

ZARZĄDZENIE NR 104/2025
WÓJTA GMINY WARLUBIE

z dnia 12 grudnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie
na lata 2026 – 2028**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 t.j.) i art. 24, art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na lata 2026 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Wójt Gminy Warlubie

mgr inż. Mariusz Kosikowski

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na lata 2026 – 2028

Gminny zasób nieruchomości obejmuje nieruchomości stanowiące własność Gminy Warlubie. Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i stanowi narzędzie zarządzania mieniem komunalnym, umożliwiające racjonalne i przejrzyste gospodarowanie nieruchomościami.

Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki oraz przepisami prawa powszechnie obowiązującego, a także przepisami miejscowymi przyjmowanymi przez Radę Gminy Warlubie. Zasób ten wykorzystywany jest przede wszystkim na potrzeby realizacji zadań własnych gminy, celów publicznych oraz przedsięwzięć inwestycyjnych służących rozwojowi lokalnemu.

Plan wykorzystania zasobu na lata 2026–2028 wyznacza podstawowe kierunki działań związanych z zarządzaniem mieniem komunalnym. Decyzje dotyczące sposobu i formy zagospodarowania poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie, z uwzględnieniem ich przeznaczenia, potrzeb gminy, możliwości inwestycyjnych oraz interesu społeczności lokalnej.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na dzień 30 listopada 2025 r. wynosiła 209, 8496 ha, w tym:

1) Użytki rolne 31,1519 ha, w tym:

a) Grunty orne 29,1332 ha:

- Bąkowo - 13,6714 ha,
- Buśnia - 1,2600 ha,
- Bzowo - 2,6262 ha,
- Komorsk - 1,800 ha,
- Krusze - 0,5100 ha,
- Lipinki - 1,0485 ha,
- Płochocin - 1,5963 ha,
- Płochocinek - 1,4906 ha,
- Rulewo - 0,2425 ha,
- Warlubie - 4,5651 ha,
- Wielki Komorsk - 0,3226 ha.

b) Sady 0,0046 ha:

- Warlubie - 0,0046 ha,

c) Łąki trwałe 0,6627 ha:

- Lipinki - 0,1900 ha,
- Warlubie - 0,1900 ha
- Wielki Komorsk - 0,2827 ha.

d) Pastwiska trwałe 1,2072 ha:

- Bzowo - 0,1424 ha,
- Lipinki - 0,0741 ha,

- Płochocin - 0,2600 ha,
- Płochocinek - 0,1342 ha,
- Warlubie - 0,5865 ha
- Wielki Komorsk - 0,0100 ha.

e) Grunty rolne zabudowane 0,1442 ha:

- Bzowo - 0,1230 ha,
- Lipinki - 0,0100 ha,
- Płochocin - 0,0080 ha,
- Warlubie - 0,0032 ha,

2) Grunty leśne 5,9924 ha, w tym:

a) Lasy 4,2258 ha:

- Bzowo - 0,2670 ha,
- Lipinki - 0,5388 ha,
- Waielki Komorsk - 3,4200 ha,

b) Grunty zadrzewione i zakrzewione 1,7666 ha:

- Bąkowo - 0,9100 ha,
- Bzowo - 0,1958 ha,
- Warlubie - 0,4408 ha,
- Wielki Komorsk - 0,2200 ha.

3) Grunty zabudowane i zurbanizowane 17,7784 ha w tym:

a) Tereny mieszkaniowe 1,1748 ha:

- Bąkowo - 0,1868 ha,
- Buśnia - 0,0765 ha,
- Lipinki - 0,3038 ha,
- Płochocin - 0,1028 ha,
- Płochocinek - 0,1318 ha,
- Warlubie - 0,2282 ha,
- Wielki Komorsk - 0,1449 ha.

b) Tereny przemysłowe 2,9099 ha:

- Bąkowo - 1,9550 ha,
- Lipinki - 0,1444 ha,
- Warlubie - 0,8105 ha,

c) Inne tereny zabudowane 7,7747 ha:

- Bąkowo - 0,1051 ha,
- Buśnia - 0,0481 ha,
- Bzowo - 0,4945 ha,
- Krusze - 0,2600 ha,
- Lipinki - 0,8064 ha,
- Płochocin - 0,1885 ha,
- Warlubie - 4,6283 ha,

- Wielki Komorsk - 1,2438 ha.

d) Zurbanizowane tereny niezabudowane 0,9585 ha:

- Rulewo - 0,8085 ha,

- Warlubie - 0,1500 ha.

e) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 3,7439 ha:

- Bąkowo - 0,1370 ha,

- Krusze - 0,2400 ha,

- Lipinki - 1,3856 ha,

- Płochocin - 0,9006 ha,

- Rulewo - 0,1892 ha,

- Warlubie - 0,2600 ha,

- Wielki Komorsk - 0,6315 ha.

f) Tereny komunikacyjne 1,2166 ha:

- Bzowo - 0,6450 ha,

- Warlubie - 0,1216 ha

- Wielki Komorsk - 0,4500ha.

4) Tereny różne 1,2166 ha w tym:

- Bzowo - 0,6450 ha,

- Warlubie - 0,1216 ha,

- Wielki Komorsk - 0,4500 ha.

5) Wody 2,0408 ha w tym:

- Bzowo - 1,1770 ha,

- Warlubie - 0,8100 ha,

- Wielki Komorsk - 0,0538 ha.

6) Nieużytki 4,2319 ha w tym:

- Bąkowo - 0,9900 ha,

- Lipinki - 0,1800 ha,

- Płochocinek - 0,4119 ha,

- Warlubie - 2,5900 ha,

- Wielki Komorsk - 0,0600 ha.

7) Drogi 147,4376 ha w tym:

- Bąkowo - 6,2473 ha,

- Buśnia - 5,4174 ha,

- Bzowo - 16,7806 ha,

- Komorsk - 14,4824 ha,

- Krusze - 20,2986 ha,

- Kurzejewo - 3,6588 ha,

- Lipinki - 39,2611 ha,

- Płochocin - 6,2650 ha,

- Płochocinek - 7,6672 ha,

- Rulewo - 0,5458 ha,
- Warlubie - 16,0261 ha,
- Wielki Komorsk - 10,7873 ha.

7) Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Warlubie oddana w użytkowanie wieczyste na dzień 30 listopada wynosiła 1,6283 ha;

- Bąkowo, działki nr 53,55,56,57, przeznaczona na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej.

2. Zestawienie budynków wchodzących w skład zasobu Gminy Warlubie na dzień 30 listopada 2025 r.;

1) budynki mieszkalne — 23 sztuk;

Wykaz lokali i budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy Warlubie.

Lp.	Miejscowość Numer	Ilość mieszkań w budynku	Powierzchnia w m²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	Bąkowo 38	2	25,90	najem
			30,90	najem
2.	Bąkowo 45	1	45,05	najem
3.	Bzowo 85	2	22,70	najem
			55,00	najem
4.	Bzowo 90	2	45,30	najem
			45,30	najem
5.	Krzewiny 3	1	52,12	najem
6.	Lipinki 29	2	45,64	najem
			52,50	najem
7.	Płochocin 14	4	27,95	najem
			27,95	najem
			27,95	najem
			27,95	najem
8.	Wielki Komorsk Nowska A1	1	27,00	najem
9.	Warlubie, ul. Wyb.za Torami 24	1	59,00	najem
10.	Warlubie ul. Bąkowska 12	1	74,00	najem
11.	Warlubie ul. Szkolna 20a	1	65,00	najem
12.	Warlubie ul. bł. ś. Marii Heliodory 2	5	347,26	najem

2) budynki szkolne — 3 sztuki;

Lp.	Nazwa szkoły	Miejscowość	Powierzchnia w m²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	Szkoła Podstawowa w Lipinkach im. Przyjaciół Borów Tucholskich	Lipinki	983,74	szkoła
2.	Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II Wielki Komorsk	Wielki Komorsk	1828	szkoła

3.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Bronisława Malinowskiego w Warlubiu	Warlubie	4442	szkoła
----	---	----------	------	--------

3) świetlice - 10 sztuk;

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Powierzchnia w m ²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	świetlica wiejska	Bąkowo	94	świetlica
2.	świetlica wiejska	Buśnia	59,94	świetlica
3.	świetlica wiejska	Bzowo	185,40	świetlica
4.	Wiejski Dom Kultury	Lipinki	1033	świetlica
5.	świetlica wiejska	Krusze	133	świetlica
6.	świetlica wiejska	Płochocin	94	świetlica
7.	świetlica wiejska	Płochocinek	65,9	świetlica
8.	świetlica wiejska	Rulewo	50	świetlica
9.	świetlica wiejska	Wielki Komorsk	269	świetlica
10.	sala wiejska	Warlubie	237,89	świetlica

4) budynki, w których siedzibę mają Ochotnicze Straże Pożarne — 6 sztuk;

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Powierzchnia w m ²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	Ochotnicza Straż Pożarna	Buśnia 11	35,01	użyczenie

2.	Ochotnicza Straż Pożarna	Bzowo 34A	117	użyczenie
3.	Ochotnicza Straż Pożarna	Krusze 20D	192,22	użyczenie
4.	Ochotnicza Straż Pożarna	Lipinki 74	112,73	użyczenie
5.	Ochotnicza Straż Pożarna	Wielki Komorsk, ul. Nowska A 12A	262,85	użyczenie
6.	Ochotnicza Straż Pożarna	Warlubie, Bąkowska 12	389,60	użyczenie

5) budynki użyteczności publicznej:

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Powierzchnia w m ²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	Urząd Gminy Warlubie (ZUK, GOPS, SAPO)	Warlubie	1095	siedziba Urzędu
2.	Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Turystyki	Warlubie	50,77	siedziba GOKSiT
3.	Hala Sportowa	Warlubie	1481,09	użytkowanie

II. Prognoza w zakresie udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.

W latach 2026 – 2028 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie. Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użyczenie, trwałe zarząd – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Gmina Warlubie w latach 2026 – 2028 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym. Do zbycia przeznaczane będą zarówno nieruchomości zabudowane jak i niezabudowane.

Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywać się będzie po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Warlubie pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne Gminy Warlubie, celem wyodrębnienia tych gruntów, które będą mogły być przeznaczone na sprzedaż na rzecz innych podmiotów.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Warlubie następować będzie w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych, poprzez komunalizację, na podstawie decyzji administracyjnych. Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2026 – 2028 nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Warlubie, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizację innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych.

Uchwałą Nr XXI/120/2025 Warlubie z dnia 27 listopada 2025 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2026 – 2030, którego celem jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Warlubie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w okresie do końca 2030 roku.

III. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki na zakup nieruchomości, usługi geodezyjne i kartograficzne, dokumenty geodezyjne, oszacowanie wartości nieruchomości, publikację ogłoszeń w mediach, opłaty notarialne związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Warlubie. Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

IV. Prognoza w zakresie wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

W latach 2026 – 2028 prognozuje się wzrost wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste, w związku z planowaną aktualizacją opłat rocznych. Nie prognozuje się wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

V. Prognoza w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

W latach 2026 – 2028 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. Nie planuje się przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Warlubie gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności realizację zadań publicznych i potrzeby socjalno – bytowe społeczności lokalnej. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych uwarunkowań kontynuowany będzie proces intensyfikacji sprzedaży i dzierżawy mienia komunalnego w celu zwiększenia dochodów gminy.

Zakłada się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

Przewiduje się 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, w tym ochrony praw własności Gminy Warlubie do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie oraz bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu.

Planuje się określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu oraz oddanych w użytkowanie wieczyste, w celu aktualizacji opłat oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania.