BURMISTRZ LIPIAN
Plac Wolności 1
74-240 LIPIANY

ZARZĄDZENIE NR 38/2026
BURMISTRZA LIPIAN

z dnia 1 kwietnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 399) **zarządza się,** co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata 2026 - 2029, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Inwestycji, Budownictwa i Nieruchomości.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 r.

Burmistrz Lipian
BURMISTRZ
Bartłomiej Królikowski

BURMISTRZ LIPIAN
Plac Wolności 1
74-240 LIPIANY

Załącznik do
Zarządzenia Burmistrza Lipian
Nr 38/2026 z dnia 1 kwietnia 2026 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH na lata 2026 - 2029

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399).

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu stanowiącego własność Gminy Lipiany

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lp.	Obręb	Powierzchnia udziału w ha	Powierzchnia działek w ha
1.	1 m. Lipiany	28,4305	28,4305
2.	2 m. Lipiany	29,9261	32,1125
3.	3 m. Lipiany	29,1552	29,6508
4.	4 m. Lipiany	6,1230	6,1230
5.	5 m. Lipiany	1,5759	1,5759
6.	Batowo	9,8881	9,8881
7.	Będzin	23,1425	23,1425
8.	Derczewko	1,3200	1,3200
9.	Dębiec	17,8803	17,9965
10.	Głębokie	8,3300	8,3300
11.	Jedlice	21,7760	21,8354
12.	Józefin	1,3800	1,3800
13.	Krasne	12,1235	12,2763
14.	Mielęcinek	14,9300	14,9300
15.	Mironów	3,2924	3,5541
16.	Nowice	4,1200	4,1200
17.	Osetna	29,1082	29,6883
18.	Połczyno	12,8432	13,6277
19.	Skrzynka	12,4325	12,8047
20.	Wołczyn	11,2046	11,5037
21.	Żarnowo	28,5904	30,8642
RAZEM		**307,5724**	**315,1542**

Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lp.	Obręb	Pow. udziału	Pow. działki
1.	1 m. Lipiany	0,0718	0,0718
2.	2 m. Lipiany	2,8319	2,8432
3.	3 m. Lipiany	2,2044	2,2174
4.	4 m. Lipiany	5,2877	5,2877
5.	5 m. Lipiany	0,9059	0,9059
	RAZEM	11,3017	11,3260

Powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Lipiany, oddanych w:
- dzierżawę – wynosi 69,6139 ha,
- trwały zarząd – wynosi 4,2795 ha,
- użyczenie – wynosi 11,3590 ha.

Zasoby mieszkaniowe gminy Lipiany wg. stanu na 01.01.2025 r. stanowiły: 182 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7.535,64m2, w tym:

a) 158 lokali na terenie miasta Lipiany:

- 51 lokali mieszkalnych w 15 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 107 lokali mieszkalnych w 60 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

b) 24 lokale na terenie wiejskim:
- 3 lokale mieszkalne w 4 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 21 lokali mieszkalnych w 13 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Sposób zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność/współwłasność Gminy Lipiany zgodnie z zawartymi umowami dzierżawy, użyczeniami, najmami. Na podstawie umów zawartych z administratorem zarządcy gminnego.

2. Prognoza

a) Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu Gminy Lipiany oraz nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Lipiany

Gospodarowanie zasobem nieruchomości gminy w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, polegać będzie w szczególności na nabywaniu nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych do zasobu gminy, również w drodze darowizny, zbywaniu nieruchomości gminnych, oddawaniu w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, dokonywanie zamiany nieruchomości, przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na wniosek użytkownika, a także obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (służebności drogowe, przesyłu, użytkowanie, hipoteki). Szczegółowy katalog czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomościami poza wyżej wymienionym, zawiera m.in. zapewnienie ich wyceny, naliczanie należności za korzystanie, aktualizowanie tych należności, a także sporządzanie planów ich wykorzystania.

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

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne wraz z częściami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej (grunt będzie sprzedany na własność) na rzecz najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali. Sprzedaż wybranych lokali mieszkalnych i użytkowych, które nie są przedmiotem najmu będą następować w drodze przetargu.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

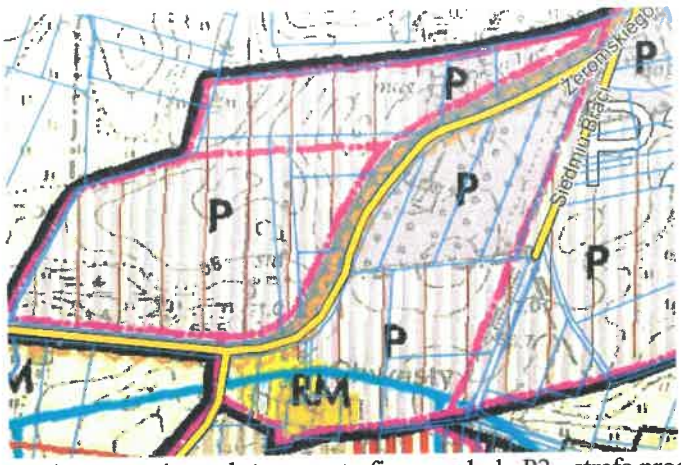
Biorąc pod uwagę zwiększone zainteresowanie przedsiębiorców pozyskiwaniem terenów inwestycyjnych pod działalność gospodarczą, przewiduje się przeznaczenie do sprzedaży grunty oznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipiany symbolem P – tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej. Na podstawie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany, przyjętego uchwałą Nr XXI/167/2008 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 1 grudnia 2008 r., Gmina Lipiany podjęła w Uchwałę Nr LIV/433/2023 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 30.05.2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany, w związku z potrzebą wyznaczenia nowych obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – elektrowni wiatrowych.

Opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Osetna, (obecnie obręb 1 m. Lipiany), Uchwałą Nr XIV/102/2020 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 8 maja 2020 r.

Ponadto Gmina Lipiany w roku 2024 przystąpiła do sporządzenia Planu Ogólnego dla Gminy Lipiany. W roku 2025 przystąpiono do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji na lata 2026 – 2035.

Działania podjęte w tym kierunku zapewnią Gminie Lipiany wzrost atrakcyjności inwestycyjnej miasta. Ponadto wiąże się to z możliwością rozwoju przedsiębiorstw od wielu lat działających na terenie miasta Lipiany, które tworzą kolejne miejsca pracy dla mieszkańców, jak i szansę rozwoju gospodarczego naszego miasta i gminy w szeroko rozumianej perspektywie.

Rys. 1. m.p.z.p. dla obszaru w obrębie 1m. Lipiany, Uchwała XIV/102/2020 z dnia 08.05.2020



Rys. Tereny inwestycyjne położone w strefie o symbolu P2 - strefa produkcji i usług zachodnia.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Lipiany następować będzie poprzez:
- zakup, zamianę, darowiznę, nieodpłatne przekazanie;
- komunalizację mienia - nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie decyzji administracyjnych;
- nieodpłatne przejęcie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
- inne czynności prawne, np. pierwokup, nabycie spadku, itp.;
- działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych.

b) Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Lipiany

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w budżecie Gminy na poszczególne lata.

Wydatki te stanowią głównie:
- sporządzenie operatów szacunkowych w celu określenia wartości nieruchomości przeznaczanych do sprzedaży;
- usługi geodezyjne związane z podziałami nieruchomości, wznowieniami granic nieruchomości, sporządzeniem dokumentacji geodezyjnej;
- sporządzenie wypisów z rejestru gruntów, wyrysów z map ewidencyjnych, niezbędnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe i notarialne;
- publikacje ogłoszeń w prasie, itp.

W 2026 roku poziom wydatków zaplanowany jest na poziomie 30.000,00 zł.

W latach 2027 - 2029 przewiduje się utrzymanie wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na podobnym poziomie.

Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2026 – 2029 uwzględnia kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy oraz użyczenia.

Zakłada się, że w roku 2026 zostaną osiągnięte następujące dochody z tytułu:
- sprzedaży nieruchomości (w trybie przetargu i w drodze bezprzetargowej) – 162.000,00 zł;
- dzierżawy gruntów – 180.000,00 zł.

Przewidziano zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w kolejnych latach. Ewentualne różnice dochodów gminy zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

Planowane dochody z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2027 – 2029 zostaną określone w projektach dochodów budżetowych, z uwzględnieniem przeprowadzonej sprzedaży nieruchomości oraz nieruchomości przeznaczonych lub pozostających do zbycia.

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

W roku 2026 planowano uzyskać z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oraz opłat z tytułu przekształcenia wpływ w wysokości 30.000,00 zł rocznie.

Z tytułu trwałego zarządu planuje się uzyskać wpływ w kwocie do 11,49 zł rocznie.

Przewidziano zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w kolejnych latach. Ewentualne różnice dochodów gminy zależne będą głównie od aktualizacji opłat użytkowania wieczystego.

d) Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

W roku 2026 – 2029 planuje się dokonanie co najmniej jednej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Program zagospodarowania nieruchomości

Gmina Lipiany gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Ponadto gospodarowanie zasobami gminnymi opiera się również na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Lipianach. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Podjęto działania zmierzające do podniesienia atrakcyjności gminy pod kątem inwestycyjnym.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega głównie na:
- ewidencjonowaniu zasobu nieruchomości,
- zapewnianiu wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży z zachowaniem trybu przetargowego (głównie sprzedaż nieruchomości niezabudowanych), jak również do

sprzedaży w drodze bezprzetargowej (sprzedaż lokali na rzecz najemców, sprzedaż działek na poszerzenie siedliska),
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przez uszkodzeniem i zniszczeniem,
- wykonaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
- zbywaniu nieruchomości należących do zasobu (sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, sprzedaż lokali na rzecz najemców, sprzedaż, na wniosek, nieruchomości w celu polepszenia zagospodarowania nieruchomości przyległej),
- nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- regulowaniu stanów prawnych nieruchomości;
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu (kontynuacja dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i umów użyczenia nieruchomości gminnych, przeznaczania gruntów do dzierżawy),
- podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub praw rzeczowych na nieruchomości, dochodzenie zaległych należności cywilno-prawnych za korzystanie z nieruchomości, zakładanie ksiąg wieczystych, ujawnienie prawa własności gminy w księgach wieczystych,
- utrzymanie w najmie wszystkich lokali mieszkalnych i garaży, administrowanych przez Gminny Zakład Komunalny w Lipianach, z wyjątkiem lokali i nieruchomości zajętych na jego siedzibę oraz lokali wyłączonych za sprzedaży, do czasu ich sprzedaży,
- ustanawianiu na nieruchomościach gminnych służebności gruntowych i przesyłu.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Lipiany określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez Radę Miejską w Lipianach.