

Załącznik do Zarządzenia nr 127  
Burmistrza Miasta i Gminy Września  
z 22 lipca 2024 r.



**PLAN WYKORZYSTANIA  
GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
GMINY WRZEŚNIA  
NA OKRES OD 01.08.2024 r. do 31.07.2027 r.**

## Spis treści

1. Wprowadzenie.....	1
2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Września.....	2
2.1. Własność.....	2
2.2 Użytkowanie wieczyste.....	4
3. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.....	4
3.1 Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego.....	4
3.2 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.....	4
3.3 Prognoza wpływów z tytułu opłaty przekształceniowej.....	5
4. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w trwały zarząd.....	5
4.1 Prognoza wpływów z tytułu trwałego zarządu.....	7
4.2 Prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.....	7
5. Dzierżawa.....	7
6. Budynki i lokale.....	8
7. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2024-2027.....	8
8. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabyciami nieruchomości do zasobu.....	9
9. Prognoza udostępniania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2027.....	9
10. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.....	10
10.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2024-2027.....	10
10.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2024-2027.....	10
11. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.....	10

## 1. Wprowadzenie.

Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Września na lata 2024 – 2027 stanowi art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać:

1. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę dotyczącą:
  - a) udostępniania 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.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Września określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Wykorzystanie zasobu Gminy Września będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałami w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia komunalnych nieruchomości gruntowych.

## 2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Września.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) 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.

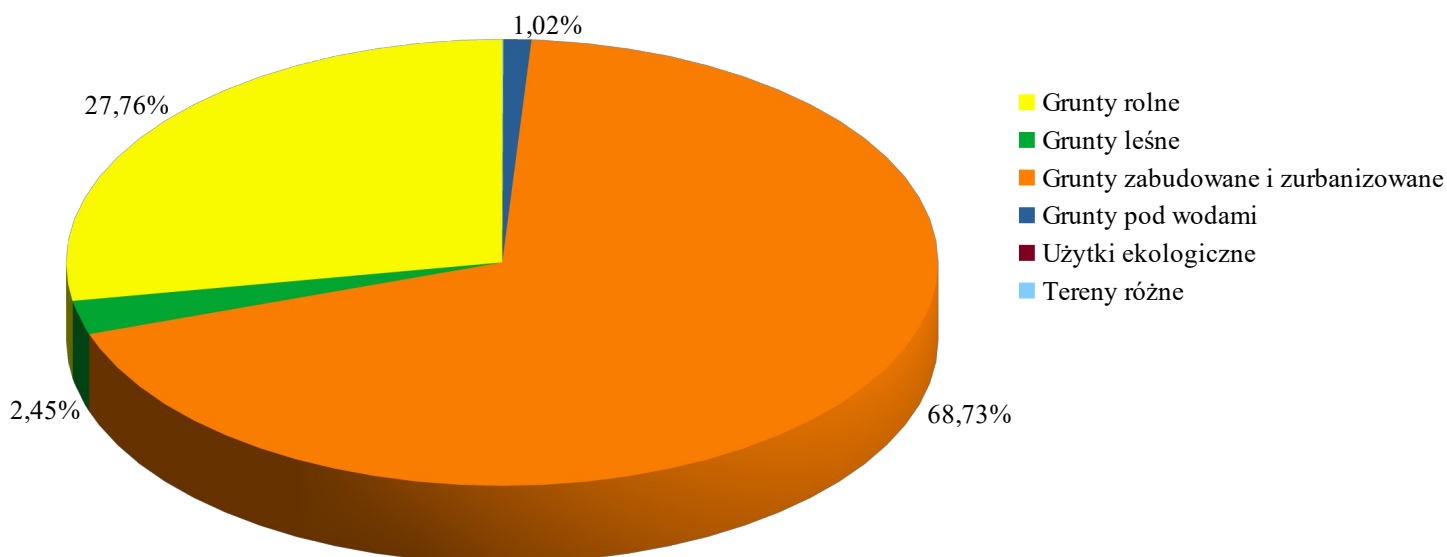
### 2.1. Własność.

Struktura ewidencyjna gruntów stanowiących własność Gminy Września wg stanu na 30.06.2024 r. (w ha)

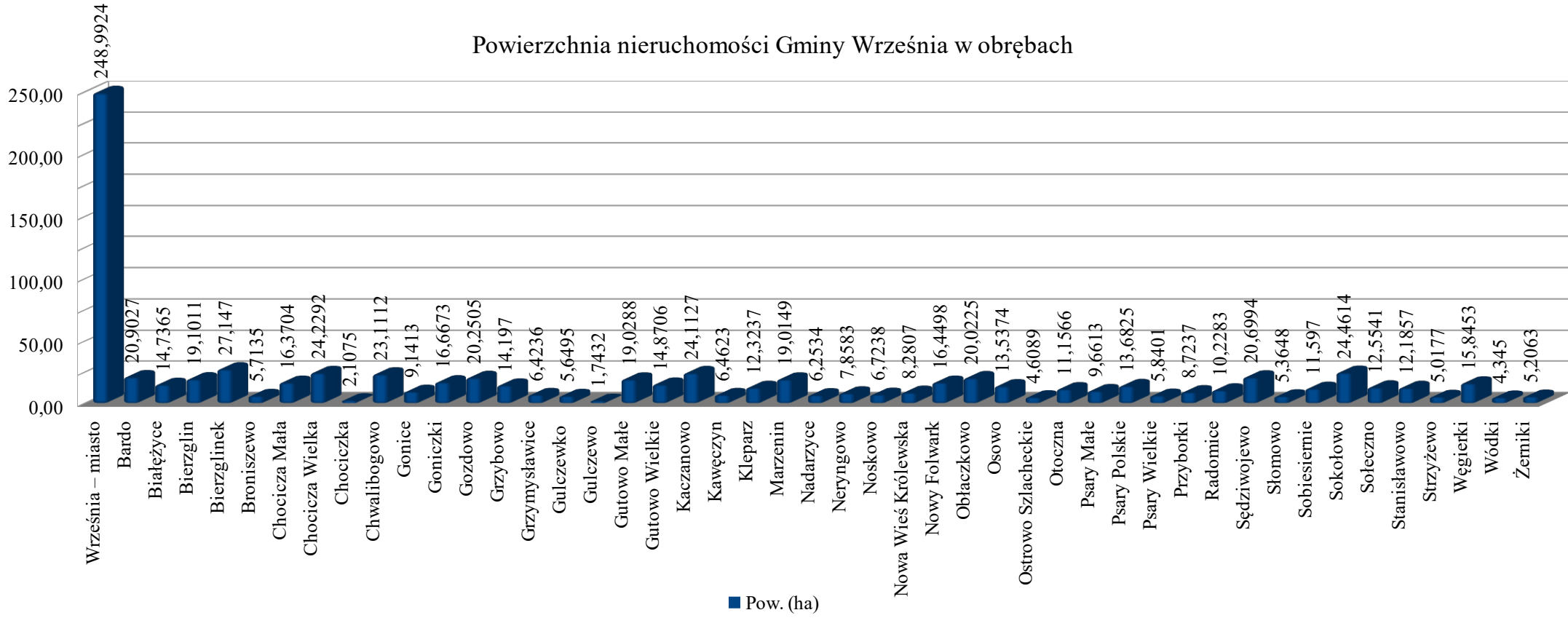
	Powierzchnia łączna (ha)	Grunty rolne	Grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Użytki ekologiczne	Tereny różne
Miasto	248,9924	38,8063	16,6727	189,1203	4,3931	0,0000	0,0000
Wieś	583,6085	192,2938	3,7021	383,0903	4,1247	0,0000	0,3976
Razem	832,6009	231,1001	20,3748	572,2106	8,5178	0,0000	0,3976

### Struktura ewidencyjna gruntów stanowiących własność Gminy Września

Miasto i Wieś - wg stanu na dzień 30.06.2024 r.



## Powierzchnia nieruchomości Gminy Września w obrębach



## 2.2 Użytkowanie wieczyste.

Działki będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Września na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa wg stanu na dzień 30.06.2024 r.

Działki będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Września			
lp.	Działka	Obręb	Powierzchnia (ha)
1	1186/4	Września	0,0674
2	3777	Września	0,3156
		SUMA	0,3830

## 3. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Łączna powierzchnia gruntów gminnych oddanych osobom fizycznym i prawnym w użytkowanie wieczyste wg stanu na 30.06.2024 r. wynosi 131,8862 ha.

### 3.1 Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego.

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego w 2023 r. kształtowały się na poziomie ok. 949.000,00 zł. Przewiduje się, że wpływy z tytułu użytkowania wieczystego będą ulegać zwiększeniu w planowanym okresie, w związku z przeprowadzaną aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

### 3.2 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

W okresie obowiązywania planu zostanie przeprowadzona dalsza analiza wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W sytuacji kiedy będzie to uzasadnione opłata taka zostanie zaktualizowana, wobec czego poziom wpływów z tytułu opłat rocznych może w okresie obowiązywania planu systematycznie rosnąć.

Wobec powyższego w latach 2024-2027, w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje się wzrost wpływów z tytułu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od: dokonywanych postępowań dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych.

### 3.3 Prognoza wpływów z tytułu opłaty przekształceniowej.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 386), z dniem 01 stycznia 2019 r. nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe uległy przekształceniu w prawo własności. Wpływy z tytułu opłat przekształceniowych w 2023 r. kształtowały się na poziomie ok. 40.000,00 zł. Prognozuje się, że w latach obowiązywania niniejszego planu wpływy mogą systematycznie się zmniejszać z uwagi na uiszczanie opłat jednorazowych oraz korzystanie przez właścicieli z ustawowych bonifikat.

Zgodnie z ww. ustawą z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów, a opłata roczna wnoszona ma być przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia albo jednorazowo.

## 4. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Września oddanych w trwały zarząd wg stanu na 30.06.2024 r.:

Września - miasto			
lp.	Nr działki	Pow.	Podmiot
1	1076/3	0,4832	<b>SSP nr 1 im. 68 Wrzesińskiego Pułku Piechoty we Wrześni</b>
2	1076/4	0,0723	
3	1076/5	0,5043	
4	642/2	1,4394	<b>SSP nr 3 im. Mikołaja Kopernika we Wrześni</b>
5	1294/26	1,9577	<b>SSP nr 6 im. Jana Pawła II we Wrześni</b>
6	1295/6	1,0389	
7	3807	0,5968	
8	3808/15	0,1941	
9	2606/6	0,5535	<b>Przedszkole nr 6 „Pszczółka Maja”</b>

10	1075/6	2,8334	<b>Wrześnińskie Obiekty Sportowo-Rekreacyjne</b>
11	1075/4	0,0822	
12	3752	1,9323	
13	445/1	0,0665	
14	446/4	1,8171	
15	3897/46, 3897/29, 3897/8, 3897/9, 3897/10, 3897/11, 3897/12, 3897/13	0,1174	
16	3820/1	0,1606	<b>Warsztat Terapii Zajęciowej</b>
17	1297	0,2461	<b>Ośrodek Pomocy Społecznej</b>
		SUMA	
		14,0958	

Września – obszar wiejski				
LP	Nr działki	Obręb	Pow.	Podmiot
1	181/4	Kaczanowo	1,6239	<b>Samorządowa Szkoła Podstawowa im. Józefa Kalasantego Jakubowskiego w Kaczanowie</b>
2	182/2		0,2524	
3	262/2		0,2310	
4	179/1		0,6611	
5	48	Otoczna	0,6045	<b>SSP im. gen. Tadeusza Kutrzeby w Otocznej</b>
6	75/3		2,3154	

7	94/1	Nowy Folwark	2,2650	<b>SSP im. Polskich Noblistów w Nowym Folwarku</b>
8	95/1		1,7350	
9	98/1	Chwaligobowo	2,2843	<b>SSP w Chwalibogowie</b>
10	94/9	Marzenin	1,8651	<b>SSP im. Marii Konopnickiej w Marzeninie</b>
11	247	Sokołowo	1,3577	<b>Wrzesińskie Obiekty Sportowo-Rekreacyjne</b>
			SUMA	
			15,1954	

#### 4.1 Prognoza wpływów z tytułu trwałego zarządu.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Września oddawane są w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym. Trwały zarząd na rzecz jednostek oświatowych został ustanowiony nieodpłatnie, natomiast Wrzesińskie Obiekty Sportowo-Rekreacyjne, Warsztat Terapii Zajęciowej oraz Ośrodek Pomocy Społecznej wnoszą opłatę roczną w wysokości 0,3% ceny nieruchomości. Ze względu na prowadzenie przez Warsztat Terapii Zajęciowej działalności opiekuńczej, jednostce tej została udzielona bonifikata w wysokości 99% od opłat rocznych.

#### 4.2 Prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności przez jednostki organizacyjne, którym nieruchomości zostały oddane w trwały zarząd, w planowanym okresie przewiduje się aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu, jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Zakłada się, że powierzchnia nieruchomości oddanych w trwały zarząd w okresie objętym planem nie ulegnie znacznej zmianie. Ewentualne modyfikacje mogą wynikać ze zmian organizacyjnych, zapotrzebowania jednostek oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

### 5. Dzierżawa.

Podstawowym przeznaczeniem dzierżawy gruntów komunalnych są: grunty rolne, ogródki działkowe, grunty przeznaczone pod usługi/działalność gospodarczą zlokalizowane głównie na

targowisku miejskim, rynku oraz nad Zalewem Wrzesińskim "Lipówka". Ponadto umowami dzierżawy są objęte również ogródki przydomowe, parkingi, zagospodarowanie drobną zielenią. W tym zakresie obowiązują umowy dzierżawy zawarte na czas określony i nieokreślony, a czynsze dzierżawne ustalane są na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych oraz Zarządzenia nr 199 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 7 sierpnia 2014 r., Zarządzenia Nr 84 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 3 kwietnia 2019 r., Zarządzenia nr 31 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 7 lutego 2024 r.

## **6. Budynki i lokale.**

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców będzie kontynuowana zgodnie z opracowanym programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym – Uchwała nr IX/105/2019 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 24 października 2019 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2019-2024 oraz kolejnym programem obowiązującym w latach następnych. Sprzedażą objęte będą wszystkie lokale oddane w najem na czas nieokreślony z wyjątkiem lokali usytuowanych w budynkach wyłączonych ze sprzedaży - zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Września Nr 215 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie: wykazu budynków komunalnych Gminy Września wyłączonych ze sprzedaży. W związku z sukcesywną sprzedażą lokali komunalnych oraz realizacją nowych inwestycji powierzchnia użytkowa budynków lub samodzielnych lokali jest wartością zmienną.

Sprzedaż mieszkań komunalnych podlega bonifikatom w wysokościach określonych §1 Uchwały Rady Miejskiej we Wrześni Nr XXX/395/2010 z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie: warunków i wysokości bonifikat udzielanych przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. W okresie objętym przedmiotowym planem przewiduje się zmiany wysokości stosowanych bonifikat. W okresie obejmującym niniejszy plan, nie zamierza się podejmować sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność gminy, poza wyjątkowymi sytuacjami i po indywidualnych decyzjach Rady Miejskiej we Wrześni w tym zakresie.

## **7. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2024-2027.**

Przewidywana sprzedaż nieruchomości gruntowych w planowanym okresie dotyczyć będzie głównie nieruchomości wskazywanych uchwałami Rady Miejskiej we Wrześni . Do sprzedaży

planuje się również przeznaczać niezagospodarowane budynki oraz lokale wyłączone z użytkowania.

Do sukcesywnej sprzedaży w przypadkach zainteresowania potencjalnych nabywców, planuje się także przeznaczać grunty oznaczone ewidencyjnie jako użytki rolne, położone na terenach wiejskich, które nie są objęte obowiązującymi umowami dzierżawy.

## **8. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabyciami nieruchomości do zasobu.**

W celu zapewnienia sprawnego gospodarowania zasobem nieruchomości poziom wydatków dotyczących:

- wycen (operaty szacunkowe),
- podziałów nieruchomości,
- rozgraniczeń nieruchomości,
- wskazywania granic,
- kosztów wieczysto-księgowych,
- pozyskiwania dokumentów geodezyjnych,
- dokumentacji dla celów regulowania stanów prawnych nieruchomości,

w okresie objętym niniejszym planem, przewiduje się utrzymać w kolejnych budżetach gminy na poziomie nie mniejszym od poziomu budżetu na rok 2024. Mając na względzie wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, przewiduje się, że kształtować się będą na poziomie zbliżonym do wydatków w 2024 r. Z uwagi na możliwy wzrost cen gruntów w obrocie, może wystąpić konieczność wzrostu tych wydatków w wielkości odpowiadającej wzrostowi cen.

## **9. Prognoza udostępniania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2027.**

Udostępnianie gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2027 polegać będzie na przeznaczaniu nieruchomości do sprzedaży, dzierżawy lub innych form udostępniania nieruchomości wskazywanych Uchwałami Rady Miejskiej we Wrześni, bądź Zarządzeniami Burmistrza Miasta i Gminy Września.

## **10. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.**

Do gminnego zasobu nieruchomości w planowanym okresie zamierza się nabyć nieruchomości, które mogą być niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności przeznaczone na cele publiczne, w tym związane z realizacją dróg gminnych i infrastruktury technicznej oraz niezbędne w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.

### **10.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2024-2027.**

Dopuszcza się możliwość nabywania nieruchomości zabudowanych niezbędnych dla realizacji zadań własnych gminy.

### **10.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2024-2027.**

Nabycia gruntów dotyczyć będą:

- istniejących dróg gminnych związanych z regulacją stanów prawnych,
- dróg gminnych uwzględnionych w planach zagospodarowania przestrzennego,
- gruntów nabywanych pod drogi z mocy prawa wynikających z decyzji wydawanych w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- gruntów niezbędnych do realizacji zadań publicznych.

Ponadto, przewiduje się nabycia gruntów w drodze:

- zasiedzenia,
- komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
- korzystania z prawa pierwokupu wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- przekazywania na podstawie innych przepisów szczególnych.

## **11. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Zagospodarowanie nieruchomości gminnego zasobu będzie prowadzone w sposób racjonalny i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, z priorytetem zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej oraz realizacji zadań publicznych. Przy podejmowaniu decyzji będą

uwzględniane obowiązujące na terenie gminy Września miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwały Rady Miejskiej we Wrześni, decyzje administracyjne oraz, w perspektywie, plan ogólny Gminy Września.

W latach 2024-2027 planowane jest przedłużenie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. W przypadku braku wniosków o przedłużenie, umowy ulegną rozwiązaniu. Kontynuacja korzystania z nieruchomości bezumownego będzie skutkowała naliczaniem opłat. Wydierżawianie na czas nieokreślony będzie odbywać się w drodze przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i uchwałami Rady Miejskiej we Wrześni.

Zbywanie nieruchomości gruntowych będzie możliwe na wniosek zainteresowanych podmiotów, w drodze przetargu lub w przypadkach przewidzianych przepisami prawa, bez przeprowadzenia przetargu. Zmiany w zagospodarowaniu nieruchomości gminnych będą związane przede wszystkim z realizacją zadań gminy, rotacją zbywanych i nabywanych nieruchomości oraz kontynuacją i inicjowaniem nowych postępowań administracyjnych i sądowych dotyczących własności i innych praw rzeczowych do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości będą sporządzane dokumentacje geodezyjno-prawne oraz przeprowadzane podziały nieruchomości.

Wykonujący zadania i kompetencje  
Burmistrza Miasta i Gminy Września

Artur Mokracki