

**Zarządzenie Nr 66/2025
Burmistrza Miasta Chojnowa
z dnia 16 kwietnia 2025 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

Burmistrz Miasta Chojnowa postanawia:

- § 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2025-2027 w brzmieniu stanowiącym załącznik do zarządzenia.
- § 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska.
- § 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta Chojnowa

Jan Serkies

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobów stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste.
2. Zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Chojnów gospodaruje Burmistrz Miasta.
3. Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności na: ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości Gminy Miejskiej Chojnów oraz wpis w Księgach Wieczystych.

III. Zestawienie zasobu nieruchomości wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.

Mienie Gminy Miejskiej Chojnów stanowią grunty o powierzchni **236 ha**, w tym:

- w granicach administracyjnych miasta 214 ha,
- poza granicami miasta 21 ha, na terenie gminy Chojnów we wsi Goliszów i Michów,
z czego:

1 ha - grunty oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym,

44 ha - grunty oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym (Spółdzielnia Mieszkaniowa "Młodość" w Chojnowie, Polski Związek Działkowców, Spółdzielnia Handlowo-Produkcyjna

w Złotorii, Spółdzielnia Pracy Usług Kominiarskich "Florian" we Wrocławiu, TAURON dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie, Bank Spółdzielczy w Chojnowie),

22 ha - grunty oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, w tym 9 ha na terenie wsi Goliszów i Michów.

169 ha – grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, są to m.in.:

użytki rolne 56 ha

w tym:

- grunty orne 40 ha (12 ha w Goliszowie)
- łąki 10 ha
- pastwiska 4 ha
- grunty pod rowami 2 ha
- nieużytki 0 ha

grunty leśne 2 ha

grunty zabudowane i zurbanizowane: 108 ha

w tym:

- mieszkaniowe 16 ha
- przemysłowe 2 ha
- inne zabudowane 14 ha
- zurbanizowane niezabudowane 5 ha
- rekreacyjno-wypoczynkowe 25 ha

tereny komunikacyjne

- drogi 43 ha
- tereny kolejowe 3 ha

grunty pod wodami 3 ha

w tym:

- grunty pod wodami powierzchniowo płynącymi 1 ha
- stojącymi 2 ha.

Grunty o powierzchni 3,11 ha położone są na terenie objętym granicami Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa Chojnów.

Gmina jest właścicielem:

- 1) 788 lokali mieszkalnych, w tym: 87 lokali socjalnych, 23 lokali użytkowych i 110 garaży objętych umowami najmu,
- 2) 2 budynków administracyjnych przy Placu Zamkowym 1, w tym siedziba Urzędu Miejskiego,
- 3) budynku „Dom Schrama” - obiekt wpisany do rejestru zabytków oddany w użyczenie dla Miejskiego Ośrodka Kultury, Sportu i Rekreacji w Chojnowie - część pomieszczeń oraz Powiatowego Urzędu Pracy w Legnicy Filia w Chojnowie - część pomieszczeń,
- 4) 2 przedszkoli: Nr 1 przy ul. Wojska Polskiego i Nr 3 przy ul. Ignacego Krasickiego oraz żłobka przy ul. gen. Władysława Sikorskiego,
- 5) 2 szkół podstawowych: Nr 3 przy ul. Władysława Reymonta i Nr 4 przy ul. Jana Kilińskiego wraz z międzyszkolnym basenem krytym i budynkiem szkoły przy ul. Stanisława Konarskiego,
- 6) 4 boisk wielofunkcyjnych: przy SP Nr 3 i Nr 4, przy Stadionie Miejskim, kompleksu boisk wielofunkcyjnych wykonanych w ramach programu „Orlik” przy ul. Kilińskiego, pięciu siłowni terenowych: w sąsiedztwie „Orlika” przy ul. Jana Kilińskiego, przy Morskim Oku oraz Miejskim Domu Kultury, Sportu i Rekreacji (2 siłownie) i przy ul. Samorządowej,
- 7) budynku przy ul. Kolejowej w trwałym zarządzie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 8) obiektów oddanych w trwały zarząd Chojnowskiemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, w skład których wchodzi:
 - budynki administracyjno-magazynowe przy ul. Drzymały 30,
 - Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Kraszewskiego 2,
 - ujęcia wody i stacja uzdatniania wody przy ul. Bielawskiej,
 - oczyszczalnia ścieków we wsi Goliszów,
 - „wieża ciśnień” w Parku Piastowskim,
 - przepompownia wody wraz z obiektami infrastruktury technicznej przy ul. Okrzei,
 - dwóch hydroforni przy ul. gen. Wł. Sikorskiego i ul. Samorządowej,
 - ujęć wody pitnej we wsi Michów (6 studni), we wsi Piotrowice obręb Konradówka

(5 studni) wraz z siecią wodociągową oraz ujęcia „Jaroszków” (studnie głębinowe we wsi Goliszów i Biała),

9) Składowiska Odpadów Komunalnych we wsi Biała - grunt stanowi własność Gminy Chojnów. W 2020 r. zakończono rekultywację składowiska odpadów.

10) obiektów oddanych umową użyczenia do bezpłatnego używania:

- dla Miejskiego Ośrodka Kultury, Sportu i Rekreacji: budynku przy ul. Stanisława Małachowskiego, wyposażonego w salę kinową, kręgielnię, salę Fitness, pracownię plastyczną i muzyczną, Stadionu sportowego wraz zapleczem socjalnym, a także teren Skateparku i pumtracka przy ul. Brzozowej oddany do użytkowania w marcu 2022 r.,

- dla Miejskiej Biblioteki Publicznej: budynku przy placu Zamkowym mieszczącego Społeczne Ognisko Muzyczne, Urząd Stanu Cywilnego,

- dla Muzeum Regionalnego w Chojnowie: muzeum przy placu Zamkowym i "Baszta Tkaczy" przy ul. Tkackiej - obiekty wpisane do rejestru zabytków, budynku Przychodni Rejonowej w Chojnowie przy ul. Legnickiej, oddanego umową użytkowania do bezpłatnego używania,

11) targowiska miejskiego, którego prowadzeniem i utrzymaniem zajmują się osoby wyłonione w drodze przetargu,

12) Cmentarza Komunalnego o powierzchni 8,24 ha wraz z budynkami: administracyjnym, gospodarczym, kaplicą oraz chłodnią,

13) 4 wiat autobusowych,

14) 15 ogrodów zabaw,

15) dwóch parków: Piastowskiego o powierzchni 11,54 ha i Śródmiejskiego imienia Józefa Piłsudskiego o powierzchni 1,77 ha, który wpisany jest do rejestru zabytków. Utrzymaniem zajmują się firmy specjalistyczne wyłaniane w drodze przetargu: Parku Śródmiejskiego w całości oraz Parku Piastowskiego – w części,

16) dwóch stawów: przy ul. Okrzei i przy ul. Bielawskiej, o łącznej powierzchni 3,11 ha, oddanych w użyczenie Polskiemu Związkowi Wędkarskiemu,

17) obok dróg w posiadaniu Miasta pozostają obiekty inżynierskie takie jak: 2 mosty przy ul. Złotoryjskiej i Wolności, most stalowo-żelbetowy w pobliżu ul. Okrzei oraz 3 kładki dla pieszych nad rzeką Skorą.

Gmina nie posiada innych praw majątkowych w postaci akcji, udziałów w spółkach oraz wierzytelności.

IV. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1. Zbywanie nieruchomości.

Przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz Uchwałą Nr V/22/11 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Chojnów, zmienionej Uchwałą Nr X/57/24 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Chojnów.

2. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie. W szczególności będą oddawane w dzierżawę, najem, użyczenie lub użytkowanie.

W 2025 r. planuje się uzyskać dochód z tytułu najmu i dzierżawy w wysokości około 180 000zł.

W latach 2026-27 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2025 roku, zwaloryzowanego o poziom inflacji za dany rok.

3. Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta w latach 2025-2027 będzie następowało poprzez:

- 1) Zakup, zamianę, wywłaszczenie,
- 2) Komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości na rzecz Miasta – dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych,
- 3) Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 4) Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zamianę, nabycie w drodze darowizny i ustawowego dziedziczenia.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2025-2027 nabywanie nieruchomości zaplanowano w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2025 r. - 60.000 zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- Sporządzanie operatów szacunkowych,
- Usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia,
- Koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- Koszty ogłoszeń w prasie,
- Opłaty sądowe oraz koszty notarialne.

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

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

Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2025-2027:

Na podstawie analizy lat ubiegłych prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą w 2025r. – 31.000 zł oraz 27.200 zł z tytułu przekształcenia.

Wszystkie nieruchomości oddane w trwały zarząd - przekazane zostały nieodpłatnie.

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

W latach 2025-2027 planuje się wzrost wpływów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w związku z planowaną aktualizacją opłat rocznych.

Brak opłat z tytułu trwałego zarządu.

VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada utrzymanie dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, z najmu oraz dzierżaw.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Gmina Miejska Chojnów gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji istotnych celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, zawartymi w uchwale budżetowej Rady Miejskiej Chojnowa na rok 2025 oraz w budżetach tworzonych na lata 2026 i 2027, w formach przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z Uchwałą Nr V/22/11 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Chojnów, zmienionej Uchwałą Nr X/57/24 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Chojnów, Burmistrz Miasta Chojnowa zarządza, co następuje:

Burmistrz Miasta Chojnowa

Jan Serkies

