

ZARZĄDZENIE NR I/183/2026
WÓJTA GMINY DOBRE
z dnia 18 czerwca 2026 r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r., poz. 399) zarządza się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobre na lata 2026 – 2029 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się inspektorowi ds. budownictwa i gospodarowania nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dobre.

W Ó J T
mgr Krzysztof Staszak



Załącznik do zarządzenia
Nr I/183/2026
Wójta Gminy Dobre
z dnia 18 czerwca 2026 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMNNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBRE NA LATA 2026-2029

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r., poz. 399) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na podstawie art. 25 ust. 2a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plany zawierają w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę dotyczącą:
 - 1) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu, oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - 3) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy danych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
 - 4) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobre na lata 2026-2029 określa główne kierunki związane z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r., poz. 399) oraz uchwałą Nr IV/18/2011 Rady Gminy Dobre z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierzawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBRE

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła 134,7920 ha, w tym grunty:
 - 1) pod drogami 89,0282 ha,
 - 2) inne 38,1774 ha,
 - 3) skarbu państwa oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Dobrze:
 - a) pod drogami 0,7192 ha,
 - b) inne 6,6290 ha.
2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła 0,2386 ha.
3. Gmina Dobrze nie posiadała gruntów oddanych w trwałą zarząd.

II. PROGNOZA

1. UDOŚTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA DO ZASOBU

Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2026-2029 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę,
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.),
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi, zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r., poz. 399), na podst. art. 12 ust. 4 z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311),
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu Gminy Dobrze, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2026-2029 będzie się powiększać. Powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależna będzie m.in.

od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Kujawsko-Pomorski Urząd Wojewódzki w Bydgoszczy, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Gmina Dobre zamierza w latach 2026-2029 nabyć do gminnego zasobu nieruchomości położone w obrębie Dobre I, w szczególności część działki oznaczonej nr 358/5, obręb Dobre I, celem powiększenia nieruchomości oznaczonej 358/4 i umożliwienia ustanowienia dostępu do drogi publicznej, do ul. Powstańców w Dobrem. Działka będąca własnością Gminy Dobre obecnie nie posiada ustanowionego dostępu do drogi. Kolejną nieruchomością jaką Gmina Dobre, zamierza nabyć w ramach funduszu sołectkiego miejscowości Przysiek, jest część nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 142/1, obręb Przysiek. Celem nabycia ww. nieruchomości jest stworzenie na niej w przyszłości placu zabaw z funduszu sołectkiego ww. miejscowości. Gmina Dobre również zamierza nabyć nieruchomość oznaczoną nr ewidencyjnym 51/5 i 51/7 w obrębie ewidencyjnym Bodzanowo. Zakup ww. nieruchomości powiększy już należącą do gminy działkę o nr ewidencyjnym 51/1 położoną w obrębie Bodzanowo oraz ureguluje granice terenu, na którym zlokalizowana jest remiza OSP Bodzanowo.

Nabywanie innych nieruchomości będzie odbywało się w miarę potrzeb.

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości

1) Zbywanie nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Zbycie nieruchomości będzie odbywało się w miarę wpływających wniosków podmiotów zewnętrznych i wyrażenia opinii o sprzedaży przez Radę Gminy Dobre. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.

Gmina Dobre obecnie nie posiada w zasobie lokali przeznaczonych do sprzedaży. Uchwałą Nr XXIII/185/2020 Rady Gminy Dobre z dnia 9 czerwca 2020 r. zmienioną uchwałą Nr LXI/435/2023 z dnia 26 października 2023 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2024-2028. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania racjonalnej polityki mieszkaniowej mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2) Dzierżawa i najem

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2026-2029 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i pomieszczeń użytkowych pod działalność gospodarczą, dzierżaw rolnych.

Gmina Dobrze na dzień 31 grudnia 2025 r. miała zawartych 8 umów dzierżawy gruntów rolnych i 11 umów dzierżawy gruntów i najmu pomieszczeń na cele nie rolne. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę i najem 9,2530 ha.

Nie przewiduje się w latach 2026-2029 większych zmian w liczbie zawartych umów. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów.

3) Użyczenie

Gmina Dobrze może oddawać nieruchomość w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Na dzień 31 grudnia 2025 r. zawartych było 10 umów użyczenia na łączną powierzchnię 1,4541 ha.

4) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 6) w roku 2025 z mocy ww. ustawy nie została przekształcona w prawo własności żadna nieruchomość.

2. POZIOM WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w latach 2026-2029 ok. 60 tys. zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 2) sporządzanie inwentaryzacji budynków,
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi raz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- 5) wykupy nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi,
- 6) utrzymania nieruchomości będących w zasobie,

7) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymują się na zbliżonym poziomie.

3. PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI

Planowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste stanowiących własność Gminy Dobre to kwota 595,71 zł. Wpływy w latach 2026-2029 przewidziane są na tym samym poziomie. Gmina Dobre nie posiada nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

4. PROGNOZA DOTYCZĄCA OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH.

W roku 2026 obowiązuje nadal ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste. Opłata za trwały zarząd nie ustanowiono, ze względu na brak nieruchomości przekazanych w trwały zarząd.

III. PROGNOZA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Dobre wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2026-2029 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców i złożenia wniosków.

Działki będące w zasobie mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania. Będą kontynuowane dotychczasowe umowy dzierżawy. Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Wójta Gminy Dobre w zakresie gospodarowania.

W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

W Ó J T
mgr Krzysztof Staszak