

## **ZARZĄDZENIE Nr 125/2019**

Burmistrza Miasta Józefowa  
z dnia 12 listopada 2019 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa na lata 2019 - 2022.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 zm.) **zarządza się, co następuje:**

### § 1.

Przyjmuje się Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa na lata 2019 – 2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

### § 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

### § 3.

Traci moc Zarządzenie Burmistrza Miasta Józefowa nr 152/2015 z dnia 2 listopada 2015 r. sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa na lata 2016 - 2018.

### § 4.

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Józefowa.

### § 5.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ MIASTA  
Marek Banaszek

## **Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na lata 2019 - 2022**

### **Rozdział I Podstawy prawne gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Miasta Józefowa**

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 24 ust 1 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Miasta Józefowa gospodaruje Burmistrz Miasta Józefowa.

Gmina Miasto Józefów gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele publiczne, a w szczególności na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w tym na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej.

Wykorzystanie zasobu Gminy Miasta Józefowa będzie wynikać z podejmowanych przez Radę Miasta Józefowa uchwał, w tym uchwał budżetowych, których ustalenia wiązać będą Burmistrza Miasta Józefowa.

Działanie Burmistrza Miasta mają charakter czynności cywilnych lub aktów administracyjnych, w zależności od podstawy prawnej, upoważniającej do ich podjęcia.

#### **1. Horyzont planu**

Zgodnie z art. 25 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Wobec powyższego niniejszy dokument obejmować będzie lata 2019 – 2022.

## **2. Ogólne założenia przyjęte w planie**

Niniejszy dokument został opracowany wg stanu na dzień 31 sierpnia 2019 r., jednak na datę zatwierdzenia dokumentu, niektóre założenia mogą być oparte o informacje pochodzące z późniejszego okresu.

Z uwagi na specyfikę zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa określenie kierunków gospodarowania nieruchomościami w odniesieniu do większości nieruchomości będzie miało wymiar ogólny. Z uwagi na sens wykonywania planu, który zasadniczo dotyczy ustalania kierunku zagospodarowania lub ustalania polityki działania wobec nieruchomości, które aktualnie nie są zagospodarowane w sposób docelowy, lub których zagospodarowanie wymaga zmian, plan wykorzystania zasobu będzie miał charakter kierunkowy, bez wskazania konkretnego roku, w którym podjęte będą działania, przy założeniu wykonania planu w całości w perspektywie trzech lat. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie.

Założenia dotyczące udostępniania i nabywania nieruchomości do zasobu zostały zaplanowane względem potrzeb Gminy Miasta Józefowa, nie zaś aktualnych możliwości finansowych i organizacyjnych. Przyjęto założenie nadrzędności konieczności osiągnięcia celu nad środkami, które winny być odpowiednio dostosowane.

## **3. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu**

Zakres gospodarowania mieniem komunalnym jest dość szeroki i obejmuje poza czynnościami zmierzającymi do nabywania lub zbywania poszczególnych praw wchodzących w skład mienia komunalnego oraz eksploatacji nieruchomości, również wiele czynności ewidencyjnych i planistycznych. Do typowych działań, związanych z efektywnym gospodarowaniem nieruchomościami Gminy Miasta Józefowa, mających na względzie maksymalny stopień realizacji zadań użyteczności publicznej, należą:

- sprzedaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe lub związane z działalnością usługową,
- wykup gruntów do zasobu, pod planowane inwestycje, drogi,
- najem i dzierżawę,
- oddawanie w użytkowanie,
- wnoszenie aportem do spółek gminy.
- zarządzanie nieruchomościami nierozdysponowanymi,
- przejmowanie nieruchomości za zobowiązania podatkowe.

Gmina Miasto Józefów odstąpiła natomiast od:

- oddawania gruntów w wieczyste użytkowanie,
- sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, poza lokalami w budynkach które były już wcześniej przeznaczone przez Radę Miasta Józefowa do zbycia.

Formy udostępniania nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu mogą być rozszerzone o nieplanowane sposoby udostępniania, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Gmina Miasto Józefów w każdym przypadku decyduje o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawnych prawa.

Należy zaznaczyć, że udostępnianie nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających ze zgłoszeń kierowanych do Burmistrza Miasta Józefowa.

#### **4. Zawartość planu**

Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
  - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

### **Rozdział II**

#### **Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**

Ewidencja zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa prowadzona jest w formie elektronicznej, z wykorzystaniem programu "Mienie".

Ewidencja obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków,
- 2) powierzchnie nieruchomości oraz powierzchnie użytków.

Gminny zasób nieruchomości jest podstawowym składnikiem mienia gminnego. W ogólnym zarysie w skład gminnego zasobu wchodzi następujące kategorie nieruchomości:

<b>Zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Miasta Józefowa oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31 sierpnia 2019 r.</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Opis mienia</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ilość działek [sztuki]</b>
1.	Grunty zajęte i przeznaczone pod tereny komunikacji (drogi, ulice itp)	1 161 431	2 327

2.	Działki związane z wykonywaniem przez gminę zadań publicznych (zabudowane obiektami użyteczności publicznej)	57 824	40
3.	Działki zajęte pod gminne budownictwo mieszkaniowe	92 081	57
4.	Grunty leśne	160 799	28
5.	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	94 532	52
6.	Tereny przemysłowe	30 020	18
7.	Tereny różne	22 473	3
8.	Tereny zieleni gminnej, zakrzewień i zadrzewień związanych z terenami rekreacji i wypoczynku (place zabaw, boiska i skwery)	48 712	52
9.	Tereny zabudowane szkołami	27 912	6
10.	Grunty w użytkowaniu wieczystym	27 767	31
11.	Zurbanizowane tereny niezabudowane	112 488	116

Zestawienie ogólne			
Lp.	Opis mienia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Ilość działek [sztuki]
1.	Grunty stanowiące własność Gminy Miasta Józefowa	1 808 369	2 700
2.	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	27 767	31
3.	Grunty stanowiące współwłasność Gminy	11 813 <sup>*)</sup>	25

UWAGA <sup>\*)</sup> powierzchnia, która przypada Gminie Miastu Józefów, obliczona na podstawie udziałów w prawie własności nieruchomości

Wykaz budynków komunalnych stanowiących własność/współwłasność Gminy Miasta Józefowa			
Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]
1.	3 Maja 20	7	226,05
2.	Aleja Róż 6	6	181,99
3.	Armii Krajowej 22	5	174,14
4.	Brucknera 22A	4	176,88
5.	Długa 12		133,98
6.	Długa 8	6	323,16
7.	Gen. Sikorskiego 65	8	399,67
8.	Główna 5	7	274,84
9.	Graniczna 16	5	174,10
10.	Grottgera 22 (wł. Gminy 1/3 cz.)	1	30,75
11.	Grottgera 24 (wł. Gminy 1/3 cz.)	3	130,75
12.	K. Wyszyńskiego 2	5	248,20
13.	Kard. Wyszyńskiego 11		168,13
14.	Kard. Wyszyńskiego 21A	2	52,12
15.	Kard. Wyszyńskiego 21C	1	61,63
16.	Kard. Wyszyńskiego 99A	10	441,69
17.	Kopernika 19 C		205,32
18.	Leśna 5A	6	289,10
19.	Leśna 5c	5	292,35
20.	Mickiewicza 8A	1	56,41
21.	Marszałka Piłsudskiego 22A	4	203,12
22.	P. Warszawy 31	16	322,70
23.	P. Warszawy 32	5	181,16
24.	Piaskowa 11	9	297,46
25.	Piaskowa 13	5	233,63
26.	Polna 44	20	587,58

27.	Rejtana 13 A	10	321,36
28.	Rejtana 13 B	1	35,90
29.	Rejtana 25	2	72,80
30.	Rejtana 7D	5	156,97
31.	Reymonta 1A	3	145,04
32.	Reymonta 5	18	698,27
33.	Reymonta 5a	15	548,68
34.	Rozkoszna 7	3	89,32
35.	Sadowa 9		93,79
36.	Słoneczna 21 B	3	123,04
37.	Słoneczna 23	7	221,47
38.	Sobieskiego 3A (wł. Gminy 1/3 cz.)	11	326,27
39.	Sobieskiego 3B (wł. Gminy 1/3 cz.)	5	194,43
40.	Sosnowa 12	2	113,19
41.	Sosnowa 19	8	278,54
42.	Sosnowa 20	2	136,35
43.	Sosnowa 37	6	242,56
44.	Wawerska 31		38,70
45.	Wiązowska 95 C	16	372,40
46.	Wiązowska 97	39	1 151,76
47.	Willowa 43	7	211,29
48.	Willowa 6 (wł. Gminy 1/3 części)	2	88,21
49.	Wilsona 12/14	6	139,54
50.	Wilsona 5	6	232,57
51.	Wilsona 5A	6	228,48
52.	Wilsona 7	8	231,73
53.	Wiślana 5	5	175,00
54.	Zapolskiej 5	9	252,40
55.	Zawiszy 16/18	7	266,53
56.	Zawiszy 22	7	345,53
57.	Zielona 22	4	171,85
58.	Błękitna 2 lok. Nr 10	1	57,43

Wykaz budynków użytkowych stanowiących własność/współwłasność Gminy Miasta Józefowa		
L.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1	Miejska Biblioteka Publiczna	196,67
2	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	69,66
3	Miejski Ośrodek Kultury	695,00
4	Urząd Miasta - budynek główny	496,00
5	Urząd Miasta - budynek B	400,00
6	Urząd Miasta - budynek C	275,00
7	Przedszkole - Kard. Wyszyńskiego	266,50
8	Przedszkole- Kossaka	450,00
9	Przedszkole - Sosnowa	857,78
10	Klub Sportowy - Józefovia	130,75
11	Sienkiewicza 2	1 748,21

## **Rozdział III**

### **Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości z zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa**

Udostępnienie nieruchomości Gminy Miasta Józefowa następować będzie poprzez obrót zdefiniowany w art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości gminne mogą być przedmiotem obrotu, tj. mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddawania w trwałe zarząd a także mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasta Józefowa mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne oraz darowizny dokonanej między Skarbem Państwa a Gminą, a także między Gminami.

#### **5. Sprzedaż nieruchomości**

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

Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową. Określenia wartości rynkowej dokonują rzeczoznawcy majątkowi, do których odnoszą się regulacje działu V rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego określone zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Nieruchomości gminne sprzedawane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w Studium Kierunków i Uwarunkowań Gminy Miasta Józefowa. Wyłączone są ze sprzedaży nieruchomości gminne niezbędne na realizację zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, najczęściej przeznaczone na rozwój mieszkalnictwa komunalnego, oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące, a także pod place zabaw dla dzieci i kalestenikę.

W 2019 r. dochód z tytułu zbycia prawa własności nieruchomości gminnych (obliczony na dzień 31.08.2019 r.) wyniósł 1 752 847zł.

W latach 2019 – 2022 planuje się nieco wyższy poziom dochodów związanych ze sprzedażą nieruchomości na terenie Gminy niż w 2019 r., pod warunkiem utrzymania się lub poprawy koniunktury gospodarczej w Polsce.

Nieruchomości, które Gmina Miasto Józefów planuje przeznaczyć do zbycia w drodze przetargów:

L.p.	Adres nieruchomości	Numer obrębu	Numer ewidencyjny działki	Powierzchnia [m. kw.]
1.	ul. Piaskowa	24	257	1 481
2.	ul. Piaskowa	24	255	1 300
3.	ul. Piaskowa	24	256	1 566
4.	ul. Jarosławska	50	54	2 534
5.	ul. Zielona 22	61	26/3	1 975
6.	ul. Wyszyńskiego	60	57/2,58, 61/3	2 684
7.	ul. Obywatelska	33	15/1	941
8.	ul. Kwiatowa	22	152/3	783
9.	ul. Kwiatowa	22	152/4	783
10.	Teren nad rzeką Wisłą	54	5/3	9 139
11.	Teren nad rzeką Wisłą	54	5/4	9 138
12.	Teren nad rzeką Wisłą	54	5/5	9 135
13.	Teren nad rzeką Wisłą	54	5/6	9 614
14.	Teren nad rzeką Wisłą	54	5/7	8 266
15.	ul. Ogrodowa	42	21 i 22	2 148
16.	ul. Wiosenna	64	proj. 51/2	1 883
17.	ul. Rejtana	29	5	3 583
18.	ul. Rejtana	29	7	10 121
19.	ul. Wyszyńskiego	44	170	12 396
20.	Al. Bluesa	79	27/2	2 003

Gmina Miasto Józefów planuje przekazać jako wkład niepieniężny (aport), na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Józefowie z siedzibą w Józefowie przy ul. Zielonej 2, nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr 44/4 i nr 44/6 z Obr. 23 o łącznej powierzchni 7 486m<sup>2</sup>.

## 6. Oddanie w trwały zarząd.

Przewiduje się oddanie w trwały zarząd nieruchomości gminne na rzecz wszystkich gminnych jednostek organizacyjnych.

### **3. Użytkowanie wieczyste.**

Od dnia 1 stycznia 2019 roku weszły w życie przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (Dz. U. z 2019 r., poz. 916).

Na mocy tej ustawy prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się z mocy prawa w prawo własności tych gruntów.

Na terenie Gminy Miasta Józefowa znajdowało się 115 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste o ogólnej powierzchni 103 828 m<sup>2</sup>.

W 2019 roku, na podstawie ww. ustawy przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności 84 nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe o łącznej powierzchni 76 061 m<sup>2</sup>.

W użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 29 października 2019 roku pozostaje 31 nieruchomości o ogólnej powierzchni 27 767 m<sup>2</sup>.

### **4. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości gminnych**

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępnione na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu lub użyczenia.

W latach 2019 – 2022 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach.

Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie, jak również nowych umów na podstawie składanych wniosków.

W 2020 r. planuje się aktualizację czynszów dzierżawnych.

## **Rozdział IV**

### **Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Józefowa w latach 2019 – 2022 będzie następowало:

1. w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności cywilno - prawnych,
2. poprzez komunalizację mienia Skarbu Państwa – tj. na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawy o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.),
3. w trybie przepisów art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm.),
4. w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474),
5. na podstawie innych decyzji administracyjnych, w tym decyzji podziałowych (podziałów dokonywanych na wniosek właściciela w trybie przepisów art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ww. formy podstaw nabywania nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie planu mogą być uzupełnione o inne nieplanowane podstawy, jak choćby wynikające z nabywania przez Gminę Miasto Józefów spadków po osobach fizycznych.

Do gminnego zasobu nieruchomości nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych, w tym na prowadzone inwestycje miejskie np. budowa sieci wodno – kanalizacyjnych, budowa dróg publicznych i przebudowa dróg istniejących.

Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu – zależy to od czasu trwania postępowań administracyjnych i sądowych oraz od przeznaczonego na ten cel budżetu.

Poniższa tabela przedstawia prognozę związaną z nabywaniem działek niezbędnych do realizacji zaplanowanych przez Gminę inwestycji związanych z budową dróg gminnych.

Lp.	Ulica	Nr obr.	Nr działki	Tryb nabycia na rzecz Gminy	Uwagi
1.	<b>Kormoranów</b> (odc. od ul. Godebskiego do ul. Gołębiej)	56	3/1	wykup	Realizacja rok 2020
2.	<b>Teatralna</b> (odc. od ul. Werbeny do ul. Granicznej)	20	2 73 80 153 151 46/5 108/5 106/2 72/1 10/2 30/1 112/6 99/2 88/1	wł. nieustalony – zasiedzenie wydzielenie, wykup wydzielenie, wykup art. 73 ogrodzenie - wykup art. 73, wydzielenie, wykup art. 73 art. 73, art. 73 art. 73 (dr powiatowa), władanie wydzielenie, nabycie wydzielenie, nabycie	Realizacja rok 2021
3.	<b>Owalna</b> (odc. od ul. Dziekońskiej do ul. Wawerskiej)	69	50/3 2/2 2/1 133 100	wydzielenie, nabycie art. 73 art. 73 (dr wojewódzka) gr. niehip. art. 73, wydzielenie	Realizacja rok 2021
		61	100/2 102 104/2 115/2 103 159/1 122/5	art. 73 art. 73, wydzielenie. wydzielenie, wykup, art. 73 art. 73 art. 73 (dr wojewódzka) gr. niehipotekowany	
4.	<b>ul. Dworska</b> (odc. od ul. Godebskiego do ul. Bema)	60	14/4 2/7	art. 73 art. 73	Realizacja 2020
		57	64/7 64/ 63/1 4/1	art. 73 art. 73 (+) wygasić uw art. 73	
		61	76/1 75/2 75/1	art. 73 art. 73 art. 73	
5.	<b>Słowicza</b>	91	39/2 72/1) 61	art. 73 art. 73, wydzielenie, (dr wojewódzka), władanie	Realizacja 2021
6.	<b>Żołędziowa</b>	22	88/8 86/3 94/2	regulacja na SP , komunalizacja wykup wykup	Realizacja 2021
7.	<b>Spacerowa</b>	22	159 161/3 165	art. 73 art. 73 art. 73, wydzielenie	Realizacja 2020

8.	<b>Wiślana</b>	61	53/1 45 1/1 53/2 53/4	art. 73 mapa zlecona art. 73 mapa zlecona art. 73 mapa zlecona art. 73 mapa zlecona	Realizacja 2020
9.	<b>Kościuszki</b>	61	121/3 121/2 127 173 131 44 123/5 123/6 123/4 146/1 18	art. 73 art. 73 art. 73, wydzielenie art. 73, wydzielenie art. 73, wydzielenie art. 73, wydzielenie art. 73 art. 73 art. 73 art. 73 art. 73	Realizacja 2022
10.	<b>Jachowicza</b>	5	45/3 33 103 108/4 108/3	(dr powiatowa) art. 73 art. 73 art. 73 art. 73 art. 73	Realizacja 2020
11.	<b>Bogusławskiego</b>	22	73/3	wykup	Realizacja 2020
12.	<b>Jagodowa</b>	84	64	art. 73	Realizacja 2020
13.	<b>Gałczyńskiego</b>	31	38 59 24/8 24/7 19/2 8 58	lasy, wydzielenie, wykupienie lasy, wydzielenie, wykupienie S.P. komunalizacja lasy, wydzielenie, wykupienie wydzielenie, wykup lasy, wydzielenie, wykupienie lasy, wydzielenie, wykupienie	specustawa drogo- wa
14	<b>Malinowa</b>	85	3 1/9 1/7 1/3 1/5 12	wydzielenie, wykup art. 73 art. 73 art. 73 art. 73 art. 73, wydzielenie	Realizacja 2020
15	<b>Wiosenna</b>	41	10	wydzielenie, wykup	Realizacja 2021
		61	121/3 16/2 16/1 121/2 121/4	art. 73 art. 73 art. 73 art. 73 art. 73	
		64	70/3 36/13 60/11 71/1 71/2	wykup wykup/regulacja wykup wykup wykup	
16	<b>Niezapominajki</b>	31	10/4 54	art. 73 art. 73	Realizacja 2021
		32	3 53/1 26/13 15/4 15/5 35/3	lasy , wydzielenie, wykup art. 73 art. 73 art. 73 SP, komunalizacja Sp, komunalizacja	

Nie wykonano prognozy związanej z nabywaniem gruntów do zasobu nieruchomości na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z faktem iż nie jest możliwe zaplanowanie tego typu spraw, gdyż wynikają one z wniosków osób trzecich. Nie wykonano również prognoz związanych z nabywaniem nieruchomości na zasadzie zamiany, gdyż nie jest możliwe wskazanie nieruchomości, które byłyby przedmiotem zamiany z osobami trzecimi.

Prognoza nabywania nieruchomości pod drogi publiczne została oparta na założeniu zakupu nieruchomości w drodze cywilnej, bez uwzględniania wywłaszczenia nieruchomości jako alternatywy w określonych przypadkach.

## **Rozdział V**

### **Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Miasta Józefowa**

W 2019 r. zostały zabezpieczone środki finansowe na wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości Miasta Józefowa, na:

1. zakup usług inwestycyjnych - na planowane prace geodezyjne (podziały geodezyjne, wyznaczanie granic nieruchomości, rozgraniczenia, prace związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości) ogłoszenia, wypisy, wyrisy, wyceny nieruchomości, mapy, opieka techniczna nad systemem GEO- System,
4. koszty sądowe - związane z regulacją stanów prawnych nieruchomości, opłaty sądowe,
5. wydatki na zakup inwestycyjny jednostek budżetowych – wydatki obejmujące należne odszkodowania z tytułu nabycia nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Józefowa ( z mocy prawa, z tytułu podziałów nieruchomości) oraz wydatki ponoszone w związku z nabywaniem nieruchomości w drodze cywilnej.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem zasobu nieruchomości gminnych mogą się nieco zwiększyć. Wynika to z koniunktury gospodarczej (np. wzrost cen robocizny), planowanej intensyfikacji działań związanych z gospodarowaniem zasobem. Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych.

W przypadku prognozowanych kosztów nabywania gruntów pod drogi przyjęto średni koszt wynoszący 150zł/m<sup>2</sup>.

## **Rozdział VI**

### **Prognoza poziomu dochodów związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu Gminy Miasta Józefowa oraz wpływów osiągniętych z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste**

W 2019 r. dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przedstawiały się następująco:

Dział 700 – Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami

– § 0550 – wpływ z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste – 210 177zł

– § 0640 – wpływ z różnych opłat (wpływy z upomnień) – 200,00zł

– § 0760 – wpływ z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 190 000zł

– § 0770 – wpływ z tytułu zbycia prawa własności nieruchomości – 1 752 847zł

– § 0920 – wpływ z tytułu odsetek – 45 000zł

– § 0970 – wpływ z tytułu kosztów sądowych – 0,00zł

Dział 756 – Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 75618 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami

– § 0490 – wpływ z opłat adiacenckich – 90 000zł

Dział 400 – Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 40002 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami

– § 0750 – wpływ z dzierżawy sieci wodociągowej rzecz „Hydrosfera Józefów” – 421 970zł

Dział 900 – Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 90001 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami

– § 0750 – wpływ z dzierżawy sieci kanalizacyjnej na rzecz „Hydrosfera Józefów” – 592 226zł

W latach 2019 – 2022 przewiduje się zbliżone dochody z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jak w 2019 r. Ewentualne różnice w wielkości wpływów zależne będą od:

- ilości przeznaczonych do zbycia nieruchomości o charakterze inwestycyjnym,
- intensywności procesu sprzedaży nieruchomości,
- podejmowanych przez Radę Gminy uchwał w sprawach bonifikat.

Wpływy osiągnięte z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste ulegną radykalnemu zmniejszeniu, z uwagi na obowiązujące przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów.

Mając na uwadze brak planów na oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez Gminę Miasto Józefów oraz okoliczność, iż najprawdopodobniej już żadne nieruchomości nie ulegną przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, należy spodziewać się, że planowane dochody roczne z tego tytułu będą kształtować się na poziomie dochodu z 2019 r., tj. 187 337,56 zł.

Ubytek w zakresie dochodów z tytułu użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe zastąpiony będzie tzw. „opłatą przekształceniową” przez okres 20 lat licząc od dnia 1.01.2019 r., której wysokość odpowiadać będzie opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jaka przypadłaby na dzień 1.01.2019 r. Ponadto ustawodawca wprowadził możliwość dokonywania wpłat za okres 20 lat w sposób jednorazowy, a także dopuścił możliwość stosowania przez jednostki samorządy terytorialnego bonifikat. Rada Miasta Józefowa zdecydowała o odrzuceniu możliwości udzielania bonifikat z tytułu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Z uwagi na powyższe nie jest możliwe do przewidzenia przez Burmistrza Miasta Józefowa, czy i kiedy skierowane zostaną wnioski o płatność opłaty jednorazowej.

Można zatem przyjąć, iż poziom dochodów w tym zakresie, w skrajnych wariantach, wahać się będzie pomiędzy dotychczasowym poziomem wpływów jak za opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, a poziomem dochodów wynikających z jednorazowej płatności „opłaty przekształceniowej” wniesionych przez wszystkich byłych użytkowników wieczystych. Ponadto dochód z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 2020 roku, może również być wyższy niż dochód uzyskany w 2019 r., z uwagi na przepis ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów stanowiący, że opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.

Planowane z tego tytułu dochody roczne wyniosą ok. 319 609,60 zł.

Natomiast dochody z tytułu ustanowienia trwałego zarządu na nieruchomościach Gminnych Gmina Miasto Józefów uzyska jedynie w przypadku odpłatnego oddania nieruchomości w trwały zarząd, który uzależniony będzie od ewentualnych wniosków złożonych przez jednostki organizacyjne (art. 44 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z art. 83 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość zostaje oddana w trwały zarząd (wysokość stawek od 0,1% do 1% wartości nieruchomości). Z kolei zgodnie z art. 84 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość udzielenia bonifikaty na określone cele, na które nieruchomość została oddana w trwały zarząd. Ponadto zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U z 2017 r., poz. 2203) m. innymi placówki wychowania przedszkolnego oraz szkoły zwolnione są m. innymi z opłat z tytułu trwałego zarządu.

Biorąc powyższe pod uwagę ww. uregulowania, planuje się przy ustanawianiu trwałego zarządu dla Integracyjnego Centrum Sportu i Rekreacji siedziba przy ul. Długiej 44w Józefowie zastosowanie bonifikaty w wysokości 99%, co uzasadnione jest w ocenie Burmistrza Miasta Józefowa brakiem potrzeby obciążania jednostki gminnej opłatą finansową, pochodzącą z budżetu Gminy Miasta Józefowa, przy jednoczesnym braku możliwości odstąpienia od naliczania opłaty, co wynika wprost z przepisów prawa.

## **Rozdział VII**

### **Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

Odnosząc się do kwestii aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami) należy wskazać, że ostatnia aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste części nieruchomości została dokonana w 2019 r. Planuje aktualizację opłat po 2020 r. dla nieruchomości, które nie były objęte ostatnią aktualizacją.

Aktualizacja opłat rocznych uzależniona będzie od kosztów jej przeprowadzenia i potencjalnych wpływów z tego tytułu. Gmina przeprowadzi aktualizację opłat rocznych wyłącznie w przypadku gdy potencjalne wpływy przewyższą koszty sporządzenia operatów szacunkowych.

## **Rozdział VIII**

### **Program zagospodarowania nieruchomości Gminy Miasta Józefowa**

Gospodarowanie nieruchomościami w jednostkach samorządu terytorialnego, co do zasady, winno być zgodne z art. 25 ust 2 , w związku z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami i winno obejmować następujące czynności:

- 1) ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnia wycenę tych nieruchomości;
- 3) zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonuje czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności;
- 5) współpracuje z innymi organami, a także z innymi jednostkami samorządów terytorialnych;
- 6) zbywa oraz nabywa, za zgodą Rady Gminy Miasta Józefowa, nieruchomości wchodzące w skład zasobu;
- 7) wydzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowy zawierane na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony zawierane są po uzyskaniu zgody Rady Miasta Józefowa; zgoda Rady Miasta Józefowa jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 8) podejmuje czynności w postępowaniach sądowych, 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 spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) składa wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Miasta Józefowa oraz o dokonanie wpisów w księgach wieczystych;
- 10) sporządza plany wykorzystania zasobu nieruchomości;
- 11) przygotowuje opracowania geodezyjno – prawne i projektowe;
- 12) wyposaża nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja, budowa dróg).

Program gospodarowania nieruchomościami obejmuje zatem wycinek gospodarki nieruchomościami w zakresie planu udostępniania i nabywania nieruchomości oraz dokonywania czynności inwestycyjnych na nieruchomościach. Nie jest to natomiast plan inwestycyjny, lecz dokument mający charakter kierunkowy.

Niezależnie od horyzontu niniejszego dokumentu przysnuje się następujące priorytety w zakresie nieruchomości:

1. określenie wartości rynkowej nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości gminnych, przede wszystkim przeznaczonych do zbycia, zamiany, wniesienia w drodze aportu do spółki gminnej oraz oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat rocznych – określenia wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi,
2. systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie,
3. bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu (czynności dochodzenia należności podejmowane są przez Referat Windykacji Należności).
4. wydzielanie i nabywanie gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
5. przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach sądowych i administracyjnych dotyczących własności i innych prawa rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w sprawach o stwierdzenie nabycia spadków, o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, o stwierdzenie nabycie nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa, w trybie przepisów art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych ect.
6. systematyczne dokonywanie rozbiórek zdekapitalizowanych budynków mieszkalnych usytuowanych na działkach gminnych (ok. 10 budynków),
7. regulowanie spraw związanych z tzw. „bezumownym korzystaniem z nieruchomości”,
8. ujawnianie w księgach wieczystych praw Gminy Miasta Józefowa do nieruchomości,
9. oddanie w trwałe zarząd nieruchomości gminnych wszystkim gminnym jednostkom organizacyjnym,
10. planowany jest również proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy minia, w tym zmiany sposobu ekspozycji nieruchomości na rynku.
13. prowadzona będzie również sprzedaż gruntów, które nie mogą być zbywane jako odrębne nieruchomości, w trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych osób na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych,
14. zmianę stawek za dzierżawę i wynajem gruntów gminnych.

Przyjmuje się, iż w okresie 2019 – 2022 działania Gminy Miasta Józefowa winny w miarę możliwości organizacyjnych i finansowych wpisywać się w wymienione powyżej działania.

Gmina Miasto Józefów gospodaruje zasobem nieruchomości mając na uwadze przede wszystkim potrzeby bytowe lokalnej społeczności (budowa budynków komunalnych na działkach gminnych, przekazywanie w drodze aportu terenów gminnych spółce TBS w Józefowie, celem budowy wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą,

budowa placów zabaw, rekreacji i sportu, adaptacja budynków na cele służące seniorom) i realizację zadań publicznych (uzbrajanie ulic w infrastrukturę miejską, budowa i utwardzanie dróg publicznych).

Nie wyklucza się również obciążania nieruchomości gminnych służebnościami (gruntowymi i przesyłu) a uzupełniająco przewiduje się w okresie planu, podjęcie zarządzenia określającego stawki odpłatności z tytułu obciążania nieruchomości służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu, którego celem będzie uporządkowanie procedury.

Do czasu zmiany stawek czynszu dzierżawnego, udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie zgodnie z zasadami określonymi w:

1. Zarządzeniu Burmistrza Miasta Józefowa Nr 129/2011 z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawione/wynajmowane grunty Gminy Miasta Józefowa.
2. Zarządzenie nr 98/09 Burmistrza Miasta Józefowa z dnia 16 listopada 2009 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę gruntów w pasach drogowych dróg należących do kategorii dróg publicznych położonych na obszarze Gminy Miasta Józefowa, których właścicielem jest Gmina Miasto Józefów na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg.

Gmina Miasto Józefów planuje pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości z zasobu gminy, które są zabudowane budynkami użyteczności publicznej, boiskami i placami zabaw dla dzieci, tereny zieleni, drogi gminne, wewnętrzne i dojazdowe.

### **Reasumując:**

Analiza stanu majątku wskazuje wyraźnie na fakt, iż Gmina Miasto Józefów w okresie 2019 – 2022 sprzedaż nieruchomości (poza już wymienionymi w niniejszym dokumencie), uwarunkowana będzie głównie od ilości działek pozyskanych po rozbiórkach budynków komunalnych.

Kwestia służebności zależna jest bezpośrednio od otoczenia zewnętrznego i wynika w większości przypadków z wniosków składanych do Gminy Miasta Józefowa przez podmioty zewnętrzne. Sprawy rozstrzygane są indywidualnie, za zgodą Rady Miasta Józefowa.

Nie przewiduje się w okresie 2019 – 2022 konkretnych przypadków użyczenia nieruchomości, ponad nieruchomości obecnie udostępniane z zasobu w tej formie.

Zgodnie z art. 43, w związku z art. 4 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami trwałą zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej. W realiach Gminy Miasta Józefowa to forma udostępniania nieruchomości dedykowana w szczególności placówkom oświatowym oraz ICSiR w Józefowie, która musi zostać ustanowiona na ich rzecz, w drodze decyzji administracyjnej.

Wezwaniem na najbliższe lata stanowić będzie również uporządkowanie kwestii „bezumownego korzystania z nieruchomości”. Konieczny wydaje się przegląd nieruchomości, który ma na celu zweryfikowanie i ewentualne usunięcie tego typu sytuacji. Niezbędne jest ustalenie stanu prawnego faktycznego poszczególnych działek indywidualnie. Należy odnotować również, że pojecie

bezumownego korzystania z nieruchomości nie jest pojęciem oczywistym w przypadku nieruchomości np. ogólnodostępnych. W zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości mogą być podejmowane zasadniczo trzy kategorie działań: wezwanie do zwrotu nieruchomości, wezwanie do zawarcia umowy dzierżawy/najmu lub sprzedaż nieruchomości. Odrębną kwestią są sprawy z zakresu dochodzenia roszczeń przez Gminę Miasto Józefów z tytułu odszkodowań za korzystania z działek z zasobu miasta przez podmioty trzecie.

Co prawda program zagospodarowania nieruchomości zasobu, co do zasady dotyczy nieruchomości stanowiących w dacie jego podejmowania własność lub prawo użytkowania wieczystego gminy, niemniej z uwagi na poruszone już wcześniej kwestie nabywania nieruchomości, należy zaznaczyć wagę tego problemu.

Zdecydowana większość przypadków dotyczących nabywania nieruchomości w latach 2019 – 2022 dotyczyć będzie dróg, w tym regulowania stanów dróg już istniejących.

Zadaniem Gminy Miasta Józefowa jest regulacja dróg publicznych. Rada Miasta Józefowa określa kierunki rozwoju miasta na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których projektowany jest układ drogowy, w tym nowe, planowane do urzędowania drogi. W związku z powyższym nabywanie gruntów pod drogi winno wynikać z obowiązujących planów miejscowych lub też interwencji wynikających z procedur inwestycyjnych realizowanych na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Nabywanie gruntów, co do zasady winno mieć charakter umowy cywilnej, lub administracyjny np. nabycia z mocy prawa w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast wyłączenia powinny być stosowane w wyjątkowych przypadkach.

Na podstawie dotychczasowych wieloletniej praktyki należy stwierdzić, że nabywanie działek w drodze cywilnej jest niezwykle trudne z uwagi na oczekiwania finansowe ich właścicieli. Dlatego wszystkie tego typu działania poprzedzane są długotrwałymi negocjacjami.

Regulacje nieruchomości w drodze administracyjnej tj. w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1989 r. – Przepisy wprowadzające administrację publiczną, uzależniona jest natomiast od liczby złożonych wniosków (zgromadzonej dokumentacji), możliwości organizacyjnych organu wydającego decyzje oraz liczby odwołań składanych przez strony. Zmieniają się również wymagania Wojewody Mazowieckiego co do dowodów na władanie przez gminę nieruchomościami zajętych pod drogi publiczne (zwiększają się koszty niezbędnej dokumentacji). Oczywistym jest zatem, iż samo złożenie wniosku do Wojewody Mazowieckiego nie jest tożsame z nabyciem gruntów pod drogami. Należy dodać, że z każdym kolejnym rokiem procedury te będą coraz trudniejsze do przeprowadzenia, gdyż coraz odleglejsze będą od daty 31 grudnia 1998 r., tj. od dnia na który należy odtworzyć stan zagospodarowania nieruchomości.

Zadanie nabywania gruntów w trybie powyższej ustawy należy zatem traktować priorytetowo.

Komplementarnym działaniem Gminy w zakresie regulacji stanów prawnych gruntów pod drogami jest komunalizacja nieruchomości Skarbu Państwa. Trudno jest określić jaka liczba działek podlegać będzie komunalizacji, gdyż każdorazowo niezbędne jest ustalanie stanu prawnego nieruchomości, na podstawie tytułu prawnego do nieruchomości oraz wpisów w księgach wieczystych. W zakresie ustalania kolejności spraw dotyczących komunalizacji nieruchomości zastosowanie będą miały te same przesłanki jak dla regulacji w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1989 r. – Przepisy wprowadzające administrację publiczną.

Niezależnie od powyższego Gmina Miasto Józefów w okresie planu winna monitorować złożone już wcześniej wnioski do Wojewody Mazowieckiego o komunalizację działek niebędących drogami. Nie ma bowiem żadnych wątpliwości, że każde działanie podjęte w celu przejęcia nieruchomości, zwłaszcza w trybie komunalizacji mienia, przysporzy majątku Gminie, zwiększając tym samym jej możliwości w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Możliwość zagospodarowania nieruchomości ma bezpośrednie przełożenie w uwarunkowaniach wynikających z planowania przestrzennego. Gmina sukcesywnie uchwała miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dopuszczając do zabudowy nowe obszary miasta. W miarę potrzeby aktualizowane jest również studium warunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa.

Józefów, dnia 12 listopada 2019 r.