

**Zarządzenie nr 7/2025**  
**Burmistrza Chociwła**  
**z dnia 31 stycznia 2025 r.**

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**  
**Gminy Chociwel na lata 2025-2027**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 r. z poz. 1465 z późn. zm. ) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), zarządzam:

§ 1. Przyjąć 3 letni Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Chociwel na lata 2025-2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

  
BURMISTRZ CHOCIWŁA  
Stanisław Szymczak

## **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI na lata 2025 - 2027**

### **Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób gminy Chociwel.**

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i ma on zawierać w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 2) prognozę dotyczącą,
  - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy,
  - d) 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.

### **Gospodarowanie zasobem nieruchomości.**

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości,
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 8) 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie księgi wieczystej i wpisy w księgach.

### **1) ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI GMINY ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste**

Zgodnie z art. 24 ust.1 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Gmina Chociwel posiadała łącznie około 398,742 ha gruntów na które składały się m.in.:

1. Użytki rolne, w tym:

- a) grunty orne - 61 ha
- b) łąki trwałe - 10 ha
- c) pastwiska trwałe - 7 ha
- d) rowy - 17 ha

2. Grunty leśne, w tym:

- a) lasy – 27 ha
- b) grunty zadrzewione i zakrzewione – 3,5 ha

3. Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:

- a) tereny mieszkaniowe – 2,5 ha
- b) tereny przemysłowe - 10 ha
- c) inne tereny zabudowane – 11 ha
- d) zurbanizowane tereny niezabudowane – 8 ha
- e) tereny rekreacyjne i wypoczynkowe – 8 ha

4. Drogi – 226 ha

5. Nieużytki – 5 ha

6. Pozostałe – 2,742 ha.

**1. Zestawienie nieruchomości gminnych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych w 2025 r.**

LP	OBRĘB	Powierzchnia w ha	Udział %
1.	Miasto Chociwel obr. 1	50,0808	12,50 %
2.	Miasto Chociwel obr. 2	49,869	12,40 %
3.	Bród	10,9296	2,75 %
4.	Bobrowniki	29,8613	7,40 %
5.	Długie	19,9026	5 %
6.	Kamienny Most	54,3975	13,60 %
7.	Kania	16,854	4,25 %
8.	Karkowo	23,2788	5,85 %
9.	Lisowo	37,4172	9,40 %
10.	Lublino	13,8184	3,45 %
11.	Mokrzyca	1,6505	0,40 %
12.	Oświno	9,4174	2,30 %
13.	Sątyrz Pierwszy	18,4555	5,0 %
14.	Starzyce	40,6153	10,20 %
15.	Wieleń Pomorski	22,1941	5,50 %
	<b>RAZEM</b>	<b>398,742</b>	<b>100 %</b>

Gmina Chociwel pozostaje użytkownikiem wieczystym następujących działek, będących własnością Skarbu Państwa:

- dz. nr 6/3 o pow. 0,0186 położona w obr. 1 m. Chociwel przy ul. Armii Krajowej,
- dz. nr 305 o pow. 0,0324 położona w obr. 2 m. Chociwel przy ul. Armii Krajowej.

## 2. Formy władania nieruchomościami

Gmina Chociwel posiada współwłasność w 24 działkach, w tym **6 działek** na terenie gminy w miejscowościach Bród, Długie, Kania, Karkowo i Lisowo oraz **18 działek** na terenie miasta Chociwel.

Nieruchomości wspólne stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, w których znajdują się lokale komunalne. Jedna działka niezabudowana o nr geod. 410/2 przy ul. Słowackiego w Chociwlu stanowi współwłasność z osobami fizycznymi.

## 3. Lokale mieszkalne, socjalne

W zasobach gminnych pozostaje łącznie 41 lokali w tym 24 w najmie komunalnym oraz 17 w najmie socjalnym. Głównym celem gospodarki mieszkaniowej na poziomie gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i utrzymanie odpowiedniej jakości tego zasobu polegającej na dokonywaniu obowiązkowych przeglądów, usuwania awarii, wymianie pieców, remontach, bieżącej konserwacji zasobu.

## 4. Obiekty użyteczności publicznej

- 1) **ZESPÓŁ PLACÓWEK OŚWIATOWYCH** - znajduje się w Chociwlu przy ul. Henryka Dąbrowskiego 15, na działce nr geod. 340/2, o pow. 2,3063 ha (w budynku funkcjonuje szkoła podstawowa i przedszkole miejskie). Na terenie działki znajduje się również hala widowiskowo-sportowa, plac zabaw, boisko „Orlik”, siłownia zewnętrzna.
- 2) **BIBLIOTEKA MIEJSKA** – znajduje się w Chociwlu przy ul. Zwycięzców 1, na działce nr geod. 328 o pow. 0,1088, w budynku remizy strażackiej.
- 3) **HALA WIDOWISKOWO-SPORTOWA** znajduje się w Chociwlu przy ul. Henryka Dąbrowskiego 15, na działce nr geod. 340/2 o pow. 2,3063 ha (w budynku znajduje się świetlica miejska, sala konferencyjna, siłownia).
- 4) **ŚWIETLICE** – na terenie gminy w miejscowościach Bobrowniki, Kamienny Most, Karkowo, Kania, Bród, Lublino, Lisowo, Oświno, Starzyce, Wieleń Pomorski, Długie funkcjonuje 11 świetlic wiejskich wraz z placami zabaw i siłowniami zewnętrznymi, natomiast w budynku hali widowiskowo-sportowej w Chociwlu funkcjonuje świetlica miejska.
- 5) **MIEJSKI OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ** znajduje się przy ul. Armii Krajowej 50 w Chociwlu, działka nr geod. 370/3 o pow. 0,1089 ha. Na działce znajduje się pozostały budynek niemieszkalny, w którym odbywają się spotkania klubu AA, jak również działka koło emerytów i rencistów.
- 6) **URZĄD MIEJSKI W CHOCIWLU** znajduje się przy ul. Armii Krajowej 52 w Chociwlu, działka nr geod. 364/2 o pow. 0,0739 ha.
- 7) **BUDYNEK SŁUŻBY ZDROWIA** zlokalizowany jest przy ul. Armii Krajowej 38 w Chociwlu działka nr geod. 491 o pow. 0,0701 ha – przeznaczony do zbycia w 2025 r.
- 8) **REMIZY STRAŻACKIE** znajdują się w miejscowościach Chociwel, Długie i Lisowo, gdzie funkcjonują Ochotnicze Straże Pożarne.
- 9) **TOALETA MIEJSKA** oddana do użytku w 2019 r., budynek o pow. 15 m2 znajduje się na plaży miejskiej w Chociwlu.
- 10) **CMENTARZE**, znajdują się w miejscowościach Długie, Karkowo, Kania, Bobrowniki, Oświno i Lisowo na działkach będących własnością Gminy Chociwel, jedynie cmentarz w Karkowie znajduje się na działce dzierżawionej od Nadleśnictwa Dobrzany. Na terenie miasta Chociwel funkcjonuje cmentarz komunalny wraz z budynkiem kaplicy, na działce o nr geod. 47 i pow. 3,6993 ha.
- 11) **OBIEKTY SPORTOWE** - boiska sportowe wraz z infrastrukturą w Chociwlu przy ul. Armii Krajowej na działce nr 48, o pow. 2,9925 ha położonej w obr. 1 m. Chociwel oraz w Lisowie działka nr 297, o pow. 1,25 ha. Obiekty użyczone na podstawie umów użyczenia dla LKS Piast Chociwel i LZS Płomień Lisowo w celu realizacji zadania publicznego pn. „Upowszechnianie kultury fizycznej i sportu poprzez organizację imprez sportowo-

rekreacyjnych (...)"

- 12) **PARKI** – na terenie gminy znajduje się 8 parków, w miejscowości Wielen Pomorski park pałacowy, w Lisowie park dworski, w Oświnie park dworski, w Starzycach park, w miejscowości Bród zespół pałacowo parkowy, w Kamiennym Moście zespół pałacowo parkowy, w Karkowie zespół pałacowo parkowy. Parki są wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną zachodniopomorskiego konserwatora zabytków.

## **5. Użytkowanie wieczyste**

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste regulują przepisy zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksie cywilnym. Grunty będące własnością gminy mogą być oddane w użytkowanie wieczyste.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. w użytkowaniu wieczystym pozostawały **39 działek**, o łącznej pow. **12,1245 ha**, w tym 8,2055 ha dla Polskiego Związku Działkowców; 0,4884 ha dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Dobrzanach; na obszarze 0,0266 ha usytuowane są garaże i inne obiekty.

## **2) PROGNOZA DOT. UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU GMINY CHOCIWEL.**

Udostępnienie nieruchomości zasobu następuje poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2025 – 2027 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów na postawienie garażu, pod działalność gospodarczą, inwestycyjną oraz dzierżaw rolnych itp. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż. Prognozowane w latach 2025 – 2027 wpływy do budżetu gminy Chociwel, z tytułu dzierżawy składników majątkowych, będą wyższe w porównaniu do lat ubiegłych z uwagi na planowaną podwyżkę czynszów dzierżawnych.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następuje poprzez:

- 1) zakup, dzierżawę, zamianę;
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz ze wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich;
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. nr 133 poz. 872 z późn.zm.), art. 98 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie;
- 5) działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2025 – 2027 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata.

W latach 2025 - 2027 gmina Chociwel planuje pozyskać do gminnego zasobu następujące nieruchomości:

- nieodpłatne nabycie części działki 200/1, położonej w obr. 1 m. Chociwel będącej własnością Skarbu Państwa,
- nieodpłatne nabycie działki nr 257 położonej w obr. Kamienny Most oraz działek nr 220/18 i 220/20 położonych w obr. Karkowo od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Szczecinie,

- nieodpłatne nabycie części działki nr 154/2 wraz z budynkiem stacji kolejowej od PKP,
- nieodpłatne przejmowanie dróg powiatowych.

W latach następnych, w razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

### **3) PROGNOZA DOT. POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU**

Zestawienie wydatków z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na rok 2025 zostało zaplanowane na kwotę 281.705,00 zł, w tym:

- podziały geodezyjne oraz opłaty za wykonanie dokumentacji,
- opracowanie wycen do sprzedaży oraz szkiców lokali przeznaczonych do sprzedaży,
- regulacja stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych oraz opłaty notarialne,
- kupno dokumentów geodezyjnych (wypisy i wyrisy ewidencyjne),
- ogłoszenia do prasy,
- odszkodowanie za drogi z obr. Starzyce zgodnie z MPZP gminy Chociwel.

W latach kolejnych przewiduje się utrzymanie poziomu lub niewielki wzrost w związku z inflacją, wydatków środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na podobnym poziomie jak w roku 2025, pomniejszone o wypłacone odszkodowanie zaplanowane w kwocie 200.000,00 zł.

### **4) PROGNOZA DOT. WPLYWÓW OSIAGANYCH Z OPŁAT ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI**

W 2024 r. wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste wyniosły 12.942,66 zł natomiast wpływy z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność wyniosły 2.313,67 zł.

W kolejnych latach uzyskane wpływy z tytułu powyższych opłat będą kształtować się na podobnym poziomie.

Gmina Chociwel nie osiąga wpływów z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

### **5) PROGNOZA DOT. AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI**

W prognozowanym 3-letnim okresie nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowych ponieważ koszt wykonania aktualizacji znacznie przewyższy przewidywane wpływy, które kształtują się na poziomie 13 tys. zł rocznie.

### **6) PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU**

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Chociwel nakreśla 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. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadają indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które wynikają z uchwał budżetowych na 2025 r., 2026 r. i 2027 r., w formach

prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z Uchwałą Nr XIV/119/08 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania, najmu, użyczenia i obciążania nieruchomości gminnych, Uchwałą Nr IX/60/2024 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 28 października 2024 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Chociwel na rzecz najemców i ustalenia warunków bonifikat, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Chociwel na lata 2025-2037 przyjętą Uchwałą nr XI/79/24 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 17 grudnia 2024 r. i strategię rozwoju miasta i gminy Chociwel.

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

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży są lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań do planu. 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.

Gmina Chociwel gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

BURMISTRZ CHOCIWU  
  
Stanisław Szymczak