

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2026-2028

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399).

Zgodnie z art. 24 ust.1. wyżej wymienionej ustawy - 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Gorzów Śląski gospodaruje Burmistrz Gorzowa Śląskiego zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, przy uwzględnieniu potrzeb mieszkańców gminy i realizacji zadań publicznych.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega w szczególności na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości do zasobu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, 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, składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości na rzecz Gminy Gorzów Śląski oraz o wpis w księdze wieczystej, a ponadto między innymi na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Plan ten zawiera w szczególności:

1. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,

- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości.
- 2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gorzów Śląski na lata 2026-2028 określa jedynie główne kierunki działań. W odniesieniu do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych wniosków o nabycie, dzierżawę, najem, użyczenie, itp. Wykorzystanie zasobu nieruchomości odbywać się będzie zgodnie z wiążącymi Burmistrza Gorzowa Śląskiego ustaleniami wynikającymi z uchwał Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego na poszczególne lata, w tym w szczególności uchwał budżetowych, głównie w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wraz z przepisami wykonawczymi, kodeksu cywilnego.

II. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

- 1. Gminny zasób nieruchomości wg stanu na dzień 31-12-2025r. stanowią działki o łącznej powierzchni : 417,3590 ha w tym:
 - a) 414,1846 ha , dla których Gmina Gorzów Śląski jest właścicielem w 100 %
 - b) 3,1744 ha, dla których Gmina Gorzów Śląski jest współwłaścicielem (w różnych częściach).Szczegółowe zestawienie nieruchomości zawiera załącznik nr 1 do niniejszego planu.
- 2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31-12-2025r. stanowią działki o łącznej powierzchni 2,9976 ha
Szczegółowe zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera załącznik nr 2 do niniejszego planu.
- 3. Zestawienie nieruchomości zasobu nie uwzględnia powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wskazanej w katastrze nieruchomości, ponieważ brak tych danych w ewidencji gruntów i budynków.

III. Prognoza udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości.

1. Zbywanie nieruchomości.

Nieruchomości, które nie będą przydatne na realizację zadań własnych gminy, bądź nie będą przeznaczone pod inwestycje gminne, mogą być przedmiotem zbycia.

Zbywanie nieruchomości odbywać się będzie za zgodą Rady Gminy Gorzowa Śląskiego wyrażoną w odrębnych uchwałach.

W latach 2026-2028 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia w ha	Obręb	Położenie nieruchomości
1.	338	0,2064	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Zielona
2.	1015	0,0426	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Kościelna 7
3.	779	0,2422	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Stanisława Moniuszki 2
4.	727	0,1174	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Byczyńska 12
5.	614	0,0522	Więckowice	Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia
6.	969	0,0855	Zdziechowice	Zdziechowice
7.	970	0,0852	Zdziechowice	Zdziechowice
8.	971	0,0849	Zdziechowice	Zdziechowice
9.	1149	0,4292	Kozłowice	Kozłowice
10.	448/1	0,2739	Pawłowice	Pawłowice
11.	372/2	0,0353	Pawłowice	Pawłowice
12.	309	0,0500	Pawłowice	Pawłowice 54
13.	323/1	0,2064	Pawłowice	Pawłowice 72
14.	402	0,2232	Skrońsko	Skrońsko
15.	404	0,2668	Skrońsko	Skrońsko 26
16.	321	0,1132	Skrońsko	Skrońsko 50 A
17.	74	0,0300	Jamy	Jamy 37 a
18.	590	0,0382	Jamy	Jamy
19.	310	0,0470	Jamy	Jamy

20.	309	0,0800	Jamy	Jamy
21.	303	0,0889	Jamy	Jamy
22.	305	0,0691	Jamy	Jamy
23.	579	0,0248	Jamy	Jamy
24.	497	0,0600	Uszyce	Uszyce

Nieruchomości, w skład, których wchodzi lokale mieszkalne będą sprzedawane z uwzględnieniem pierwszeństwa na rzecz ich najemców.

2. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości. Na dzień 31-12-2025r. formy i wielkość udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Gorzów Śląski oraz prognoza wpływów z tych tytułów w latach 2026-2028 przedstawiają się następująco:

- a) **Dzierżawa** gruntów stanowi łącznie powierzchnię 19,6967 ha. W latach 2026-2028 planowane jest utrzymanie na takim samym poziomie wielkość powierzchni gruntów, na które zostały dotychczas zawarte umowy dzierżawy. Z tego tytułu prognozuje się wpływy w wysokości: w roku 2026 – 28.000 zł, 2027 – 29.500 zł, 2028 – 30.500 zł. Przewiduje się aktualizację czynszu w czasie trwania umów:
- dla gruntów rolnych, gdzie czynsz został ustalony w q pszenicy kwota czynszu wynikać będzie z przemnożenia ilości q pszenicy przez średnią krajową cenę skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających pierwsze półrocze danego roku wskazaną w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego
 - dla gruntów pod garażami, gruntów pod ogródkami działkowymi i innych rodzajów gruntów stawka czynszu będzie podlegać waloryzacji na podstawie Zarządzenia Burmistrza Gorzowa Śląskiego.
- b) **Użyczenie** nieruchomości obejmuje łącznie powierzchnię 21,3429 ha. W latach 2026-2028 planowane jest utrzymanie na takim samym poziomie wielkość powierzchni oddanej w użyczenie. Cechą użyczenia nieruchomości jest jej nieodpłatna forma, w związku z tym nie ma wpływów z tego tytułu i nie przewiduje się ich aktualizacji.
- c) **Prawo użytkowania** gruntów na rzecz Polskiego Związku Działkowców obejmuje powierzchnię - 2,7026 ha jest ustanowione nieodpłatnie w związku z tym nie przewiduje się aktualizacji opłat.
- d) **Najem lokali użytkowych.** Liczba wynajętych lokali użytkowych wynosi 29. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali równa się 7.851,65 m². Nie przewiduje się większych zmian w liczbie i powierzchni oddanych w najem lokali użytkowych. Prognozuje się wpływy z tytułu czynszu w wysokości: 2026 r. – 165.000 zł, 2027 r. – 171.000 zł, 2028 r. – 177.000 zł. Planuje się aktualizację opłat - w części umów stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji o stopień inflacji za poprzedni rok ogłoszony przez Prezesa

Głównego Urzędu Statystycznego, a częściowo na podstawie zarządzenia Burmistrza Gorzowa Śląskiego.

- e) **Najem lokali mieszkalnych.** Zasób mieszkaniowy Gminy liczy 42 budynki o łącznej powierzchni mieszkalnej lokali 7.851,65 m². W 2026 roku ze względu na stan techniczny budynku planuje się rozbiórkę budynku mieszkalnego przy ul. Wojska Polskiego 11A. Zmiany mogą również nastąpić poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych w mieszkalnych budynkach gminnych, w których znajdują się również mieszkania prywatne, tj. Pawłowice 54, a także Gorzów Śląski ul. Moniuszki 2. Prognozuje się wpływy z tytułu czynszu mieszkalnego w wysokości: w 2026 roku- 530.000 zł, w 2027 roku- 540.000 zł, i w 2028 roku- 540.000 zł. Przewiduje się podwyżkę czynszu mieszkalnego od 1 stycznia 2027 roku.

W przypadku wpływania wniosków o udostępnianie innych nieruchomości, nowe umowy będą podpisywane po przeprowadzeniu obowiązującej procedury w tym zakresie.

3. Nabywania nieruchomości do zasobu gminy.

W latach 2026-2028 planuje się nabywać kolejne nieruchomości do zasobu gminy. Nabywanie to planuje się w szczególności poprzez:

- a) **Komunalizację** mienia Skarbu Państwa, które z mocy prawa stanowi własność gminy. W zasobie nieruchomości znajdują się grunty o powierzchni 1,5404 ha o nieuregulowanym stanie prawnym, dla których należy wystąpić do Wojewody o wydanie decyzji potwierdzającej nabycie prawa własności lub współwłasności tych nieruchomości.
- b) **Nabycia prawa własności na podstawie innych tytułów. Grunty o powierzchni 1,7332 ha**, które zostały przekazane przez Starostę Oleskiego na rzecz Gminy Gorzów Śląski jako starodroże drogi krajowej 42/45 (zaliczenie do kategorii drogi gminnej odcinka obejmującego ul. Fryderyka Chopina i część ul. Kluczborskiej w Gorzowie Śląskim).
- c) **Darowizny** na rzecz gminy. W szczególności grunty pod drogami gminnymi publicznymi i wewnętrznymi lub grunty pod budynkami użyteczności publicznej, które służą ogółowi mieszkańców, na wniosek osób zainteresowanych zbyciem gruntów.
- d) **Spadkobrania** nieruchomości opuszczonych, których właściciele zmarli nie pozostawiwszy spadkobierców, nie jest opłacany od tych nieruchomości podatek na rzecz gminy.
- e) **Odpłatne nabycie prawa własności** nieruchomości, które są niezbędne do zaspakajania potrzeb społeczności lokalnej, realizacji inwestycji gminnych, na poszerzenie dróg gminnych publicznych i wewnętrznych, wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownie wody, kanalizacji sanitarnej). Dopuszcza się również możliwość nabywania prawa własności nieruchomości poprzez zamianę. Planuje się nabycie działek:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia w ha	Obręb	Położenie nieruchomości	Cel nabycia
1.	1690	0,0535	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Oleska	Pod ścieżkę rowerową

2.	1619	0,0042	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
3.	1620	0,0218	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
4.	1621	0,0035	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
5.	1623	0,1323	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
6.	1622	0,0335	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
7.	994	0,0361	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Kościelna 2	Centrum kultury
8.	791 - część	0,2200	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski	Rozbudowa PSZOK
9.	1046	0,0420	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski	Teren zieleni miejskiej
10.	446/1	0,0507	Pawłowice	Pawłowice	Poszerzenie drogi gminnej
11.	465 - część	0,0100	Jastrzygowice	Jastrzygowice	Przepompownia kanalizacji sanitarnej
12.	650 - część	0,0025	Jastrzygowice	Jastrzygowice	Przepompownia kanalizacji sanitarnej
13.	114	0,0010	Kozłowice	Kozłowice	Przepompownia kanalizacji sanitarnej

IV. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz ich nabywaniem do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu oraz ich nabywanie wymaga poniesienia wydatków między innymi na: sporządzanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zbywanych i nabywanych, ogłaszanie w prasie wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w dzierżawę, najem i użyczenie, ogłaszanie w prasie ogłoszeń o przetargach na nieruchomości, usługi geodezyjne dotyczące przebiegu granic, podziałów geodezyjnych, koszt sporządzenia wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, opłaty sądowe, opłaty notarialne.

Szacuje się, że poziom tych wydatków wyniesie: 2026 r. – 70.000 zł, 2027 r. – 75.000 zł, 2028 r. – 80.000 zł.

Wydatki te nie obejmują ceny zakupu nieruchomości. Cena ta będzie określona w umowie notarialnej kupna-sprzedaży. Wysokość wydatków na zakup nieruchomości będzie zależna od ilości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w uchwale budżetowej w danym roku.

V. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, ustanawiania trwałego zarządu nieruchomości oraz aktualizacja tych opłat.

1. Użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Prognozuje się wpływy w latach 2026-2028 z tytułu opłaty rocznej za użytkowania wieczyste gruntów o łącznej powierzchni 2,7026 ha stanowiących własność Gminy w wysokości 5.034,68 zł rocznie.

Planuje się aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w 2028r.

2. Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w prawo własności.

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 6) – prognozuje się na lata 2026-2028 następujące wpływy z tego tytułu:

- a) skutek przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w prawo własności z tytułu rozłożonej w czasie opłaty przekształceniowej (dotyczącej dwóch nieruchomości) – w łącznej wysokości 108,74 zł płatne co roku przez 20 lat, licząc od daty przekształcenia, (roszczenie o zapłatę w/w należności zostało ujawnione w księdze wieczystej),
- b) w 2028r. z tytułu jednorazowej opłaty przekształceniowej (dotyczącej jednej nieruchomości o powierzchni 0,0475 ha) w wysokości 3.302,20 zł,
- c) Nie planuje się aktualizacji opłat rocznych z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności.

3. Trwały zarząd ustanowiono na gruntach o łącznej powierzchni 2,6349 ha oraz w udziałach na dwóch nieruchomościach o powierzchni 0,2179 ha, na rzecz jednostek organizacyjnych gminy.

Planuje się w latach 2026-2028 oddanie w trwały zarząd następujących nieruchomości:

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia w ha	Jednostka organizacyjna
1.	Gorzów Śląski ul. Parkowa 2	1820 – część, 1832 - część, 1835 - część	0,5060	Publiczny Żłobek w Gorzowie Śląskim
1.	Uszyce 35	1095	1,0100	Publiczna Szkoła Podstawowa w Gorzowie Śląskim

2.	Zdziechowice 98	463	0,8800	Przedszkole Publiczne w Zdziechowicach
3.	Jamy 61	736/130	0,2390	Przedszkole Publiczne w Kozłowicach

Oddanie w trwałą zarząd nieruchomości w/w wymaga uprzednio złożenia wniosków dyrektorów jednostek organizacyjnych oraz dokonania podziału geodezyjnego działek i inwentaryzacji budynków.

Prognozuje się wpływ z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami w latach 2026-2028 w wysokości: 13,77 zł rocznie. Nie planuje się aktualizacji opłat z tego tytułu, ponieważ placówki oświatowe są zwolnione z tych opłat, a MGOPS w Gorzowie Śląskim i BOSzIP w Gorzowie Śląskim Burmistrz Gorzowa Śląskiego udzielił 99% bonifikaty w opłatach.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Gorzów Śląski przebiegać będzie na podstawie obowiązujących przepisów prawa, przy zastosowaniu zasad racjonalnej gospodarki, z uwzględnieniem wniosków społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Możliwa jest zmiana sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza Gorzowa Śląskiego.

Nieruchomości z zasobu będą sprzedawane na podstawie osobnych uchwał Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego.

Dzierżawa i najem nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywać się będzie w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim nr XXV/182/2013 z dnia 6 marca 2013r. w sprawie określenia zasad wdzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski na okres dłuższy niż 3 lata oraz Uchwałę nr XXV/197/2021 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/182/2013 z dnia 6 marca 2013 r.

Po upływie 10 lat dzierżawy przedłużenie umowy dzierżawy następować będzie po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego w odrębnej uchwale.

Użyczenie nieruchomości następować będzie zgodnie z właściwymi przepisami.

Oddawanie nieruchomości w trwałą zarząd odbywać się będzie na podstawie decyzji wydawanych przez Burmistrza Gorzowa Śląskiego.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych odbywać się będzie zgodnie z Uchwałą nr XXVII/220/2021 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzów Śląski zmienionej Uchwałą nr XLII/326/2022 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2022r. w związku z uchwałą nr XXVII/219/2021 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2021 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania

mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzów Śląski na lata 2021-2026 zmienionej uchwałą nr XLIII/337/2022 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 14 września 2022r.

Najem lokali użytkowych na okres powyżej 3 lat odbywać się będzie w oparciu o Uchwałę Nr XLVI/358/2022 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski

Udostępnienie nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych przebiegać będzie w sposób zgodny z ustaleniami zawartymi w niniejszym planie oraz z zastosowaniem obowiązujących przepisów prawa. Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości gminnych zależnie od celów i zadań ustalonych m.in. w dokumentach planistycznych, strategicznych oraz w celu realizacji inwestycji wprowadzonych do wykonania w uchwale budżetowej.

Niniejszy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gorzów Śląski określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem tego rodzaju mieniem i może ulec zmianie.

BURMISTRZ

Rafał Kotarski