

ZARZĄDZENIE NR 48/2026
WÓJTA GMINY CZARNIA
z dnia 18 sierpnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarnia na lata 2026–2028

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się **Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarnia na lata 2026–2028**, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Plan, o którym mowa w § 1, sporządzono na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków dotyczących nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarnia, rejestrów umów najmu, dzierżawy i użyczenia, dokumentacji dotyczącej nieruchomości oddanych w trwałe zarząd, danych dotyczących dochodów z gospodarowania mieniem oraz dokumentacji dotyczącej nieruchomości i lokali wykorzystywanych do realizacji zadań własnych Gminy.

§ 3.

Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi Urzędu Gminy Czarnia właściwemu do spraw gospodarki nieruchomościami.

§ 4.

Nadzór nad wykonaniem zarządzenia sprawuje Wójt Gminy Czarnia.

§ 5.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Czarnia
Marek Piórkowski

Załącznik Nr 1

do Zarządzenia Nr 48/2026

Wójta Gminy Czarnia

z dnia 18 sierpnia 2026 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY CZARNIA NA LATA 2026–2028

I. Postanowienia ogólne

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarnia na lata 2026–2028, zwany dalej „Planem”, został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Plan obejmuje okres trzech lat i określa podstawowe kierunki gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem ich wykorzystania na potrzeby realizacji zadań własnych Gminy Czarnia.

Podstawę informacyjną Planu stanowią w szczególności:

1. dane ewidencji gruntów i budynków;
2. zestawienie nieruchomości i obiektów gminnych;
3. rejestry umów najmu, dzierżawy i użyczenia;
4. dane dotyczące wpływów z gospodarowania nieruchomościami;
5. decyzje administracyjne ustanawiające trwałe zarząd;
6. dokumentacja księgowa i protokoły przekazania nieruchomości oddanych w trwałe zarząd;
7. dokumentacja dotycząca obiektów użyteczności publicznej, lokali mieszkalnych i użytkowych;
8. porozumienia dotyczące wykorzystania nieruchomości i lokali gminnych do realizacji zadań publicznych i społecznych.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Czarnia.

II. Stan gminnego zasobu nieruchomości

Według zestawienia ewidencyjnego sporządzonego na dzień 6 sierpnia 2026 r. wykaz nieruchomości Gminy Czarnia obejmuje **874 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 117,7100 ha**.

Nieruchomości położone są w obrębach: Bandysie, Brzozowy Kąt, Cupel, Cyk, Czarnia, Długie, Michałowo, Rutkowo oraz Surowe.

W skład gminnego zasobu wchodzi w szczególności:

1. nieruchomości zajęte pod drogi i ciągi komunikacyjne;
2. nieruchomości zabudowane budynkami administracyjnymi;
3. nieruchomości zabudowane obiektami sportowymi i kulturowo-sportowymi;
4. nieruchomości wykorzystywane przez jednostki OSP;
5. nieruchomości wykorzystywane na potrzeby kultury i bibliotek;
6. nieruchomości wykorzystywane na potrzeby infrastruktury komunalnej;
7. nieruchomości oddane w trwały zarząd;
8. lokale mieszkalne i użytkowe;
9. nieruchomości oddane w najem, dzierżawę lub użyczenie;
10. nieruchomości wykorzystywane na potrzeby pomocy społecznej;
11. grunty rolne, leśne i inne grunty niezabudowane;
12. nieruchomości przeznaczone lub możliwe do wykorzystania na potrzeby inwestycji publicznych.

III. Użytkowanie wieczyste

Gmina Czarnia nie posiada obowiązujących umów dotyczących oddania nieruchomości stanowiących własność Gminy w użytkowanie wieczyste.

W związku z powyższym w okresie objętym Planem:

1. nie prognozuje się wpływów z tytułu użytkowania wieczystego;
2. nie planuje się aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu;
3. nie prognozuje się wpływów z opłat przekształceniowych.

Prognozowane wpływy:

- 2026 r. – **0,00 zł**;
- 2027 r. – **0,00 zł**;
- 2028 r. – **0,00 zł**.

IV. Nieruchomości oddane w trwały zarząd

W Gminie Czarnia występują trzy przypadki nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy:

1. **PSP im. Jana Pawła II w Czarni** – część działki nr 222 o powierzchni 0,5814 ha, trwały zarząd ustanowiony decyzją Nr 2/2025;
2. **PSP im. Brata Zenona Żebrowskiego w Surowem** – część działki nr 2075 o powierzchni 0,6735 ha, trwały zarząd ustanowiony decyzją Nr 1/2025;

3. **Centrum Usług Społecznych w Gminie Czarnia** – działka nr 363/2 w Długiem o powierzchni 0,7600 ha, trwały zarząd ustanowiony decyzją Nr GK.6844.1.2021.

Roczna opłata za trwały zarząd w przypadku szkół wynosi 0,00 zł, natomiast dla CUS – 45,55 zł.

V. Główne nieruchomości zabudowane i sposób ich wykorzystania

W celu prawidłowego określenia sposobu zagospodarowania gminnego zasobu wykazuje się najważniejsze nieruchomości zabudowane stanowiące własność Gminy Czarnia:

Lp. Obiekt	Nr działki	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia działki	Sposób wykorzystania
1 Infrastruktura Kulturowo-Sportowa w Gminie Czarnia	223/5 i 223/3	1 679,85 m²	8161,00 m ²	kultura, sport, rekreacja, działalność społeczna
2 Budynek Remizo Świetlicy w Czarni	78/13	684,60 m²	3 000,00 m ²	ochrona przeciwpożarowa, działalność społeczna
3 Budynek Remizo Świetlicy w Cyku	566	117,92 m²	10 888,00 m ²	ochrona przeciwpożarowa, działalność społeczna
4 Budynek Remizo Świetlicy w Bandysiach	450/2	290,48 m²	1 400,00 m ²	ochrona przeciwpożarowa, działalność społeczna
5 Budynek Remizo Świetlicy w Brzozowym Kącie	307	287,34 m²	1 056,00 m ²	ochrona przeciwpożarowa, działalność społeczna
6 Urząd Gminy Czarnia	223/3	97,87 m²	7 706,00 m ²	administracja publiczna
7 Stacja Uzdatniania Wody – SUW	1824/2	128,66 m²	2 520,00 m ²	infrastruktura wodociągowa
8 Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w Surowem	2071/1	785,16 m²	2 377,00 m ²	działalność biblioteczna i kulturalna

Dane powyższe wynikają z zestawienia nieruchomości Gminy Czarnia.

1. Infrastruktura kulturowo-sportowa w Czarni

Na działkach nr **223/5 i 223/3** znajduje się obiekt kulturowo-sportowy o powierzchni użytkowej **1 679,85 m²**.

Obiekt służy realizacji zadań własnych Gminy w zakresie kultury, sportu, rekreacji oraz działalności społecznej i integracji mieszkańców.

W okresie obowiązywania Planu przewiduje się utrzymanie dotychczasowej funkcji obiektu, jego bieżące utrzymanie i racjonalne wykorzystanie.

2. Obiekty Ochotniczych Straży Pożarnych

Gmina Czarnia jest właścicielem nieruchomości wykorzystywanych przez jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych.

Obiekty OSP wykorzystywane są do realizacji zadań z zakresu ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa mieszkańców, działalności społecznej oraz integracji lokalnej.

W szczególności obejmują:

- OSP Czarnia – działka nr 78/13, budynek 684,60 m²;
- OSP Cyk – działka nr 566, budynek 117,92 m²;
- OSP Bandysie – działka nr 450/2, budynek 290,48 m²;
- OSP Brzozowy Kąt – działka nr 307, budynek 287,34 m².

W latach 2026–2028 zakłada się utrzymanie tych nieruchomości w dotychczasowym przeznaczeniu oraz zapewnienie możliwości ich prawidłowego użytkowania.

3. Urząd Gminy Czarnia

Na działce nr **223/3** znajduje się budynek Urzędu Gminy o powierzchni użytkowej **97,87 m²**.

Nieruchomość wykorzystywana jest na realizację zadań administracji publicznej i bieżącą obsługę mieszkańców Gminy.

4. Stacja Uzdatniania Wody

Na działce nr **1824/2** znajduje się Stacja Uzdatniania Wody o powierzchni użytkowej **128,66 m²**.

Obiekt stanowi element infrastruktury komunalnej Gminy i jest wykorzystywany do realizacji zadań własnych w zakresie zbiorowego zaopatrzenia mieszkańców w wodę.

5. Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w Surowem

Na działce nr **2071/1** znajduje się obiekt Filii Gminnej Biblioteki Publicznej w Surowem o powierzchni użytkowej **785,16 m²**.

Nieruchomość wykorzystywana jest na realizację zadań Gminy w zakresie kultury, działalności bibliotecznej, edukacyjnej i społecznej.

VI. Użyczenie nieruchomości i lokali

Gmina Czarnia wykorzystuje część nieruchomości poprzez ich nieodpłatne użyczenie jednostkom realizującym zadania publiczne.

Na podstawie **Umowy użyczenia lokalu nr FWP.6850.1.2026 z dnia 2 stycznia 2026 r.** Gmina Czarnia oddała Gminnej Bibliotece Publicznej w Czarni do bezpłatnego używania lokal znajdujący się w miejscowości **Czarnia 41**.

Przedmiotem użyczenia jest lokal składający się z:

1. pomieszczeń bibliotecznych;
2. pomieszczeń czytelní;
3. kawiarni;
4. części socjalnej;
5. łazienek;
6. części holu głównego.

Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **479,42 m²**. Lokal został oddany Bibliotece do używania na czas nieoznaczony i jest wykorzystywany wyłącznie na cele bezpośrednio związane z działalnością biblioteczną.

Gminna Biblioteka Publiczna ponosi koszty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokalu zgodnie z postanowieniami umowy.

W okresie obowiązywania Planu zakłada się kontynuowanie użyczenia, o ile sposób wykorzystywania lokalu będzie zgodny z jego przeznaczeniem oraz interesem Gminy.

VII. Lokale mieszkalne, w tym mieszkanie wspomagane

W zasobie Gminy funkcjonuje **1 mieszkanie wspomagane**, zlokalizowane pod adresem **Czarnia 44/1**.

Mieszkanie wykorzystywane jest w związku z realizacją projektu „Zintegrowany program wsparcia w codziennym funkcjonowaniu dla mieszkańców gminy Czarnia”.

Zasady współpracy pomiędzy Gminą a Centrum Usług Społecznych regulują odrębne porozumienia.

VIII. Nieruchomości oddane w najem i dzierżawę

Gmina wykorzystuje część nieruchomości poprzez odpłatne udostępnianie ich w formie najmu lub dzierżawy.

Przedmiotem najmu są w szczególności lokale użytkowe, mieszkalne i pomieszczenia wykorzystywane na potrzeby działalności medycznej, usługowej, bankowej.

Przedmiotem dzierżawy są m.in. grunty wykorzystywane na potrzeby infrastruktury telekomunikacyjnej, działalności rolniczej i innych celów określonych w zawartych umowach.

IX. Dochody z gospodarowania nieruchomościami

Według posiadanych danych wpływy z gospodarowania nieruchomościami wyniosły:

- w 2025 r. – **70 536,30 zł**;
- od stycznia do końca lipca 2026 r. – **52 317,94 zł**.

Źródła dochodów stanowią w szczególności:

1. dzierżawa gruntów;
2. najem lokali użytkowych;
3. najem lokali mieszkalnych;
4. korzystanie z nieruchomości przez podmioty zewnętrzne;
5. opłaty z tytułu trwałego zarządu.

X. Prognoza udostępniania i nabywania nieruchomości

W latach 2026–2028 zakłada się:

1. kontynuowanie najmu i dzierżawy nieruchomości;
2. kontynuowanie użyczenia lokali służących realizacji zadań publicznych;
3. utrzymywanie trwałego zarządu;
4. wykorzystywanie nieruchomości na cele administracyjne, oświatowe, przeciwpożarowe, komunalne, sportowe, kulturalne, społeczne i mieszkaniowe;
5. utrzymanie obiektów OSP;
6. utrzymanie infrastruktury kulturowo-sportowej;
7. utrzymanie i eksploatację Stacji Uzdatniania Wody;
8. utrzymanie obiektów bibliotecznych;
9. utrzymanie mieszkania wspomagane;
10. sprzedaż nieruchomości zbędnych do realizacji zadań własnych;
11. nabywanie nieruchomości potrzebnych do realizacji inwestycji gminnych;
12. regulowanie stanów prawnych nieruchomości.

XI. Prognoza wydatków

W okresie obowiązywania Planu przewiduje się ponoszenie wydatków związanych z:

1. utrzymaniem budynków i obiektów gminnych;
2. remontami i bieżącą konserwacją;
3. pracami geodezyjnymi;
4. operatami szacunkowymi;
5. regulowaniem stanów prawnych;
6. opłatami sądowymi i notarialnymi;
7. utrzymaniem obiektów OSP;
8. utrzymaniem obiektów sportowych i kulturowych;
9. utrzymaniem infrastruktury wodociągowej;
10. utrzymaniem lokali mieszkalnych i użytkowych;
11. przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, najmu, dzierżawy lub użyczenia.

Wysokość wydatków będzie wynikała z uchwały budżetowej Gminy na dany rok.

XII. Program zagospodarowania zasobu na lata 2026–2028

W okresie objętym Planem zakłada się:

1. bieżącą aktualizację ewidencji nieruchomości;
2. monitorowanie nieruchomości pozostających w trwałym zarządzie;
3. kontrolę realizacji umów najmu, dzierżawy i użyczenia;
4. utrzymanie obiektów OSP Czarnia, Cyk, Bandysie i Brzozowy Kąt;
5. utrzymanie infrastruktury kulturowo-sportowej w Czarni;
6. racjonalne wykorzystanie budynku Urzędu Gminy;
7. utrzymanie i zabezpieczenie Stacji Uzdatniania Wody;
8. utrzymanie obiektów bibliotecznych;
9. kontynuowanie użyczenia lokalu Gminnej Biblioteki Publicznej;
10. racjonalne wykorzystanie lokali mieszkalnych i użytkowych;
11. utrzymanie mieszkania wspomagane;
12. regulowanie stanów prawnych nieruchomości;
13. ujawnianie praw Gminy w księgach wieczystych;

14. dokonywanie niezbędnych podziałów geodezyjnych;
15. przygotowywanie nieruchomości zbędnych do sprzedaży, najmu lub dzierżawy;
16. zabezpieczanie nieruchomości przed degradacją i nieuprawnionym korzystaniem.

XIII. Monitorowanie realizacji Planu

Realizacja Planu będzie monitorowana na bieżąco.

Analizie podlegać będą w szczególności:

1. zmiany stanu zasobu;
2. nieruchomości nabyte i zbyte;
3. sposób wykorzystywania nieruchomości zabudowanych;
4. stan obiektów OSP;
5. stan i sposób wykorzystania obiektów sportowych i kulturalnych;
6. wykorzystanie obiektów bibliotecznych;
7. stan infrastruktury komunalnej;
8. realizacja umów użyczenia, najmu i dzierżawy;
9. dochody i wydatki związane z gospodarowaniem mieniem;
10. potrzeby inwestycyjne Gminy.

XIV. Postanowienia końcowe

Plan określa podstawowe kierunki gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2026–2028.

Gospodarowanie nieruchomościami będzie prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami prawidłowej gospodarki, celowości, gospodarności i efektywności oraz z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej.

W przypadku istotnych zmian w stanie zasobu lub sposobie wykorzystania nieruchomości Plan może zostać odpowiednio zaktualizowany.

Wójt Gminy Czarnia
Marek Piórkowski