prawnej.

Poniższy wykres stanowi procentowy rozkład priorytetów w stosunku do ilości zadań podlegających regulacji, przy czym zadanie dt. np. jednej ulicy traktowano jako jedno zadanie mimo, iż niejednokrotnie dotyczy wielu nieruchomości. Zadania o priorytecie 1 – ważne i pilne stanowią 22%, priorytecie 2 – ważne, ale niepilne stanowią 50%, priorytecie 3 – pilne, ale nieważne stanowią 28% całego zamierzenia.

Wyk. 13 Regulacja nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów



2) Nabycie nieruchomości przeznaczonych pod publiczne układy komunikacyjne

W celu realizacji publicznych ciągów komunikacyjnych rozpoczęto procedurę wydzielenia układów komunikacyjnych, zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Realizacje tego typu zamierzeń stanowią konsekwencję podjętych i uchwalonych planów miejscowych, a jednocześnie kształtują politykę gminy w zakresie ładu przestrzennego i strategii rozwoju oraz wynikają z zadań powierzonych samorządowi w zakresie wykonania gminnych inwestycji celu publicznego.

Należy mieć na uwadze, iż nieruchomości przeznaczone w mpzp pod drogi publiczne obecnie stanowią część nieruchomości osób fizycznych, a ich nabycie musi zostać poprzedzone dokonaniem z urzędu podziału w celu realizacji celów publicznych. Wobec powyższego nadane priorytety zależą głównie od terminu wykonania opracowań geodezyjnych, a następnie od nabycia nieruchomości w drodze aktu notarialnego.

Priorytet 1 nadano układom komunikacyjnym, których proces pozyskiwania dokumentacji geodezyjnej został już zakończony i obecnie trwa procedura wydawania decyzji w zakresie podziałów nieruchomości i planowane jest nabycie nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne na własności gminy w drodze negocjacji z właścicielami.

Priorytet 2 nadano układom komunikacyjnym, dla których proces przygotowywania dokumentacji geodezyjnej jest na ukończeniu, w roku 2021 planuje się pozyskać mapy z projektowanym podziałem, które będą stanowiły podstawę do wydania decyzji w sprawie zatwierdzenia podziałów nieruchomości w celu wydzielenia publicznych układów komunikacyjnych.

Priorytet 3 nadano nieruchomościom, dla których przygotowanie dokumentacji w postaci opracowań geodezyjnych rozpocznie się w pierwszym okresie obowiązywania planu wykorzystania zasobu. Są to nieruchomości, dla których w roku 2021 zostaną zamówione opracowania geodezyjne w postaci map z projektem podziału, a realizacja procedury planowana jest na końcowy okres obowiązywania planu wykorzystania zasobu.

Wyk. 14 Wyznaczenia publicznych układów komunikacyjnych wg. przyjętych priorytetów



Powyższy wykres stanowi procentowy rozkład priorytetów w stosunku do ilości zadań stanowiących wydzielenie układu komunikacyjnego, przy czym zadanie dt. całego układu komunikacyjnego, zazwyczaj składa się z wydzielenia fragmentów działek stanowiących część lub całość ulicy złożonej z wielu nieruchomości. Zadania o priorytecie 1 – ważne i pilne stanowią 12%, z uwagi na fakt, iż procedurę podziałów z urzędu w celu wydzielenia układów komunikacyjnych na skalę wydzieleni całych obszarów funkcjonalnych wdrożono w 2020r. Wcześniej podziałom z urzędu podlegały pojedyncze nieruchomości, a nie całe układy komunikacyjne, jak w przypadku tego zamierzenia. W kolejnych latach zaplanowane zostały do wydzielenia obszary wymagające realizacji układów komunikacyjnych stąd priorytet 2 i 3 stanowią po 44% całego zamierzenia.

Prognoza

Niniejsza prognoza dotyczy m.in. udostępniania nieruchomości zasobu, nabywania i zbywania nieruchomości, jak również poziomu planowanych wpływów i wydatków związanych z wykorzystaniem zasobu gminnego zgodnie z przyjętymi priorytetami w kolejnych latach wykonywania planu tj. 2021-2023. Należy szczególnie podkreślić, że przedmiotowa prognoza została przygotowana w oparciu o uchwalony budżet na rok 2021 oraz założenia realizacyjne, które niejednokrotnie nie zależą jedynie od działania gminy, stąd należy mieć na względzie, iż możliwe są zmiany w kolejności wykonania planu w zależności od sprzyjających uwarunkowań prawnych: (administracyjnych, bądź cywilnych) związanych z wcześniejszym niż oczekiwano zbyciem/nabyciem nieruchomości czy regulacją stanu prawnego w skutek zakończenia postępowania administracyjnego bądź cywilnego.

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno odbywać się będzie w okresie planu poprzez:

- a. sprzedaż nieruchomości gruntowych i lokalowych;
- b. darowiznę nieruchomości;
- c. zamianę nieruchomości;
- d. wydzierżawienie nieruchomości w całości lub w części;
- e. użyczenie nieruchomości w całości lub w części;
- f. oddawanie w użytkowanie nieruchomości w całości lub w części;
- g. ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Piaseczno;
- h. inne przypadki udostępniania nieruchomości

Wskazuje się ww. formy podstaw udostępnienia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu, przy czym zastrzega się, iż mogą wystąpić inne nieplanowane sposoby udostępnienia, zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Należy zaznaczyć, iż szacowanie przypadków udostępnienia nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających ze zgłoszeń kierowanych do Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno czy Rady Miejskiej. Wobec powyższego prognozy w tym zakresie oparte zostały na danych:

1. możliwych do oszacowania w związku z planami Gminy;
2. możliwych do oszacowania na podstawie doświadczeń z lat wcześniejszych, wynikających z gospodarki nieruchomościami.

W tabelach poniżej zaprezentowano prognozy dotyczące udostępniania nieruchomości z zasobu, osobno dla każdego z rodzajów przedstawionych wyżej form.

Szacunek oparty został o założenie średnich kosztów charakterystycznych dla danego trybu nabycia nieruchomości, bez wnikania w indywidualne charakterystyki nieruchomości.

Na potrzeby prognoz przyjęto wstępny kierunek rozwiązywania spraw z zakresu bezumownego korzystania z nieruchomości poprzez sprzedaż lub dzierżawę, z tym zastrzeżeniem, iż podejmowanie działań przez Burmistrza zależać będzie od indywidualnych uwarunkowań danej sprawy. Ponadto w części przypadków w interesie publicznym może okazać się konieczność wydania nieruchomości na rzecz Gminy Piaseczno, w związku z czym nie dojdzie wówczas ani do sprzedaży nieruchomości, ani do jej dzierżawy.

Prognozy w zakresie udostępniania gruntu w formie, o której mowa w pkt „a”, „b”, „d”, „e”, „f” oparte zostały o aktualnie złożone wnioski, założenia programu gospodarowania, w tym również wytyczne

Burmistrza oraz o już rozpoczęte procedury. Biorąc pod uwagę fakt, iż trudno jest określić powierzchnię gruntów udostępnianych w ramach trybów, o których mowa w pkt „c”, „g” i „h”, prognozy oparto została o szacunek z lat wcześniejszych z uwzględnieniem zaobserwowanego trendu zmiany wielkości.

a) sprzedaż nieruchomości gruntowych i lokalowych

Poniższa tabela stanowi wstępną prognozę dotyczącą sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2021-2023, przy założeniu, że Rada Miejska w Piasecznie wyrazi zgodę na sprzedaż, uda się w określonym czasie zlecić wyceny wszystkich nieruchomości, a w przetargach znajdą się zainteresowani nabyciem. Prognoza została przygotowana w oparciu o przyjęte priorytety stanowiące założenia działań gminnych.

Tab.8 Prognozowana sprzedaż nieruchomości w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba przypadków (szt)	32	23	19
powierzchnia (ha)	3,68	3,37	3,4
prognoza wpływów ze sprzedaży (zł)	Ok. 12.780.000	Ok.17.800.000	Ok. 14.700.000

Zbywanie nieruchomości odbywa się na zasadach określonych w dziale II rozdz. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Przewiduje się zbycie nieruchomości w formie:

- przetargu nieograniczonego,
- przetargu ograniczonego
- w drodze bezprzetargowej - na przyłączenie do nieruchomości sąsiednich celem poprawy warunków ich zagospodarowania.

Na dzień 31.12.2020 rozważane są 32 przypadki sprzedaży w 2021 roku nieruchomości położonych w gminie Piaseczno o łącznej powierzchni 3,68 ha oraz 3 garaże położone w mieście Piaseczno, a ponadto nieruchomości zlokalizowane poza granicami gminy Piaseczno, w tym lokal w miejscowości Przysucha. W 2022 roku prognozuje się sprzedaż nieruchomości o łącznej powierzchni prawie 3,37 ha, w tym sprzedaż nieruchomości wydzierżawianych w latach wcześniejszych, o przybliżonej powierzchni 0,093ha, a położonych m.in. w obrębie 57 miasta Piaseczno oraz Wólce Kozodawskiej. Na rok 2023 planuje się odpłatne zbycie nieruchomości o powierzchni ok. 3,4 ha. Prognozuje się, że sprzedaż, które nie zostaną z różnych względów sfinalizowane w latach obowiązywania niniejszego planu, będą miały miejsce w latach następnych po roku 2023. W tabeli nr 8 określono jedynie oczekiwane na kolejne lata wielkości sprzedaży, przy czym ograniczone możliwości Gminy w zakresie przeprowadzania przetargów, jak i możliwości finansowe potencjalnych kupujących, których należy spodziewać się obserwując dane dotyczące przystąpień do przetargów z lat ubiegłych nakazują zaznaczyć, że realną wielkość wpływów z tytułu sprzedaży szacuje się na około niż 12.000.000 rocznie.

b) darowiznę nieruchomości

Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą darowizn nieruchomości oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2021-2023

Tab.9 Prognoza darowizn nieruchomości w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba przypadków (szt)	1	0	0
powierzchnia (ha)	0,29	0	0

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 planuje się na 2021r. wyłącznie darowiznę na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanych budynkiem sądu i prokuratury rejonowej w Piasecznie (działek o powierzchni łącznej 2921m.kw.). Nie planuje się w kolejnych latach innych darowizn nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno.

c) zamiana nieruchomości

Na dzień 31.12.2020 Gmina Piaseczno nie planuje zamiany nieruchomości ani też nie wpłynęły wnioski podmiotów zewnętrznych o ww. Jednakże Gmina zainteresowana jest nabyciem w drodze zamiany nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Piaseczyńskiego i prowadzone będą rozmowy w celu realizacji tego zadania. Nie wykonuje się zatem prognoz związanych z nabywaniem nieruchomości na zasadzie zamiany, gdyż nie jest możliwe precyzyjne wskazanie nieruchomości, które byłyby przedmiotem zamiany przez drugą ze stron.

d) wydzierżawienie nieruchomości

Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą wydzierżawiania nieruchomości oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2021-2023

Tab.10 Prognoza wydzierżawiania nieruchomości w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba przypadków (szt)	398	384	384
powierzchnia (ha)	9,6	7,2	7,2

Zgodnie z przyjętą polityką dzierżaw planuje się odchodzenie od udostępniania nieruchomości gminnych w formie dzierżawy na rzecz zbywania nieruchomości. Prognozuje się, że w 2022 roku nie wszystkie umowy dzierżawy zostaną przedłużone, dlatego też w kolejnych latach prognozuje się zmniejszenie ilości wydzierżawianych nieruchomości.

Dokonując przeglądu stanu zasobu nieruchomości gminnych, należy zauważyć, iż regulacji wymagają tereny bezumownie zajęte, w związku z powyższym zostaną podjęte środki i czynności mające na celu identyfikację tych terenów, oraz regulację mającą na celu uporządkowanie kwestii korzystania z tych nieruchomości. Z uwagi na to, iż trudno zaplanować sposób rozwiązania indywidualnej sprawy bezumownego korzystania z nieruchomości, nie wykazuje się w powyższej tabeli nowych umów i nie wykonuje się nowych prognoz z tym związanych – jak wspomniano na wstępie, w części przypadków dojdzie do sprzedaży nieruchomości, w części do podpisania nowej umowy dzierżawy, w końcu w części - do wydania nieruchomości na rzecz Gminy Piaseczno.

e) użyczenie nieruchomości

Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą użyczenia nieruchomości gruntowych oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2021-2023

Tab.11 Prognoza użyczenia nieruchomości w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba przypadków (szt)	56	56	56
powierzchnia (ha)	34,8	34,8	34,8

Na dzień 31 grudnia 2021 prognozuje się ponad 50 przypadków umów oddania nieruchomości gminnych w użyczenie.

f) oddawanie w użytkowanie nieruchomości

Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą oddawania nieruchomości w użytkowanie w latach 2021-2023

Tab.12 Prognoza oddawania nieruchomości w użytkownie w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba przypadków (szt)	1		4
powierzchnia (ha)	3,89		102

W roku 2021 planuje się wydanie 1 decyzji o oddaniu w użytkowanie nieruchomości gminnych. W związku z koniecznością uregulowania stanu prawnego działek ewidencyjnych, w tym zakończenia postępowań sądowych o zasiedzenie nieruchomości na rzecz Gminy Piaseczno, w latach 2022-2023 prognozuje się wydanie 4 decyzji o oddaniu w użytkowanie nieruchomości gminnych o powierzchni łącznej ok. 102 ha na rzecz Rodzinnych Ogrodów Działkowych.

g) ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Piaseczno

Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą ustanawiania służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy oraz prognoza poziomu wynagrodzenia z tym związanego w latach 2021-2023

Tab.13 Prognoza służebności gruntowych oraz służebności przesyłu w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba przypadków (szt)	64	80	96
powierzchnia (ha)	0,74	0,94	1,15
prognoza spodziewanego wynagrodzenia (Zł)	165.575,00	205.925,00	246.275,00

Na 31 grudnia 2020 roku złożonych zostało 30 nowych wniosków o ustanowienie służebności na działkach gminnych. Obserwując trend wzrostowy na przestrzeni ostatnich lat, prognozuje się, że liczba przypadków ustanawiania służebności będzie w kolejnych latach wzrastać. Na potrzeby niniejszej prognozy założono, że liczba przypadków będzie wzrastać i osiągnie liczbę, jak wykazano w tabeli poniżej. Oszacowano, bazując na danych z roku 2018 - 2020r., że:

- 1 przypadek ustanowienia służebności związanej z posadowieniem w gruncie gminnym infrastruktury technicznej to średnio 56,7m.kw. gruntu gminnego obciążonego tym ograniczonym prawem rzeczowym;
- 1 przypadek ustanowienia służebności przejścia/ przejazdu przez działkę gminną to ok. 250 m.kw. gruntu obciążonego tym ograniczonym prawem rzeczowym.

Ponadto, na podstawie danych z lat ubiegłych oszacowano, że:

- 1m.kw gruntu obciążonego służebnością związaną z posadowieniem w gruncie infrastruktury przyniesie dochód wynoszący ok. 50 zł
- 1m.kw. gruntu obciążonego służebnością przejścia i przejazdu- ok. 8zł.

Jeśli tendencja wykazywana w latach ubiegłych utrzyma się, prognozuje się następujące dane odnoszące się do służebności:

h) inne przypadki udostępniania nieruchomości

Gmina Piaseczno udostępnia również na podstawie szczególnego zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno teren kolejki wąskotorowej - udostępnienie następuje odpłatnie, na podstawie umowy zawartej między współużytkownikami wieczystymi i wnioskodawcą.

Gmina Piaseczno nie posiada nieruchomości, które zostały oddane w trwałą zarząd, jednakże rozważa się oddanie w tym trybie nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele oświatowe, aktualnie przekazane placówkom oświatowym do nieodpłatnego korzystania. Zostało przekazanych prawie 30ha terenów przeznaczonych na rzecz placówek oświaty.

2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2021 – 2023 planowane jest m.in. poprzez:

- a) przeprowadzanie procedur mających na celu potwierdzenie nabycia nieruchomości drogowych na mocy art.73 ustawy z dnia 13.10.1998 roku –Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną /t.j. Dz. U. z 1998r., Nr 133 poz. 872 ze zm./;
- b) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa;
- c) nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1990 ze zm./
- d) zakup nieruchomości, w tym zakup części nieruchomości wydzielonych pod drogi publiczne zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- e) zamianę nieruchomości;
- f) wywłaszczenie nieruchomości, w tym na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm./
- g) zasiedzenia nieruchomości na rzecz Gminy
- h) darowizny i spadkobranie nieruchomości na rzecz Gminy

Wskazuje się ww. formy podstaw nabycia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu – zastrzega się jednak, iż mogą wystąpić inne formy nabycia, jak choćby wynikające z nabywania przez Gminę Piaseczno spadków po osobach fizycznych czy też wynikające z darowizn w związku z nieokreślonymi na dzień 31.12.2020r. wnioskami osób trzecich.

Prognozy dotyczące przewidywanej powierzchni nabywanych nieruchomości, zgodnie z ww. trybami nabycia, zostały przedstawione w postaci poniższych tabel.

a) przeprowadzanie procedur mających na celu potwierdzenie nabycia nieruchomości drogowych na mocy art.73 ustawy z dnia 13.10.1998 roku –Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną /t.j. Dz. U. z 1998r., Nr 133 poz. 872 ze zm./;

Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą nabywania nieruchomości na podstawie art.73 ustawy z dnia 13.10.1998 roku –Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną w latach 2021-2023 Prognoza została przygotowana w oparciu o przyjęte priorytety stanowiące założenia działań gminnych.

Tab.15 Prognoza nabywania nieruchomości na podstawie art. 73 ww. ustawy w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba ulic (szt)	15	18	33

Z uwagi na fakt, iż nabycie prawa własności w tym trybie uwarunkowane jest wydaniem przez Wojewodę Mazowieckiego decyzji, do niniejszej analizy przyjęto założenie, że w oparciu o dokumenty już wysłane do Wojewody Mazowieckiego decyzja ta zostanie wydana w 2021 roku oraz założenie, że w oparciu o dokumenty planowane do wysłania w 2021 roku decyzja zostanie wydana w roku 2022. Na rok 2023 oraz lata kolejne planuje się regulację prawa własności nieruchomości stanowiących drogi w liczbie od 33 do ok. 74 ulic, z uwagi na potrzebę zlecenia opracowania geodezyjnego, badania dokumentacji prawnej lub odnalezienia świadków poświadczających władanie przez gminę gruntem na dzień 31 grudnia 1998r.

b) komunalizacja nieruchomości Skarbu Państwa;

Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą nabywania nieruchomości w trybie komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2021-2023 i została przygotowana w oparciu o przyjęte priorytety stanowiące założenia działań gminnych.

Tab.16 Prognoza nabywania nieruchomości w trybie komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba przypadków (szt)	40	123	41
powierzchnia (ha)	5,3	87,04	3,58

c) nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Nie wykonuje się prognoz związanych z nabywaniem gruntów na podstawie art. 98 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z faktem, iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu postępowań, gdyż wynikają one wyłącznie z wniosków osób trzecich. Na dzień 31 grudnia 2020r. złożonych zostało ok. 70 wniosków rozpoczynających / kontynuujących negocjacje kwoty odszkodowania za działki, które zostały przejęte pod drogi publiczne w tym trybie. W stosunku do tych działek odszkodowanie zostanie wypłacone w latach 2021-2023 (w związku ze złożonymi wnioskami przewidywana kwota planowanych wypłat odszkodowań na rzecz osób fizycznych i prawnych w latach 2021-2023 wynosi con. 7.650.000zł).

d) zakup nieruchomości, w tym zakup części nieruchomości wydzielonych pod drogi publiczne zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;

Nie wykonuje się również prognoz związanych z nabywaniem gruntów w trybie, o którym mowa w art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z faktem, iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu spraw, gdyż wynikają one wyłącznie z wniosków osób trzecich. Na dzień 31

grudnia 2020 roku prognozuje się, że zostaną sfinalizowane w 2021r co najmniej trzy transakcje kupna-sprzedaży stanowiące realizację wniosku w trybie art. 36 ww. ustawy. Prognozuje się ponadto na lata 2021-2023 wypłatę odszkodowań na skutek con. 6 toczących się postępowań o wypłatę odszkodowania w trybie, o którym mowa w art. 36 ww. ustawy (na łączną kwotę ponad 3.115.000zł) Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą zakupu nieruchomości. Prognoza została przygotowana w oparciu o przyjęte priorytety stanowiące założenia działań gminnych.

Tab.17 Prognoza nabywania nieruchomości w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba przypadków (szt)	22	86	36
powierzchnia (ha)	6,78	94,13	21,63

Prognozuje się na lata 2021-2023 **zakup nieruchomości, w tym zakup części nieruchomości wydzielonych pod drogi publiczne** zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z cywilistycznym charakterem prowadzonych postępowań o wykup ww. nieruchomości, trudno określić termin nabycia na rzecz Gminy Piaseczno, gdyż w dużej mierze jest to związane z wolą osoby trzeciej. Prognozuje się, że nowe wnioski zostaną złożone w roku 2021, 2022 i liczba postępowań o wykup na przestrzeni lat 2021-2023 wzrośnie. W oparciu o udzielane zamówienia publiczne na wykonanie opracowań geodezyjnych do wydzielenia układów komunikacyjnych zaplanowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (podziały ich z urzędu), planuje się, że Gmina nabędzie w związku z tym działki powstałe z wydzielenia dwóch układów komunikacyjnych w roku 2021, natomiast w latach kolejnych tj. 2022 i 2023 planowane jest nabycie działek powstałych z realizacji po ok. 7 układów komunikacyjnych, zgodnie z przyjętymi priorytetami działań, jako opisano w rozdziale V opracowania.

Przy założeniu, że podjęte zostaną uchwały dotyczące wyrażenia przez Radę Miejską zgody na nabycie przez Gminę Piaseczno nieruchomości, ponadto mając na uwadze, że druga strona transakcji kupna - sprzedaży musi wyrazić wolę sprzedaży na rzecz Gminy nieruchomości za ustaloną w drodze negocjacji cenę przewiduje się, że łączna cena nabycia nieruchomości w latach 2021-2023 powinna wynosić ok.212.700.000. Z uwagi na jednak na ograniczone budżety gminne przewidziane na nabycia w kolejnych latach (przybliżona pula budżetu gminnego na nabycia na rok to kwota ok. 13.500.000zł) istnieje duże ryzyko, że nabycia przewidziane na lata 2022 i 2023 zostaną jednak zrealizowane w latach następnych kolejnych planów wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych.

Ponadto przewiduje się również nabycie w 2021 roku prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w rejonie ul. Żeglińskiego i Markowskiego za zobowiązania podatkowe za łączną kwotę 99.143,60zł.

e) Nie wykonuje się prognoz związanych z nabywaniem nieruchomości na zasadzie zamiany („e”), z uwagi na brak możliwości precyzyjnego wskazania nieruchomości, które mogłyby być przedmiotem zamiany przez drugą ze stron.

f) Ponadto nie wykonuje się szczegółowych prognoz związanych z planowanymi nabyciami nieruchomości w ramach decyzji ZRID („f”), gdyż realizacja planowanych nabyci wiąże się z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy i wskazać można jedynie aktualne plany Gminy związane z wywłaszczeniami – dotyczące 2021r. Nie jest możliwe precyzyjne wskazanie nabyci nieruchomości na okres kolejnych 2 lat. Na dzień 31.12.2020r. przewiduje się, że Gmina będzie zobowiązana do wypłaty odszkodowań ustalonych na podstawie wydanych decyzji w związku ze ZRID

w wysokości ok.18.000.000zł, z czego na podstawie analizy danych z 2020 roku można stwierdzić, że wydatkowane w 2021r. będzie ok 6.000.000zł.

g) zasiedzenia nieruchomości na rzecz Gminy

Poniższa tabela stanowi prognozę dotyczącą nabywania nieruchomości w trybie zasiedzenia w latach 2021-2023. Prognoza została przygotowana w oparciu o przyjęte priorytety stanowiące założenia działań gminnych.

Tab.18 Prognoza nabywania nieruchomości w trybie zasiedzenia w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
liczba wniosków o zasiedzenie przewidywana do złożenia w danym roku (szt.)	8	5	6

h) darowizny i spadkobranie nieruchomości na rzecz Gminy

W latach 2021-2023 planowane są darowizny con. 11 nieruchomości od Skarbu Państwa na rzecz Gminy Piaseczno o łącznej powierzchni ok. 6,45 ha. Są to nieruchomości, które mają stanowić poniekąd ekwiwalent dokonanych niegdyś na rzecz Skarbu Państwa darowizn nieruchomości gminnych.

Nie wykonuje się prognoz związanych z nabywaniem nieruchomości w trybie spadkobrania, z uwagi na brak możliwości precyzyjnego wskazania nieruchomości, które mogłyby być przedmiotem takiego nabycia przez Gminę we wskazanych latach.

3. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

W związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego we własność ilość dochodów - opłat z tytułu użytkowania wieczystego będzie mniejsza w porównaniu do lat 2018-2020. Prognozuje się jednak, że dokonywane aktualizacje tych opłat przyniosą w kolejnych latach obowiązywania planu większe dochody.

Tab.19 Prognoza dochodów z opłat z tyt. użytkowania wieczystego w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
prognoza poziomu wpływów (zł)	240.000,00	290.000,00	340.000,00

Tab.20 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
plany aktualizacji opłat (liczba przewidywanych operatów)	8-10	10	10

W związku z faktem, iż znaczna liczba dawnych użytkowników wieczystych wpłaciła jednorazowo w 2020 roku opłatę przekształceniową, ponadto - niewiele osób będzie wpłacało ją jednorazowo w związku z tzw. opóźnionym przekształceniem, skutkiem czego prognozuje się na lata 2021-2022 dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność na poziomie zbliżonym, a na rok 2023 rok – w związku z mniejszą ilością osób zainteresowanych przekształceniem, - mniejszą ilość dochodów z tym związanych.

Tab.21 Prognoza dochodów z opłat z tyt. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 o przekształceniu prawie użytkowania wieczystego gruntów na cele mieszkaniowe w prawa własności tych gruntów.

	2021	2022	2023
prognoza poziomu wpływów (zł)	10000	10000	7000

4. Prognoza innych wpływów związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Gminy Piaseczno na lata 2021-2023

Na 2021 rok prognozuje się ponadto **wpływy z tzw. opłaty planistycznej** na poziomie ok. 30.000zł, a wobec zmniejszającej się ilości spraw związanych z naliczaniem renty planistycznej – przyjmuje się, że kwota ta nie zwiększy się.

Ponadto prognozuje się na lata 2021-2023 roczne wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału na poziomie 200.000zł. Szacuje się na podstawie danych z lat ubiegłych, że średnioroczne wpływy z tytułu udostępniania nieruchomości kolejki wąskotorowej w Piasecznie (których Gmina Piaseczno jest współużytkownikiem wieczystym) wynoszą ok. 225.000,00zł i prognozuje się, że w latach 2021-2023 wpływy z tego tytułu utrzymają się na podobnym poziomie, a z uwagi na rosnące zainteresowanie udostępnianiem terenu kolejki wąskotorowej pod inwestycje związane z przesyłem oraz przez wzgląd na potrzebę uregulowania nieruchomości kolejki bezumownie zajęte przez osoby trzecie, istnieje prawdopodobieństwo, że wpływy z tytułu udostępniania nieruchomości kolejki wąskotorowej będą rosły.

5. Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno na lata 2021-2023

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się następujące wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno zostaną poniesione w latach 2021-2023:

Tab.22 Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno na lata 2021-2023

cel	Przewidywany wydatek łączny (zł) w latach 2021-2023
Wyceny nieruchomości i zakup usług pozostałych (w tym: opracowania geodezyjne, koszty sądowe i notarialne oraz inne - służące regulacji nieruchomości bądź jej zbyciu/nabyciu)	1.809.000

cel	Przewidywany wydatek łączny (zł) w latach 2021-2023
odszkodowania	22.950.000
odpłatne nabycia	219.700.000
dzierżawy od podmiotów zewnętrznych	837.000

Prognozuje się, że w latach kolejnych obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie, z ewentualną tendencją wzrostową. Prognozuje się również na lata 2021-2023 wdzierżawianie od podmiotów zewnętrznych nieruchomości z przeznaczeniem na cele publiczne, w tym m.in. z przeznaczeniem pod parkingi i park - przewiduje się kontynuowanie dzierżaw nieruchomości od PKP SA w okolicy dworca PKP Piaseczno planując, że koszty związane z płatnością czynszu dzierżawnego / czynszu najmu wynosić będą ok. 145000zł w roku 2021 i – z uwagi na plany zwiększania obszaru najmu i rosnące stawki czynszu dzierżawnego, płatności ponad 145.000 zł w każdym kolejnym roku prognozy. Ponadto prognozuje się także inne dzierżawy gruntów od PKP oraz dzierżawy gruntów od innych podmiotów (w tym osób prywatnych, Politechniki Warszawskiej, Powiatu Piaseczyńskiego), przewidując łączny koszt roczny czynszu dzierżawnego rocznie na 134.000zł.

6. Prognoza wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i zbywaniem nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno w latach 2021-2023

Tab.23 Prognoza wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i sprzedażą nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno w latach 2021-2023

	2021	2022	2023
Ustanawianie służebności	165.575	205.925	246.275
Udostępnianie nieruchomości na podstawie umów	21.597	27.117	32.636
Dzierżawy, najem	1.660.000	1.660.000	1.660.000
Wpływy za użytkowanie wieczyste ustanowione na gruntach Gminy Piaseczno	240.000	290.000	340.000
Wpływy z opłaty planistycznej i adiacenckiej	230.000	230.000	230.000
Wpływy z opłaty przekształceniowej	10.000	10.000	7.000
Wpływy z kolejki wąskotorowej	225.000	225.000	225.000
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	12.780.000	17.800.000	14.700.000
SUMA	14.552.172	14.648.042	14.740.911

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gospodarka nieruchomościami w jednostce samorządu terytorialnego co do zasady winna być zgodna z art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami i winna obejmować:

1. ewidencjonowanie nieruchomości
2. wycenę nieruchomości
3. zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
4. naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności
5. współpracę ze Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego
6. zbywanie oraz nabywanie nieruchomości
7. wdzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości
8. podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie
9. składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej
10. sporządzanie planów wykorzystania zasobu
11. przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości
12. wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Program zagospodarowania nieruchomości stanowi część gospodarki nieruchomościami w zakresie planu udostępniania i nabywania nieruchomości oraz wskazuje kierunek działania i zamierzeń gminy.

Przewiduje się, iż w okresie planu udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie zgodnie z zasadami określonymi zarządzeniami w Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno szczegółowo określonymi w rozdziale I niniejszego opracowania.

Nie planuje się w okresie planu przygotowywania projektu uchwały o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym), co oznaczać będzie utrzymanie dotychczasowej praktyki udzielania indywidualnych zgód Rady Miejskiej w Piasecznie w tym zakresie.

Komentarz do wybranych form udostępniania i nabywania nieruchomości:

- Sprzedaż nieruchomości:

Dokonując analizy mienia Gminy Piaseczno, należy zauważyć, iż w zasobie nie ma nadwyżek nieruchomości, które mogłaby sprzedawać wyłącznie dla celów uzyskania dochodu. Wobec powyższego w okresie 2021-2023 sprzedaż nieruchomości obejmie głównie te działki, które z uwagi na kształt, przeznaczenie lub powierzchnię nie mogą stanowić samodzielnych działek i być racjonalnie wykorzystywane, a jedynie mogą służyć w celu dołączenia do nieruchomości sąsiednich.

Do sprzedaży kierowane będą również te nieruchomości, które generują po stronie dzierżawy małe dochody, a jednocześnie nie wpływają w należyłym stopniu na zachowanie ładu przestrzennego miasta i gminy. Przyjęta strategia sprzedaży została opisana w rozdziale V niniejszego opracowania dotyczącym działań gminy w oparciu o przyjęte priorytety.

- Dzierżawa i użyczenie nieruchomości:

Analiza zasobu i przychodów Gminy Piaseczno wskazuje na zasadność utrzymania stanu nieruchomości dzierżawionych i użyczonych na zbliżonym do dotychczasowego poziomie, z uwzględnieniem przypadków dzierżaw generujących małe dochody, o których mowa była powyżej.

- Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu:
Należy założyć, iż w okresie planu tj. 2021-2023 liczba służebności kształtować się będzie na dotychczasowym poziomie z tendencją wzrastającą.

- Zamiana nieruchomości:
Okoliczność zamiany nieruchomości jest czynnością dwustronną, w związku z czym zależeć będzie bezpośrednio od potrzeb, możliwości, czy też woli stron.

- Bezumowne korzystanie z nieruchomości:
Dokonując przeglądu stanu zasobu nieruchomości gminnych, należy zauważyć, iż regulacji wymagają tereny bezumownie zajęte, w związku z powyższym zostały podjęte środki i czynności mające na celu identyfikację tych terenów, oraz regulację mającą na celu uporządkowanie kwestii korzystania z tych nieruchomości.

- Regulacja stanu prawnego nieruchomości - nabywanie nieruchomości w trybie „art. 73”, komunalizacja nieruchomości, zasiedzenie nieruchomości:
Regulacja nieruchomości zaplanowana na lata 2021-2023 dotyczyć będzie głównie regulacji stanów prawnych dróg już istniejących. Zostaną podjęte działania zmierzające do uzyskania tytułu własności w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.). Jednocześnie Gmina planuje dokonać regulacji zarówno w trybie komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa oraz zasiedzenia nieruchomości, zgodnie z przyjętymi priorytetami opisanymi szczegółowo w rozdziale V.3.1 niniejszego opracowania

- Nabywanie nieruchomości:
 - gruntowych
Nabywanie nieruchomości przez Gminę Piaseczno ma na celu pozyskiwanie nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych pod cel publiczny jak również terenów cennych przyrodniczo. Jest to podyktowane przyjętą polityką gminy w celu powiększania przestrzeni publicznej i zabezpieczania terenów zielonych.

- pod planowane drogi
Zadaniem Gminy Piaseczno jest realizacja dróg publicznych, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina Piaseczno planuje nabycia terenów przeznaczonych pod drogi, zarówno w trybie art. 98 ugn, w trybie cywilnym, jak i wywłaszczenia nieruchomości, zgodnie z zgodnie z przyjętymi priorytetami opisanymi szczegółowo m.in. w rozdziale V.3.2 niniejszego opracowania.

Należy wyraźnie podkreślić, iż nabywanie i utrzymywanie gruntów pod drogami wewnętrznymi nie jest zadaniem Gminy Piaseczno. Rada Miejska może wyrazić zgodę na nabycie nieruchomości przeznaczonej pod ww. drogi wyłącznie w uzasadnionych przypadkach.

- Wywłaszczanie nieruchomości:
Jeśli w trybie cywilistycznym nie ma możliwości nabycia nieruchomości, z uwagi na brak zgody właściciela nieruchomości, alternatywną formą nabycia jest jej wywłaszczenie w celu realizacji zadań publicznych. W chwili obecnej toczy się jedno postępowanie o wywłaszczenie i mogą wystąpić inne przypadki nieruchomości, dla których pozyskania praw do nieruchomości okaże się niezbędne wykorzystanie tego trybu.

- Użytkowanie wieczyste:
Nie przewiduje się w okresie planu żadnych form udostępnienia nieruchomości na zasadach użytkowania wieczystego.

Niezależnie od przyjętego kierunku i wskazanych priorytetów, Gmina Piaseczno zakłada realizację programu gospodarowania zasobem m.in. poprzez: regulację stanu prawnego nieruchomości

(komunalizację, zasiedzenia nieruchomości i inne), nabycia nieruchomości, zbycia nieruchomości, regulację „bezumownego korzystania” z nieruchomości, przekształcenia użytkownika wieczystego we własność, aktualizację opłat z tytułu użytkownika wieczystego, udostępnianie m.in. przez: użyczenie, dzierżawę, ustanawianie służebności etc. Poza tym zakłada się również podejmowanie innych działań mających na celu powiększanie zasobu gminy, m.in. poprzez przejmowanie nieruchomości w zamian za zobowiązania finansowe, przyjmowanie darowizn i spadków.

Ponadto w latach 2021-2023 w ramach gospodarowania mieniem planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Piaseczno następujące działania:

- określanie wartości nieruchomości;
- przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości w zasobie
- współpracę z innymi organami, w zakresie gospodarki gruntami.

Zgromadzenie aktualnych, rzetelnych i szczegółowych informacji dotyczących nieruchomości celem wykorzystania ww form gospodarowania zasobem pozwoli na realizację założeń programu zagospodarowania nieruchomości, w tym pełne, racjonalne wykorzystanie nieruchomości stanowiących zasób oraz zwiększenie dochodów gminy.

Spis map, tabel i wykresów

1. Tabele

1. Tab.1 Zestawienie gruntów oddanych w dzierżawę wg przeznaczenia
2. Tab.2 Powierzchnia terenów oddanych w dzierżawę w strefie śródmiejskiej
3. Tab.3 Powierzchnia terenów oddanych w dzierżawę w strefie podmiejskiej
4. Tab.4 Powierzchnia terenów oddanych w dzierżawę w strefie peryferyjnej
5. Tab.5 Powierzchnia terenów oddanych w użyczenie wzg. podmiotów
6. Tab.6 Powierzchnia terenów oddanych w użyczenie z podziałem na przeznaczenie wg miejscowości
7. Tab.7 Powierzchnia terenów oddanych w użyczenie wg przeznaczenia
8. Tab.8 Prognozowana sprzedaż nieruchomości w latach 2021-2023
9. Tab.9 Prognoza darowizn nieruchomości w latach 2021-2023
10. Tab.10 Prognoza wydzierżawiania nieruchomości w latach 2021-2023
11. Tab.11 Prognoza użyczania nieruchomości w latach 2021-2023
12. Tab.12 Prognoza oddawania nieruchomości w użytkowni w latach 2021-2023
13. Tab.13 Prognoza służebności gruntowych oraz służebności przesyłu w latach 2021-2023
14. Tab.14 Prognoza udostępniania nieruchomości gminnych w latach 2021-2023
15. Tab.15 Prognoza nabywania nieruchomości na podstawie art. 73 ww. ustawy w latach 2021-2023
16. Tab.16 Prognoza nabywania nieruchomości w trybie komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2021-2023
17. Tab.17 Prognoza nabywania nieruchomości w latach 2021-2023
18. Tab.18 Prognoza nabywania nieruchomości w trybie zasiedzenia w latach 2021-2023
19. Tab.19 Prognoza dochodów z opłat z tyt. użytkowania wieczystego w latach 2021-2023
20. Tab.20 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2021-2023
21. Tab.21 Prognoza dochodów z opłat z tyt. przekształcenia pr. użytkowania wiecz. w prawo własności na podst. Ustawy z 20 lipca 2018 o przekształceniu pr. użytkowania wiecz. gruntów na cele mieszkaniowe w pr. własności tych gruntów.
22. Tab.22 Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno na lata 2021-2023
23. Tab.23 Prognoza wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i sprzedażą nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno w latach 2021-2023

2. Wykresy

1. Wyk. 1 Procentowy wykres powierzchni wg. stanu własności w zasobie gminnym
2. Wyk. 2 Wykres powierzchni w zasobie gminnym wg. przeznaczenia
3. Wyk. 3 Wykres powierzchni w zasobie gminnym wg. Położenia
4. Wyk. 4 Wykres powierzchni terenów oddanych w dzierżawę wg. Stref
5. Wyk. 5 Wykres powierzchni terenów oddanych w dzierżawę w strefie śródmiejskiej wg. funkcji
6. Wyk.6 Wykres powierzchni terenów oddanych w dzierżawę w strefie podmiejskiej wg. funkcji
7. Wyk.7 Wykres powierzchni terenów oddanych w dzierżawę w strefie peryferyjnej wg. funkcji
8. Wyk.8 Wykres powierzchni terenów oddanych w użyczenie wg. Miejscowości
9. Wyk. 9 Plan wykorzystania zasobu wzg. liczby zadań
10. Wyk. 10 Plan wykorzystania zasobu wzg. liczby zadań z podziałem na przyjęte priorytety
11. Wyk. 11 Nabycie nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów
12. Wyk. 12 Zbycie nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów
13. Wyk. 13 Regulacja nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów
14. Wyk. 14 Wydzielenia publicznych układów komunikacyjnych wzg. przyjętych priorytetów

3. Mapy i ryciny

1. Ryc. 1 Mapa strefy dzierżaw
2. Ryc. 2 Mapa nieruchomości proponowanych do zbycia/nabycia wzg. przyjętych priorytetów
3. Ryc. 3 Przykład propozycja nabycia nieruchomości przeznaczonej pod zieleni urzędową i półurzędową w celu tworzenia publicznych kompleksów zieleni.
4. Ryc. 4 Przykład propozycji nabycia nieruchomości przeznaczonej pod zieleni publiczną i tereny lasów w celu utworzenia zielonych szlaków publicznych
5. Ryc. 5 Przykład propozycji nabycia nieruchomości działek sąsiednich w celu utworzenia kompleksu działek gminnych i sprzedaży całego terenu.
6. Ryc.6 Przykład propozycji zbycia nieruchomości w celu dołączenia do działek sąsiednich
7. Ryc. 7 Mapa nieruchomości proponowanych do regulacji oraz wydzielenia układów komunikacyjnych wzg. przyjętych priorytetów

