



Piaseczno

Załącznik nr 1 do Zarządzenia
Nr GGG.0050.27.2023 z 29.12.2023
Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Piaseczno

na lata 2024-2026

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.....	3
2.	Gospodarowanie zasobem nieruchomości gminnych.....	3
3.	Plan wykorzystania zasobu	4
II.	Informacje o zasobie nieruchomości Gminy Piaseczno	5
1.	Stan zasobu nieruchomości gminnych na dzień 31.12.2023 r.	5
2.	Dochody.....	6
3.	Odszkodowania i nabycia	9
III.	Kierunki gospodarowania zasobem nieruchomości gminnych	9
IV.	Ogólne założenia	10
V.	Działania gminy w oparciu o przyjęte priorytety	11
1.	Nabycie nieruchomości.....	12
2.	Zbycie nieruchomości.....	15
3.	Regulacja stanu prawnego nieruchomości oraz nabycie nieruchomości przeznaczonych pod publiczne układy komunikacyjne	16
1)	Regulacja stanu prawnego nieruchomości	17
2)	Nabycie nieruchomości przeznaczonych pod publiczne układy komunikacyjne.....	18
VI.	Prognoza	20
1.	Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu	20
2.	Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.....	22
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	23
4.	Prognoza innych wpływów związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Gminy Piaseczno na lata 2024-2026.....	23
5.	Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno w latach 2024-2026	24
6.	Prognoza wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i zbywaniem nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno w latach 2024-2026.....	24
VII.	Program zagospodarowania nieruchomości zasobu	25
VIII.	Spis map, tabel i wykresów	28
	Tabele	28
	Wykresy	28
	Mapy i ryciny	28

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 2023 r, poz. 344 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 2023r. poz. 1720 ze zm/
 - ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm./
 - ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej /t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 2111 /
 - ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w tym m.in. art. 13) /t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2329 ze zm./
 - 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 2023r. poz. 344 ze zm./
 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w tym m.in. art. 36) /t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm./
 - ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne /t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1752 ze zm./
 - 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 2023r. poz. 904 ze zm./
- 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 Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 lipca 2021r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów /t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1368/
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości /t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1832/

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

- 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,
- Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr GGG.0050.11.2021 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 28.05.2021r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu gruntów komunalnych, podziału terenu Miasta i Gminy na strefę śródmiejską, podmiejską i peryferyjną oraz ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów komunalnych przeznaczonych pod uprawy rolne wraz z zarządzeniem zmieniającym, tj.
- Zarządzeniem nr GGG.0050.20.2022 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 17.11.2022r. w sprawie zmiany Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr GGG.0050.11.2021 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 28.05.2021r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu gruntów komunalnych, podziału terenu Miasta i Gminy na strefę śródmiejską, podmiejską i peryferyjną oraz ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów komunalnych przeznaczonych pod uprawy rolne
- 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 2024-2026

d) wydatków związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno na lata 2024-2026

e) wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i zbywaniem nieruchomości zasobu Gminy Piaseczno na lata 2024-2026

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Informacje o zasobie nieruchomości Gminy Piaseczno

1. Stan zasobu nieruchomości gminnych na dzień 31.12.2023 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w zasobie nieruchomości Gminy Piaseczno znajdowało się 6547 działek o łącznej powierzchni ok. 831,3615 ha (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



Wyk. 2. Procentowy wykres powierzchni wg. położenia



Poniżej zestawienie powierzchni nieruchomości z zasobu miasta i gminy Piaseczno w podziale na powierzchnie w obrębach ewidencyjnych.

Tab. 1 Zestawienie powierzchni nieruchomości z zasobu miasta i gminy Piaseczno wg obrębów

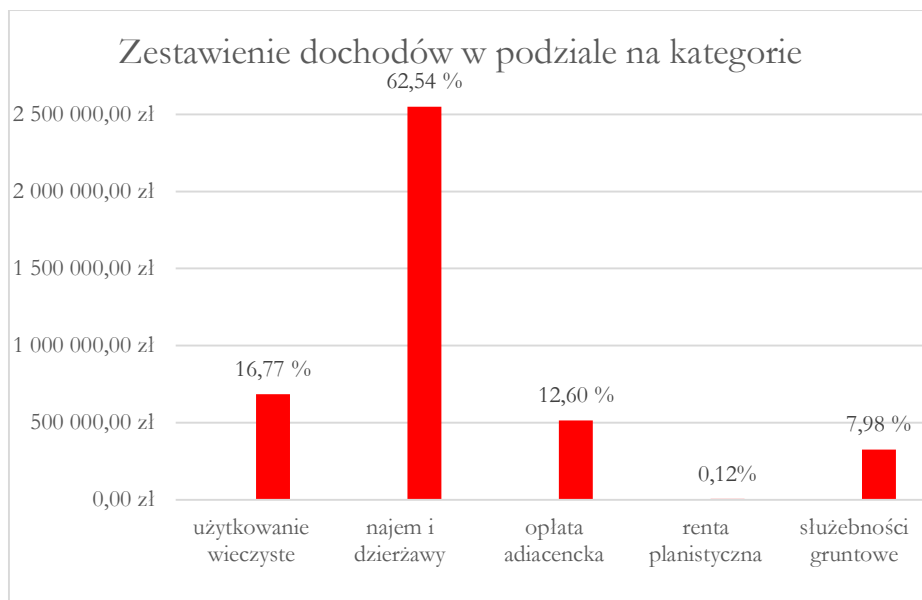
Nazwa	powierzchnia w [ha]	Nazwa	powierzchnia w [ha]	Nazwa	powierzchnia w [ha]
miasto Piaseczno	218,5617	Jastrzębie	4,6326	Pólko PGR	0,3744
Antoninów	6,9401	Jazgarzew	7,2039	Robercin	1,9829
Baszkówka	12,5181	Jesówka	5,4234	Runów	8,1661
Bąkówka	4,3615	Józefosław	32,1444	Runów PGR	1,5358
Bobrowiec	13,2898	Julianów	13,0446	Siedliska	6,0504
Bogatki	2,7663	Kamionka	6,6007	Szczaki	117,9787
Chojnów	3,4458	Karolin PGR	1,1568	Wola Gołkowska	19,5333
Chylce	11,9652	Kuleszówka	2,9702	Wólka Kozodawska	24,2011
Chyliczki	5,7562	Łbiska	2,7462	Wólka Pęcherska PGR	2,8676
Głusków	35,9522	Mieszkowo	7,2349	Wólka Pracka	14,0330
Głusków-Letnisko	7,2402	Nowinki	0,0000	Wólka Pracka PGR	0,0000
Głusków PGR	3,2843	Orzeszyn	1,2935	Zalesie Górne	38,6275
Gołków	10,6884	Pęchery	2,1247	Złotokłós	31,0859
Grochowa	18,7930	Pęchery-Łbiska PGR	3,8584	Żabieniec	4,2867
Henryków-Uroczce	12,9379	Piława	1,3593	Żabieniec IRS	7,0896

Powierzchnia nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi ok. 151,3992 ha, z czego 134,3138 ha to grunty oddane w użytkowanie wieczyste bez obowiązku wnoszenia opłat (zwolnione na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych). Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego na koniec roku wyniosły 683 717,35zł.

2. Dochody

Na koniec 2023 roku dochody za dzierżawę i najem nieruchomości, użytkowanie wieczyste, opłatę adiacencką, rentę planistyczną oraz służebności w sumie wyniosły około 4 077 877 zł. Największe dochody w 2023 przyniosły umowy dzierżawy i najmu.

Wyk. 3. Procentowy wykres dochodów wg kategorii

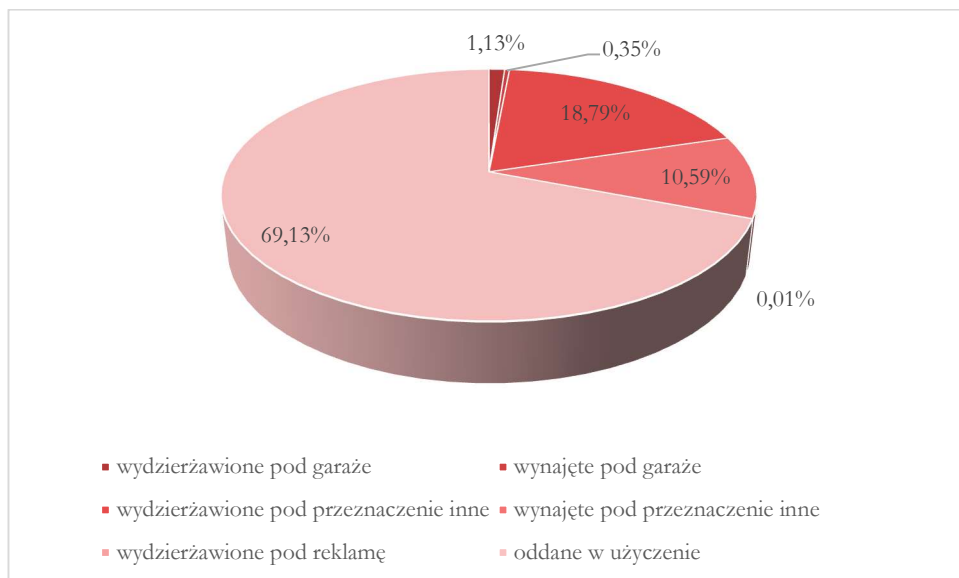


Gruntów oddanych w dzierżawę, najem i użyczenie jest ok. 479 938,61 m²a dochód z nich wyniósł ok. 2 550 175 zł. Najwięcej, ponieważ aż 69,13 % czyli ok. 331 787,24 m² stanowią grunty oddane w użyczenie.

Tab. 2 Zestawienie dochodu na koniec 2023r.

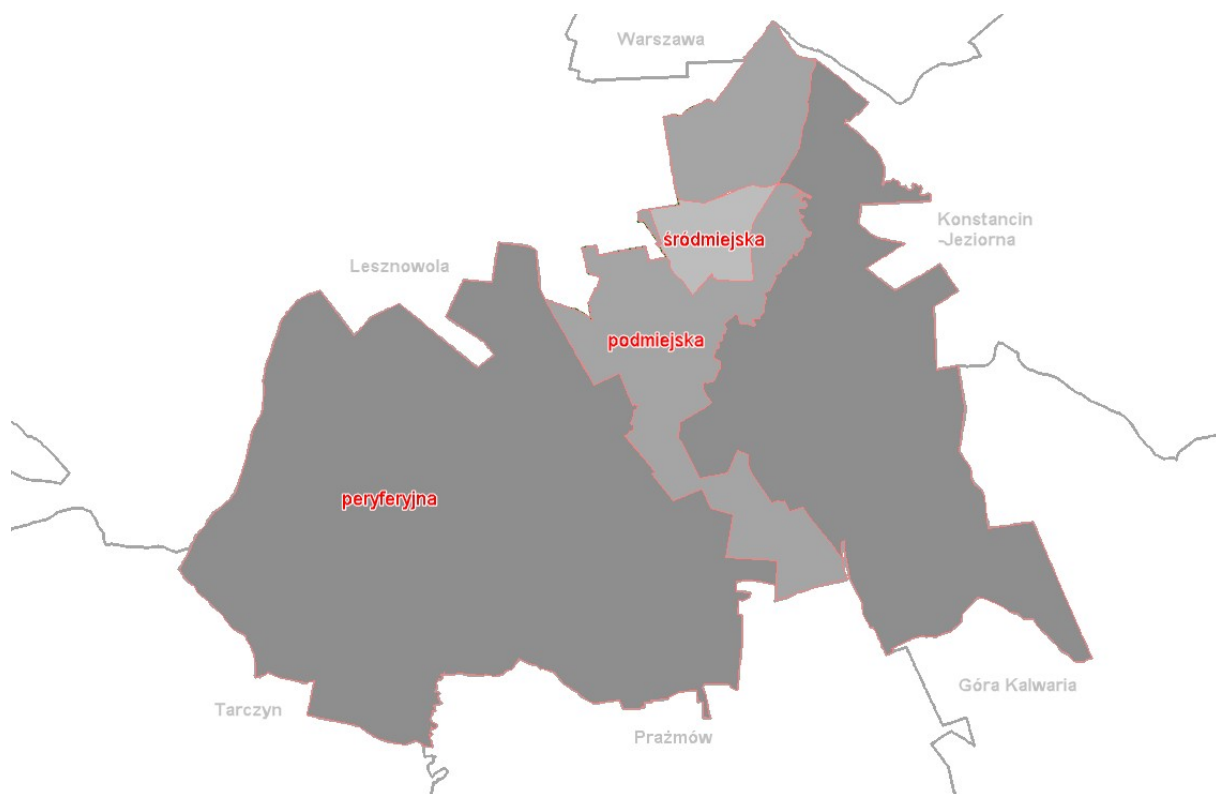
Zestawienie dochodu	Kwota	%
Użytkowanie wieczyste	683 717,35 zł	16,77%
Najem i dzierżawa	2 550 174,66 zł	62,54%
Opłata adiacencka	513944,69 zł	12,60%
Renta planistyczna	4 719,27 zł	0,12%
Służebności gruntowe	325 320,91 zł	7,98%
SUMA	4 077 876,88 zł	

Wyk.4 . Procentowe zestawienie powierzchni umów dzierżaw, najmu i użyczenia



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.0050.20.2022 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 17.11.2022 r. Poniższa mapa wskazuje obszary miasta i gminy Piaseczno wchodzące w skład konkretnych stref.

Ryc. 1. Mapa stref dzierżaw



3. Odszkodowania i nabycia

Gmina Piaseczno w 2023 roku wypłaciła odszkodowania za nieruchomości na łączną sumę ok. 6 161 343 zł, z czego 66,98 % stanowiły odszkodowania wypłacane w związku ze specustawą drogową a 32,12% odszkodowania wypłacane zgodnie z art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tab. 3 Zestawienie kwot odszkodowań wypłaconych w 2023r.

Zestawienie odszkodowań	Kwota	%
odszkodowanie zgodnie ze „specustawą drogową”	4 127 080,17 zł	66,98%
odszkodowanie zgodnie z art.98 ustawą o gospodarce nieruchomościami	1 979 262,45 zł	32,12%
odszkodowanie zgodnie z art.36 ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	55 000,00 zł	0,89%
SUMA	6 161 342,62 zł	

W 2023 r. Gmina Piaseczno nabyła nieruchomości w trybie cywilno-prawnym na łączną kwotę ok. 7 107 373 zł.

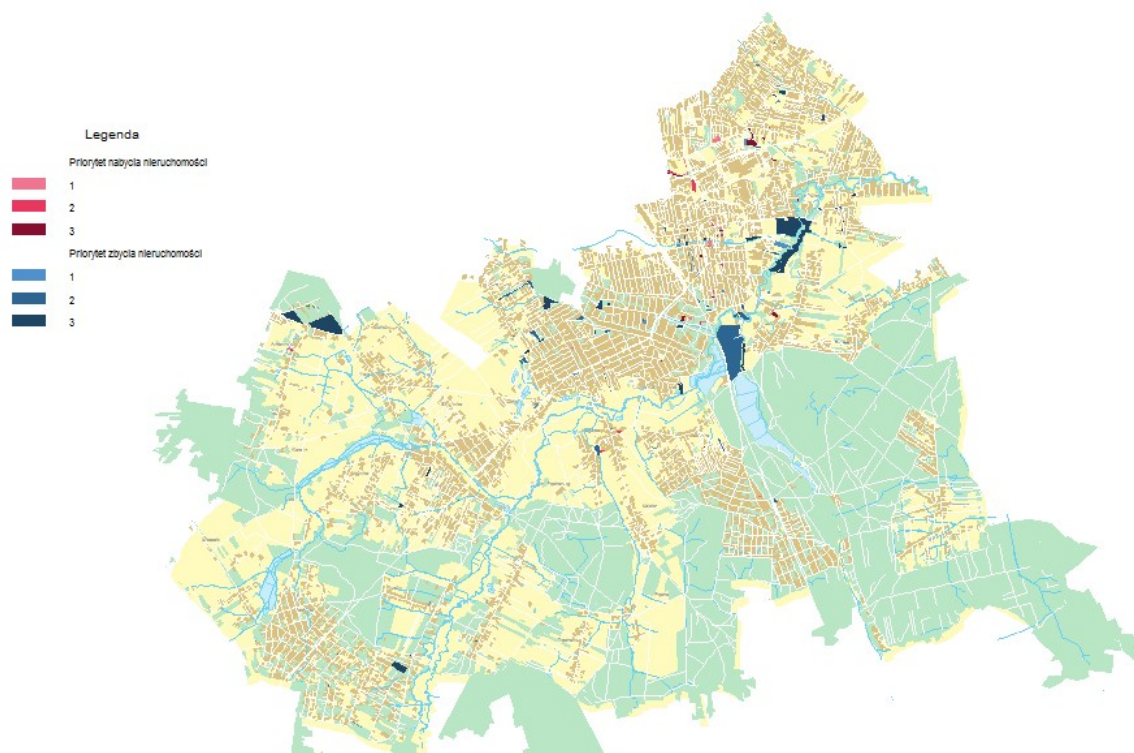
Kierunki gospodarowania zasobem nieruchomości gminnych

Plan wykorzystania zasobu zgodnie z art. 25 ust. 2 ugn opracowuje się na okres 3 lat, wobec powyższego przedmiotowe opracowanie obejmuje lata 2024-2026. 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 priorytet. 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.

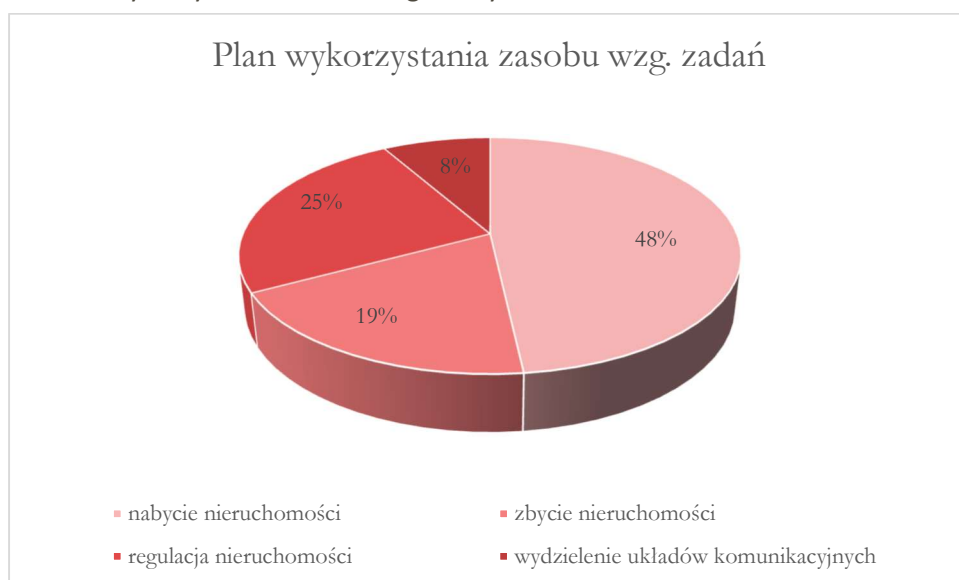
Plan wykorzystania zasobu w swoich założeniach prowadzi do zasad prawidłowej gospodarki i określa 3 letnią strategię w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład zasobu, jak również nieruchomości planowanych do nabycia, umożliwiając kreowanie właściwej polityki rozwoju Gminy Piaseczno.

Działania gminy w oparciu o przyjęte priorytety

Z uwagi na położenie nieruchomości stanowiących zasób gminny oraz ich przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przypisano priorytety: 1,2,3 co umożliwi skuteczną realizację zamierzeń. 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 2024 do 2025, a priorytet 3 w latach 2025 do 2026, 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.

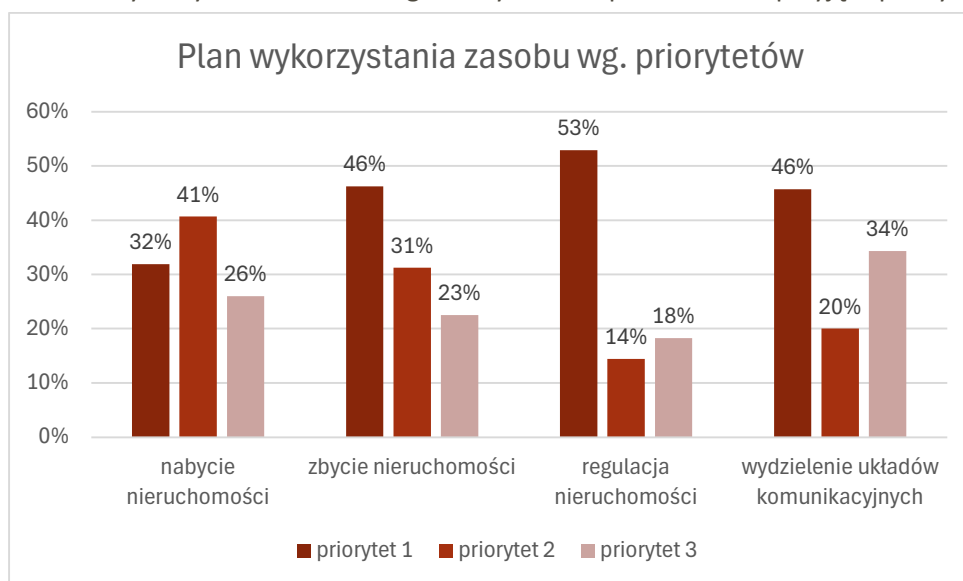
Poniższy wykres ilustruje procentową liczbę zadań w podziale na kategorie dt. nabycia, zbycia, regulacji nieruchomości oraz wydziałów pod układy komunikacyjne zgodnie z przyjętym planem wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych. Nabycie nieruchomości na własność gminy stanowi 43% wszystkich zadań wyznaczonych w planie wykorzystania zasobu, jest to związane z tym, iż procedura nabycia nieruchomości była przewidziana w planie w poprzednich latach i wiele z zadań stanowi kontynuację już rozpoczętej procedury, podobnie zadania dt. regulacji (25%) czy zbycia (19%) nieruchomości, jak i wydziałów układów komunikacyjnych (9%) są to zadania, których realizacja została rozpoczęta w ubiegłych latach bądź ich realizacja dopiero się rozpocznie.

Wyk. 5 Plan wykorzystania zasobu wzg. liczby zadań



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

Wyk. 6 Plan wykorzystania zasobu wzg. liczby zadań z podziałem na przyjęte priorytety



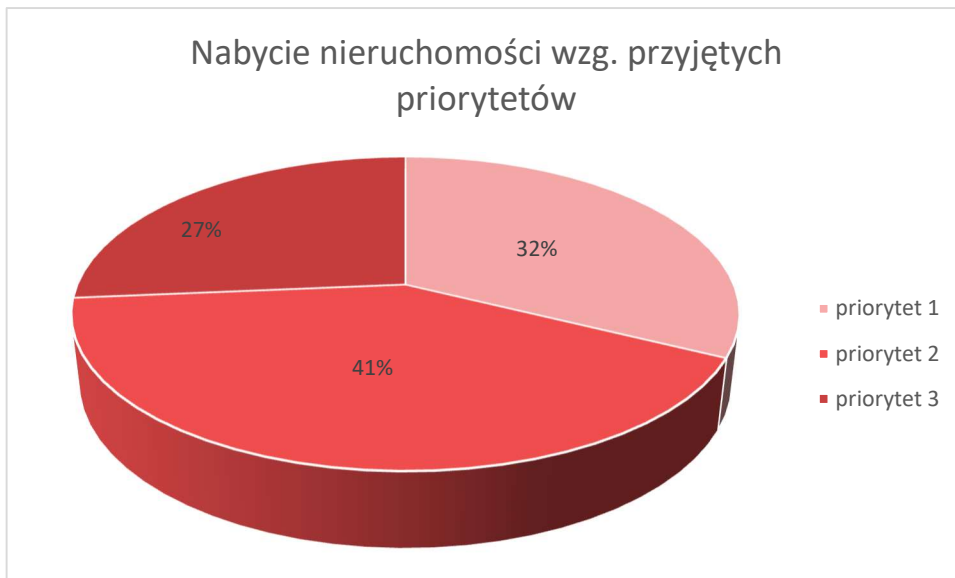
1. Nabycie nieruchomości

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 stanowią 32%, priorytecie 2 stanowią 41%, priorytecie 3 stanowią 26% 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.

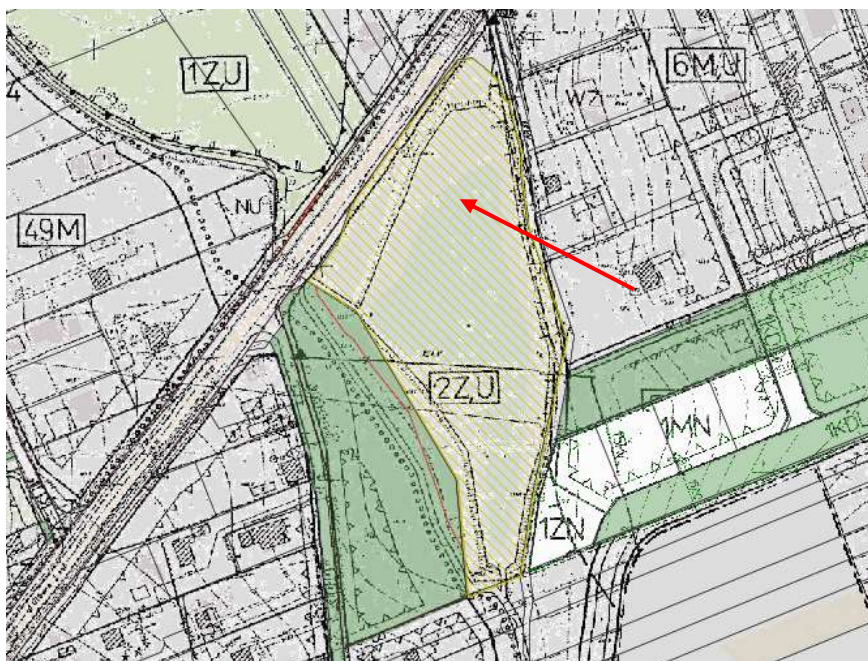
Wyk. 11 Nabycie nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów



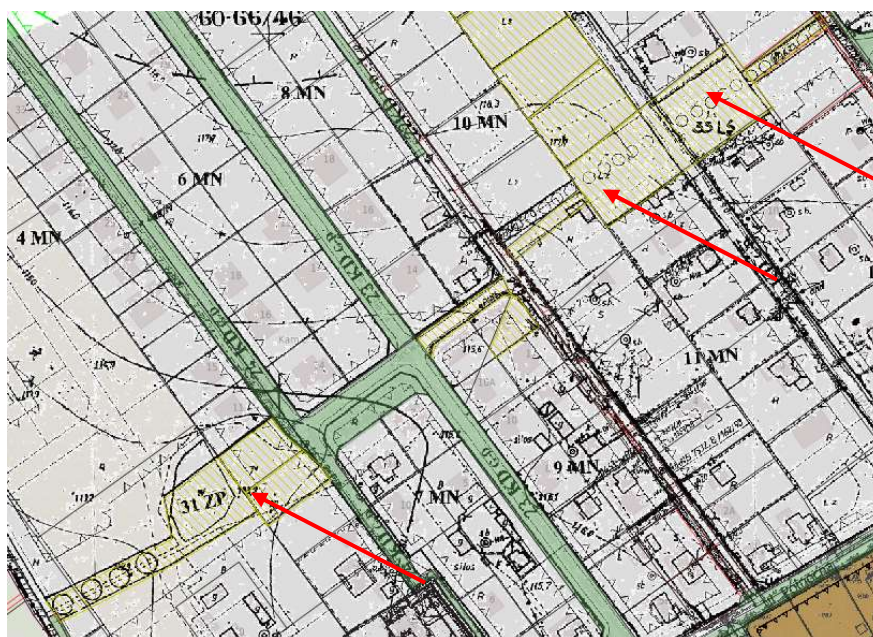
Do nabywanych nieruchomości o wartości priorytetu 1, zostały zaliczone nieruchomości, co do których została już podjęta procedura rozmowy i negocjacji ws. nabycia nieruchomości do zasobu gminnego, przygotowawana jest dokumentacja, ale także nieruchomości, które są ważne dla realizacji zadań gminy. Priorytet 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 urządzonej i półurządzonej w celu tworzenia publicznych kompleksów zieleni.

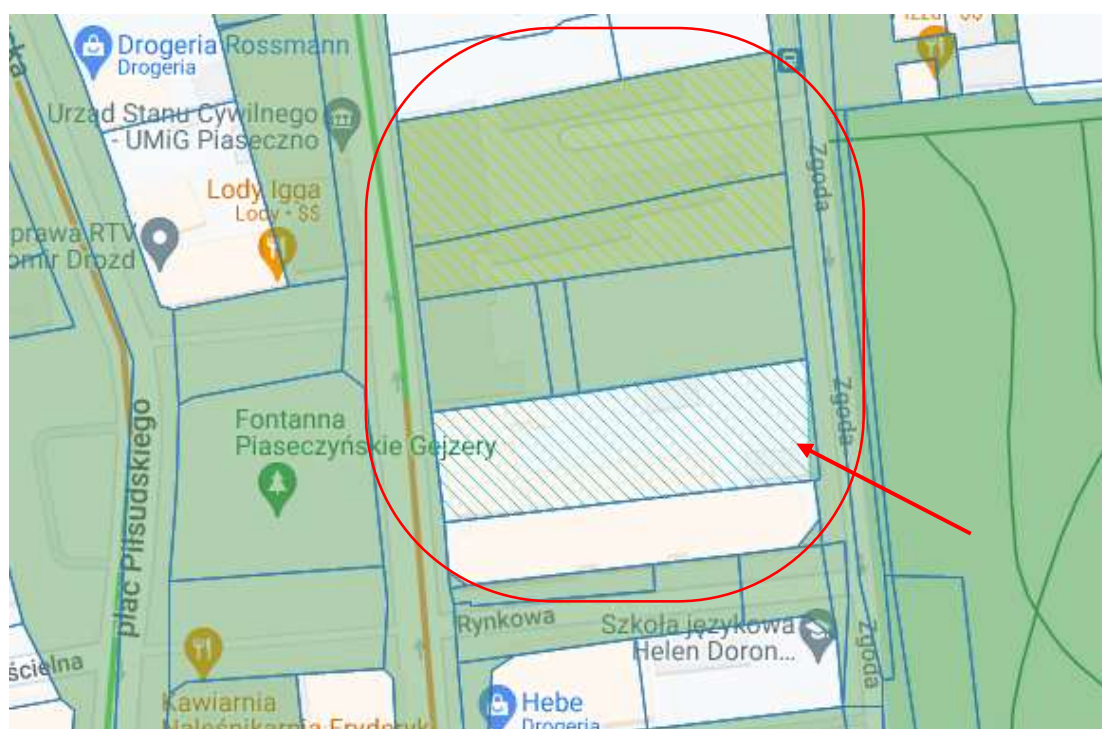


Ryc. 4 Przykład propozycji nabycia nieruchomości przeznaczonych pod zielen publiczną i tereny lasów w celu utworzenia zielonych szlaków publicznych



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 zwartego 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.

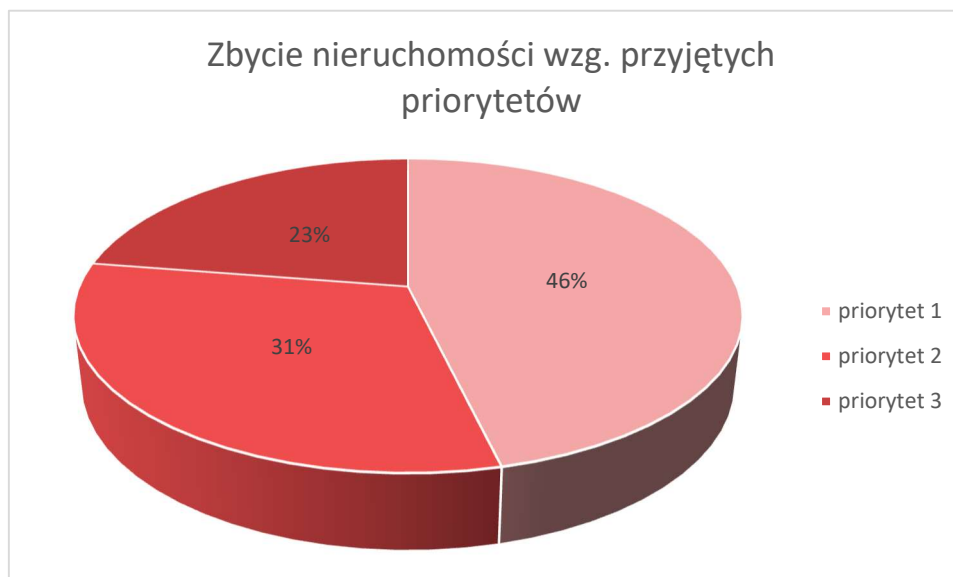
Ryc. 5 Przykład propozycji nabycia nieruchomości działek sąsiednich w celu utworzenia kompleksu działek gminnych i sprzedaży całego terenu.



2. Zbycie nieruchomości

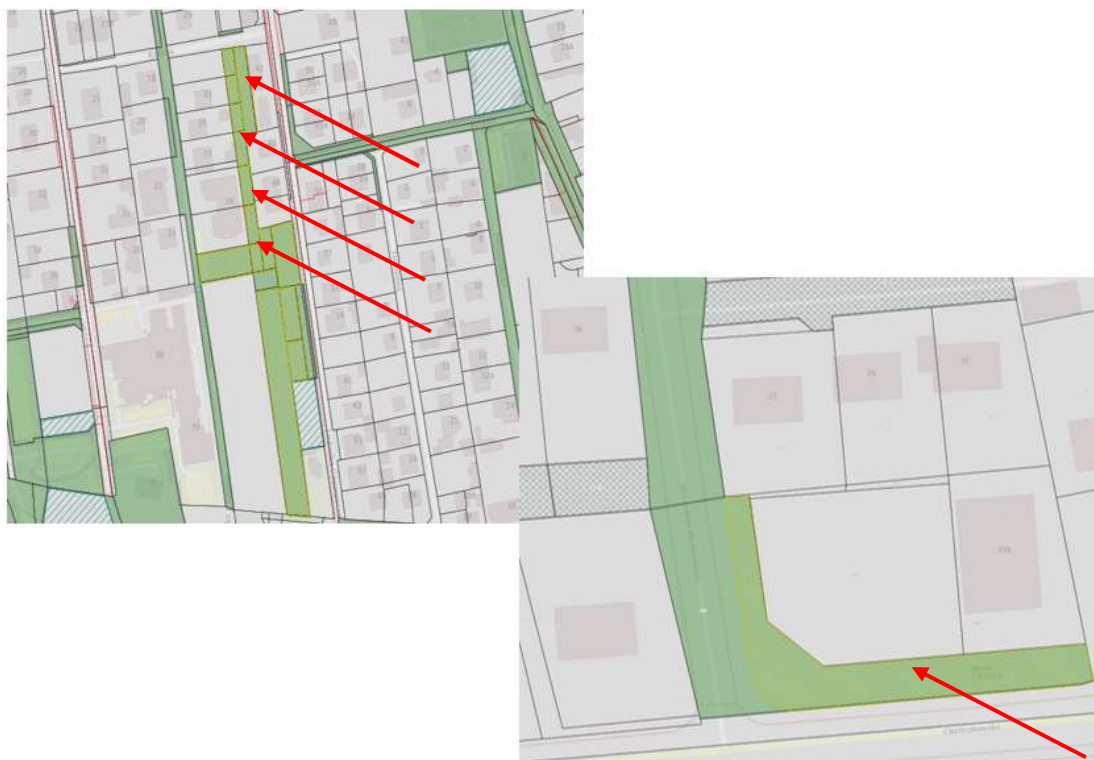
Nieruchomości o przypisanym atrybucie dt. zbycia w zależności od wartości przypisanego priorytetu zostały przeznaczone do sprzedaży, z uwagi na brak użyteczności dla celów wykorzystania w zasobie nieruchomości gminnych. Są to zazwyczaj nieruchomości, które z uwagi na swój kształt i sąsiedztwo winny być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

Wyk. 8 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 stanowią 46%, priorytecie 2 stanowią 31%, priorytecie 3 stanowią 23% 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

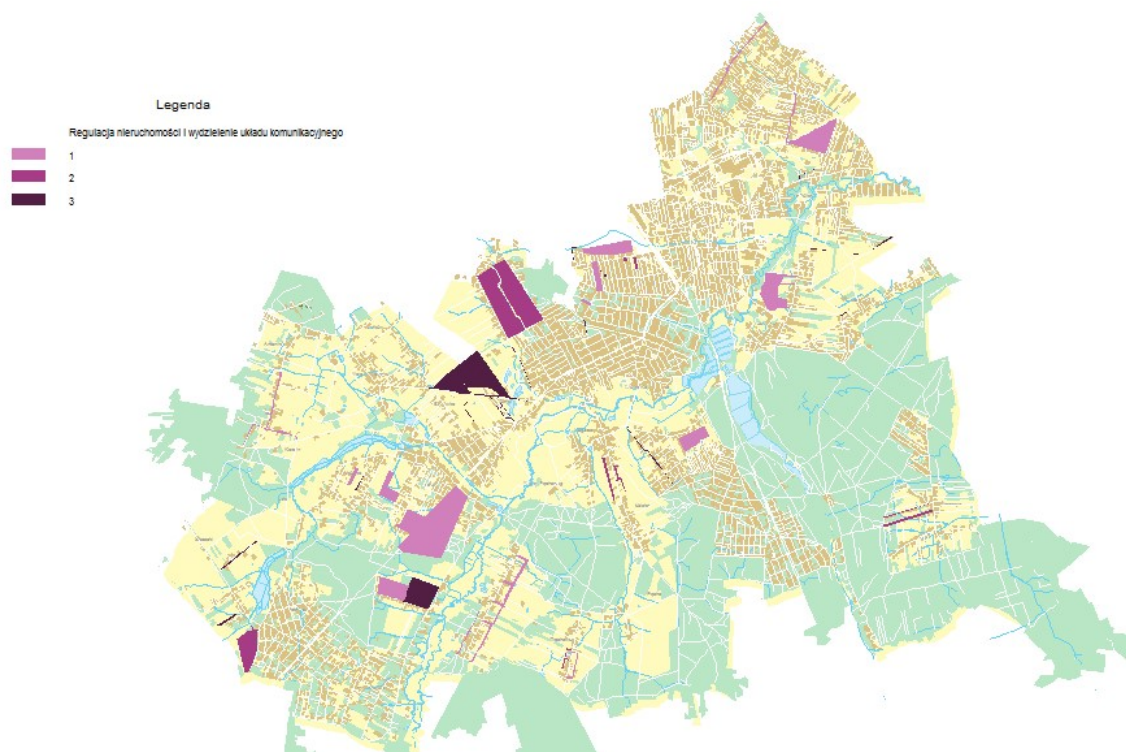


Jednocześnie gmina zamierza zbyć nieruchomości przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno pod budownictwo jedno- i wielorodzinne z uwagi na konieczność pozyskania środków w celu realizacji zadań związanych z nabyciem terenów przeznaczonych pod usługi sportu, rekreacji i rozwijania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

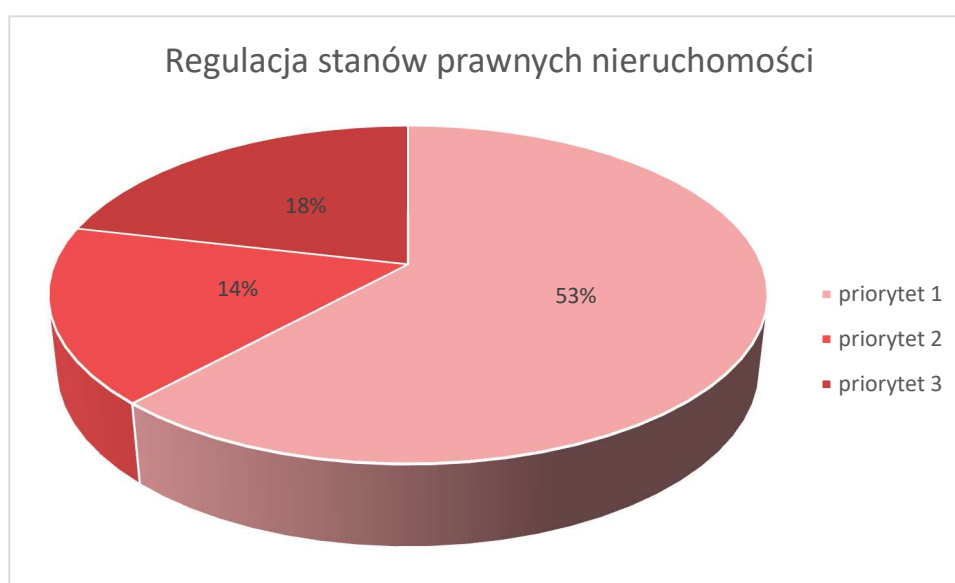
Priorytet 1 nadano nieruchomościom, których proces regulacji został już rozpoczęty. Kompletowanie dokumentacji celem uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości jest na ukończeniu, lub gdy gmina złożyła już dokumenty i obecnie oczekuje na wydanie stosownych decyzji o nabyciu nieruchomości do zasobu gminnego. Priorytet 1 stanowi 53% wszystkich nieruchomości przewidzianych do regulacji w latach 2024-2026 z uwagi na fakt, iż duża liczba wniosków o wydanie stosownych decyzji o nabyciu nieruchomości została już złożona i obecnie gmina oczekuje na wydanie ww. decyzji.

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 2024 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 stanowią 53%, priorytecie 2 stanowią 14%, priorytecie 3 stanowią 18% całego zamierzenia.

Wyk. 9 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.

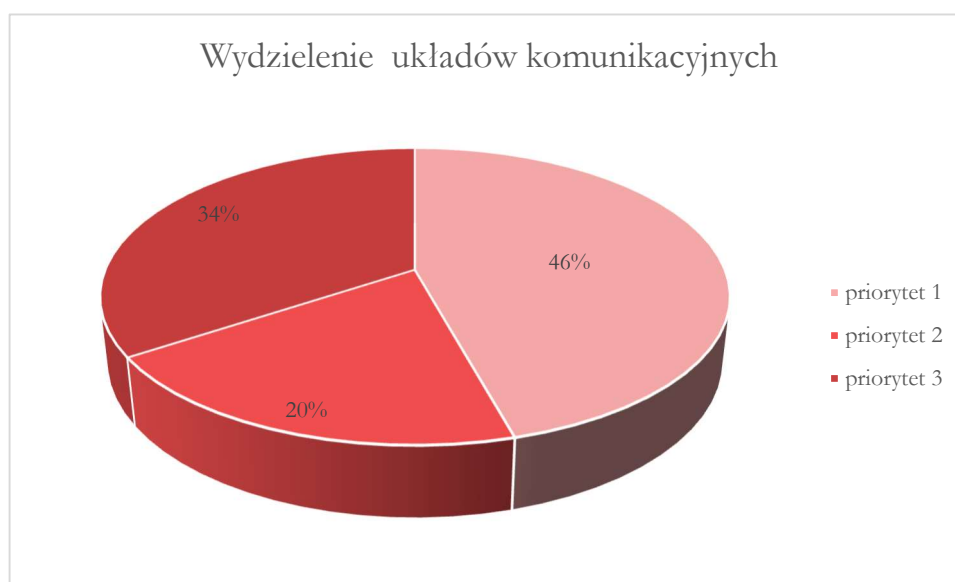
Należy mieć na uwadze, iż nieruchomości przeznaczone w mpzp pod drogi publiczne obecnie stanowią część nieruchomości osób fizycznych, a ich nabycie musi zostać poprzedzone dokonaniem z urzędu podziału w celu realizacji celów publicznych. Wobec powyższego nadane priorytety zależą głównie od terminu wykonania 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 2024 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 2024 zostaną zamówione opracowania geodezyjne w postaci map z projektem podziału, a realizacja procedury planowana jest na końcowy okres obowiązywania planu wykorzystania zasobu.

Wyk. 14 Wydzielenia publicznych układów komunikacyjnych wzg. 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 stanowią 46%, z uwagi na fakt, iż procedurę podziałów z urzędu w celu wydzielenia układów komunikacyjnych na skalę wydzieleni całych obszarów funkcjonalnych wdrożono w ubiegłych latach. W kolejnych latach zaplanowane zostały do wydzielenia obszary wymagające realizacji układów komunikacyjnych stąd priorytet 2 i 3 stanowią po 54% 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. 2024-2026. Należy szczególnie podkreślić, że przedmiotowa prognoza została przygotowana w oparciu o uchwalony budżet na rok 2024 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 udostępniania 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 tabeli poniżej zaprezentowano prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości z zasobu. 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 zależy 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 m.in. : sprzedaży, darowizny czy dzierżawy 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 m.in.: zamiany nieruchomości czy ustanowienia służebności, prognozy dotyczące ilości spraw oparto o szacunek z lat wcześniejszych z uwzględnieniem zaobserwowanego trendu zmiany wielkości.

Tab. 4 Prognoza udostępniania nieruchomości w latach 2024-2026

Sposób udostępniania nieruchomości	2024-2026
sprzedaż nieruchomości gruntowych i lokalowych;	10
darowizna nieruchomości	5
zamiana nieruchomości	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.
wydzierżawienie lub najem nieruchomości w całości lub w części	ok.435
użyczenie nieruchomości w całości lub w części;	ok.50
oddawanie w użytkowanie nieruchomości w całości lub w części;	1
ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach Gminy Piaseczno, zawieranie porozumień o udostępnianiu nieruchomości	265
inne przypadki udostępniania nieruchomości	Gmina Piaseczno udostępnia na podstawie szczególnego zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno teren kolejki wąskotorowej- udostępnianie następuje odpłatnie, na podstawie umowy zawartej między współużytkownikami wieczystymi i wnioskodawcą. Gmina nie posiada nieruchomości , które zostały oddane w trwałą zarząd.

2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2024-2026 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 2023r. poz. 344 ze zm./
- d) zakup nieruchomości, w tym zakup części nieruchomości wydzielonych pod drogi publiczne zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- e) zamianę nieruchomości;
- f) wyłączenie 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 2023 r. poz. 162/
- 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 31.12.2023r. wnioskami osób trzecich.

Prognozy dotyczące przewidywanej liczby przypadków/ spraw nabywanych nieruchomości, zgodnie z ww. trybami nabycia, zostały przedstawione w postaci poniższej tabeli.

Tab.5 Prognoza nabycia nieruchomości w latach 2024-2026

Prognozowana forma nabycia nieruchomości	2024- 2026
nabycia nieruchomości drogowych na mocy art.73 ustawy	31
komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa	30
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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.);, w związku z faktem, iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu spraw, gdyż wynikają one wyłącznie z wniosków osób trzecich.
zakup nieruchomości	ok. 50
zamianę nieruchomości	Nie wykonuje się prognoz związanych z nabywaniem nieruchomości w trybie zmiany, z uwagi na brak możliwości precyzyjnego wskazania nieruchomości, które mogłyby być przedmiotem zamiany z drugą stroną przyszłej umowy.
wyłączenie nieruchomości	1
zasiedzenia nieruchomości	13
darowizny i spadkobranie nieruchomości na rzecz Gminy	1 sprawa wielu nieruchomości, których Gmina oczekuje od Skarbu Państwa- , stanowią one poniekąd ekwiwalent dokonanych niegdyś darowizn nieruchomości gminnych na rzecz Skarbu Państwa

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 2021-2023.

Tab.6 Prognoza dochodów z opłat z tyt. użytkowania wieczystego w latach 2024-2026

	2024-2026
prognoza poziomu wpływów (zł)	Ok. 300.000,00 rocznie

Tab.7 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2024-2026

	2024-2026
plany aktualizacji opłat (liczba przewidywanych operatów)	Ok. 6 rocznie

Tab. 8 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.

	2024-2026
prognoza poziomu wpływów (zł)	Ok. 50.000 rocznie

4. Prognoza innych wpływów związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Gminy Piaseczno na lata 2024-2026

Na 2024rok prognozuje się ponadto **wpływy z tzw. opłaty planistycznej** na poziomie ok. 18.000zł, a wobec zmniejszającej się ilości spraw związanych z naliczaniem renty planistycznej – przyjmuje się, że kwota ta nie zwiększy się w kolejnych latach.

Ponadto prognozuje się na lata 2024-2026 roczne wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału na poziomie 350.000zł.

5. Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno w latach 2024-2026

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 2024-2026:

Tab.9 Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno na lata 2024-2026

cel	Przewidywany na lata 2024-2026 średni wydatek roczny (zł)
Wyceny nieruchomości i zakup usług pozostałych (w tym: opracowania geodezyjne, koszty sądowe i notarialne, koszty postępowań sądowych oraz inne - służące regulacji nieruchomości bądź jej zbyciu/nabyciu)	1.140.000
odszkodowania	14.000.000
odpłatne nabycia	20.000.000
dzierżawy od podmiotów zewnętrznych	1,000.000

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. Prognozuje się również na lata 2024-2026 wydzierżawianie 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. Ponadto prognozuje się także inne dzierżawy gruntów od PKP oraz dzierżawy gruntów od innych podmiotów (w tym osób prywatnych, Politechniki Warszawskiej, Powiatu Piaseczyńskiego).

6. Prognoza wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i zbywaniem nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno w latach 2024-2026

Tab.10 Prognoza rocznych wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i sprzedażą nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno w latach 2024-2026

	2024-2026 (średnio rocznie w zł)
Ustanawianie służebności i udostępnianie nieruchomości na podstawie umów	400.000
Dzierżawy, najem	2.300.000
Wpływy za użytkowanie wieczyste ustanowione na gruntach Gminy Piaseczno	250.000
Wpływy z opłaty planistycznej i adiacenckiej	370.000
Wpływy z opłaty przekształceniowej	50.000
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	6.000.000
SUMA	9.070.000

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. wydzierżawianie, 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 wydzierżawiania 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 2024-2026 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 należyтым 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. 2024-2026 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 2024-2026 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 powiększenia 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 wyłączenia nieruchomości, 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.

- Wyłączenie 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 użytkowania wieczystego we własność, aktualizację opłat z tytułu użytkowania 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 2024-2026 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 nieruchomościami, w tym pełne, racjonalne wykorzystanie nieruchomości stanowiących zasób oraz zwiększenie dochodów gminy.

Spis map, tabel i wykresów

Tabele

- Tab. 1 Zestawienie powierzchni nieruchomości z zasobu miasta i gminy Piaseczno wg obrębów
- Tab. 2 Zestawienie dochodu na koniec 2023r.
- Tab. 3 Zestawienie kwot odszkodowań wypłaconych w 2023r.
- Tab.4 Prognoza udostępniania nieruchomości w latach 2024-2026
- Tab.5 Prognoza nabycia nieruchomości w latach 2024-2026
- Tab.6 Prognoza dochodów z opłat z tyt. użytkowania wieczystego w latach 2024-2026
- Tab.7 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2024-2026
- Tab.8 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.
- Tab. 9 Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Piaseczno na lata 2024-2026
- Tab.10 Prognoza rocznych wpływów związanych z gospodarowaniem, w tym udostępnianiem z zasobu i sprzedażą nieruchomości z zasobu Gminy Piaseczno w latach 2024-2026

Wykresy

- Wyk. 1 Procentowy wykres powierzchni wg. stanu własności w zasobie gminnym
- Wyk. 2 Procentowy wykres powierzchni wg położenia
- Wyk. 3 Procentowy wykres dochodów wg kategorii
- Wyk. 4 Procentowe zestawienie powierzchni umów dzierżaw, najmu i użyczenia
- Wyk. 5 Plan wykorzystania zasobu wzg. liczby zadań
- Wyk. 6 Plan wykorzystania zasobu wzg. liczby zadań z podziałem na przyjęte priorytety
- Wyk. 7 Nabycie nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów
- Wyk. 8 Zbycie nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów
- Wyk. 9 Regulacja nieruchomości wzg. przyjętych priorytetów
- Wyk.10 Wydzielenia publicznych układów komunikacyjnych wzg. przyjętych priorytetów

Mapy i ryciny

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