

Zarządzenie Nr 237/2019
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Kalisza na lata 2019-2021”.

Na podstawie art. 25 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 poz. 2204 z póź. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Postanawia się przyjąć „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Kalisza na lata 2019-2021”, który stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarowania Mieniem.

§ 3.

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski

Załącznik
do Zarządzenia Nr 237/2019
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI MIASTA KALISZA NA LATA 2019 - 2021

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Krystian Kinastowski

Przy opracowaniu planu współdziałali z pracownikami Urzędu Miasta Kalisza eksperci Związku Miast Polskich:

Ewa Bartosik

Ryszard Grobelny

Michał Mieszczanin

Jan Krzysztof Pięta CPM®

Iwona Wierzbicka



Partnerstwo na rzecz podnoszenia jakości i efektywności usług administracyjnych w miastach w zakresie podatków i opłat lokalnych oraz zarządzania nieruchomościami

Zawartość:

1. Informacje o zasobie nieruchomości Miasta Kalisz według stanu na dzień 31.12.2018 roku. **strona 3**
2. Horyzont planu. **strona 4**
3. Podział nieruchomości Miasta na grupy uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia. **strona 4**
4. Prognozy: **strona 7**
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu;
 - b) nabywania nieruchomości do zasobu;
 - c) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu;
 - d) poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - e) wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
 - f) wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu;
 - g) dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
 - h) dotyczące aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu;
5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu. **strona 10**

1. Informacje o zasobie nieruchomości Miasta Kalisz – miasta na prawach powiatu według stanu na dzień 31.12.2018 roku.

Zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 poz. 2204 z póź. 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Miasta Kalisz gospodaruje Prezydent Miasta.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w zasobie Miasta Kalisza, który podlegał gospodarowaniu, znajdowało się 6699 (sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć) działek gruntu o łącznej powierzchni 929,1619 ha (hektarów), w tym:

- a) tereny będące w 100% własnością Miasta – 6353 (sześć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) działki gruntu o łącznej powierzchni 890,5579 ha;
- b) tereny będące współwłasnością Miasta i osób trzecich na zasadach ujętych w ustawie Kodeks cywilny oraz w ustawie o własności lokali – 276 (dwieście siedemdziesiąt sześć) działek o łącznej powierzchni 23,5930 ha; W faktycznym władaniu Miasta, wynikającym z wielkości udziałów we własności poszczególnych działek, pozostaje w tej grupie powierzchnia 13,2947 ha.
- c) tereny będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Miasta – 50 (pięćdziesiąt) działek o łącznej powierzchni 8,0647 ha;
- d) tereny będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Miasta oraz osób trzecich – 15 (piętnaście) działek o łącznej powierzchni 1,0122 ha; W faktycznym władaniu Miasta, wynikającym z wielkości udziałów w prawie użytkowania wieczystego poszczególnych działek, pozostaje w tej grupie powierzchnia 0,1265 ha;
- e) tereny będące własnością osób trzecich, położone na terenie Miasta, wydzierżawione przez Miasto Kalisz w celu zaspokojenia celów publicznych – 1 (jedna) działka gruntu o powierzchni 0,2147 ha;
- f) tereny będące w 100% własnością Miasta Kalisza położone poza granicami Miasta – Teren po składowisku odpadów, zrehabilitowany po 2012 r., obręb Kamień, gmina Ceków Kolonia, powiat kaliski, powierzchnia 2,38 ha; Las komunalny, obręb Wolica, gmina Godziesze Wielkie, powiat kaliski, powierzchnia 157,5 ha; Rusinowo, gmina Postomino (woj. zachodniopomorskie), powierzchnia 4,66 ha.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2018 roku Miasto Kalisz, oddało w użytkowanie wieczyste osobom trzecim (zarówno fizycznym jak i prawnym) 1644 (jeden tysiąc sześćset czterdzieści cztery) działki gruntu, o łącznej powierzchni 124,1120 ha. Wśród tych gruntów znajduje się 163 (sto sześćdziesiąt trzy) działki na których ustanowiono użytkowanie wieczyste w częściach ułamkowych. Działki te mają

powierzchnię 10,3582 ha, a Miasto Kalisz nie ustanowiło jeszcze prawa użytkowania wieczystego na części wynoszącej 5,0614 ha.

2. Horyzont planu.

Plan wykorzystania zasobu (PWZ) opracowywany jest na okres 3 lat zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Gospodarowanie nieruchomościami powinno przyjąć długoterminowy charakter strategiczny stanowiący poszukiwanie optymalnego rozwiązania („złotego środka”) pomiędzy wieloma alternatywnymi sposobami gospodarowania tym majątkiem. Pozwoli to na identyfikację rozwiązań, w dłuższej perspektywie generujących dopływ środków dla zaspokajania potrzeb budżetowych oraz przede wszystkim efektywnej realizacji zadań własnych przez gminę.

3. Podział nieruchomości Miasta na grupy uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia.

Ze względu na potrzeby planistyczne zasób nieruchomości Miasta Kalisza został podzielony na cztery podstawowe grupy funkcjonalne: A, B, C, D.

Grupa A obejmuje wszystkie nieruchomości, których Miasto Kalisz jest właścicielem i którymi gospodaruje w pełni samo, oraz takie, które zostały oddane do gospodarowania zakładom budżetowym lub jednostkom budżetowym, w tym nieruchomości oddane w trwały zarząd. Grupa ta obejmuje zarówno nieruchomości niezabudowane jak i zabudowane. W ramach tej grupy wydzielono cztery podgrupy uwzględniające charakter nieruchomości wchodzących w ich skład i możliwy sposób dysponowania nimi przez Miasto:

Podgrupa A1 – „Nieruchomości służące realizacji celów publicznych” – wszystkie nieruchomości będące w dyspozycji Miasta Kalisza, które w chwili tworzenia planu są wykorzystywane do realizacji szeroko rozumianych zadań publicznych. W grupie tej znajdują się nieruchomości zajęte pod drogi, nieruchomości oddane w trwały zarząd (na przykład na potrzeby placówek przedszkolnych, szkół, sportu i rekreacji, placówek służby zdrowia itp.), ale także nieruchomości na których urządzone są parki, skwery, zieleńce czy inne formy zieleni urządzonej. Grupa ta zawiera także nieruchomości zabudowane wykorzystywane przez gminne jednostki na swoje siedziby, w końcu także nieruchomości które Miasto wykorzystuje na swoje cele (np. siedziba Urzędu Miasta). Grupa ta, biorąc pod uwagę, że zawiera m.in. nieruchomości zajęte pod drogi, jest stosunkowo liczna. Z punktu tworzenia Planu Wykorzystania Zasobu, szczególnie w aspekcie ekonomicznym, jej znaczenie jest jednak niewielkie. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku do grupy tej przypisano 4460 (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt) działek gruntu o łącznej powierzchni 657,5714 ha. 17 (siedemnaście) z tych działek jest współwłasnością Miasta Kalisza i osób

trzecich lub znajduje się w użytkowaniu wieczystym Miasta Kalisza i osób trzecich.

Podgrupa A2 – „zasób mieszkaniowy” - wszystkie nieruchomości będące w dyspozycji Miasta Kalisza, które w chwili sporządzania planu były przeznaczone do realizacji szeroko rozumianych celów mieszkaniowych, w tym pod gminne zasoby lokalowe. Grupa ta nie obejmuje gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wykorzystywanych na cele mieszkaniowe zarówno w zabudowie indywidualnej jak i pod budownictwo wielorodzinne. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku do grupy tej należało przypisać 1193 (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt trzy) działki gruntu o łącznej powierzchni 56,7799 ha. Znacząca część tych działek w liczbie 229 pozostaje we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym Miasta Kalisza z osobami fizycznymi i prawnymi.

Podgrupa A3 – wszystkie nieruchomości będące w pełnej dyspozycji Miasta Kalisza, co do których w chwili sporządzania planu istniały wstępne zamiary na ich zagospodarowanie w horyzoncie czasowym przewidzianym planem, w tym na zbycie, oddanie w dzierżawę lub przeniesienie do którejś z pozostałych grup (podgrup) funkcjonalnych. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku do grup tej zostało przypisane 68 (sześćdziesiąt osiem) działek gruntu o łącznej powierzchni 9,4403 ha.

Podgrupa A4 – wszystkie nieruchomości będące w pełnej dyspozycji Miasta Kalisza, co do których w chwili sporządzania planu nie istniały wstępne koncepcje na ich zagospodarowanie w horyzoncie czasowym przewidzianym planem. Grupę tę należy traktować jako zasób nieruchomości stanowiących potencjał do aktywnego wykorzystania w przyszłości. Do grup tej zostało przypisane, według stanu na 31 grudnia 2018 roku, 574 (pięćset siedemdziesiąt cztery) działki gruntu o łącznej powierzchni 59,0210 ha. Niewielka część tych działek, w liczbie 18 stanowi współwłasność lub współużytkowanie wieczyste Miasta Kalisza i osób trzecich.

Grupa B – tereny będące własnością Miasta Kalisza dla których ustanowiono, na rzecz osób fizycznych lub prawnych, prawo użytkowania wieczystego (UW). Według stanu na 31 grudnia 2018 roku grupa ta obejmowała 1644 (jeden tysiąc sześćset czterdzieści cztery) działki gruntu, o łącznej powierzchni 124,1120 ha, przy czym w 161 przypadkach Miasto nie oddało w użytkowanie wieczyste 100 % powierzchni gruntu i posiada jeszcze do zbycia, w zasadzie na rzecz kolejnych członków wspólnot mieszkaniowych powstałych przed datą sporządzenia planu, powierzchnię 5,0614 ha.

Grupa C - wszystkie nieruchomości będące w pełnej dyspozycji Miasta Kalisza, co do których w chwili sporządzania planu istniały umowy cywilnoprawne (np. dzierżawy, użytkowania, użyczenia itp.), zawarte na czas oznaczony, których termin zakończenia upływa w okresie planu lub, które zostały zawarte na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia przez strony w okresie objętym planem.

Według stanu na 31 grudnia 2018 roku grupa ta obejmowała 403 (czteryście trzy) działki gruntu, o łącznej powierzchni 146,1346 ha. Należy przy tym zaznaczyć, że w horyzoncie czasu objętym planem każda z działek gruntu przyporządkowana w planie do grupy C (oddana w dzierżawę lub inny umowny sposób do korzystania) może być, po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy (lub umowy innego typu), przyporządkowana do dowolnej z pozostałych grup (podgrup). Oznacza to pewną swobodę gospodarowania zasobem nieruchomości ujętym w tej grupie.

Grupa D - Wszystkie nieruchomości będące własnością osób trzecich (tym Skarbu Państwa) z których Miasto Kalisz ma prawo korzystać na podstawie zawartych umów, w tym w wyniku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Ze względu na wykorzystanie funkcjonalne tych nieruchomości lub kwestie wymagające regulacji stanów prawnych wydzielono w grupie D kilka podgrup.

Podgrupa D1/A1 – nieruchomości, dla których Miasto Kalisz dysponuje prawem użytkowania wieczystego, a które wykorzystywane są do realizacji szeroko rozumianych celów publicznych. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku grupa ta obejmowała 39 działek gruntu, o łącznej powierzchni 3,1877 ha. Działki te oraz ich powierzchnia zostały zakwalifikowane do podgrupy A1 na równi z działkami, które stanowią własność Miasta, a ich liczba oraz powierzchnia zawiera się w danych zamieszczonych przy omawianiu podgrupy A1.

Podgrupa D1/A2 – nieruchomości, dla których Miasto Kalisz dysponuje prawem użytkowania wieczystego, a które wykorzystywane są do realizacji szeroko rozumianych celów mieszkaniowych. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku grupa ta obejmowała 14 działek gruntu, o łącznej powierzchni 1,6631 ha. Działki te oraz ich powierzchnia zostały zakwalifikowane do podgrupy A2 tak jakby stanowiły własność Miasta Kalisza, a ich liczba oraz powierzchnia zawiera się w danych zamieszczonych przy omawianiu podgrupy A2.

Podgrupa D1/A3 – nieruchomości, dla których Miasto Kalisz dysponuje prawem użytkowania wieczystego, co do których w chwili sporządzania planu istniały wstępne zamiary na ich zagospodarowanie w horyzoncie czasu objętym planem. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku do grupy tej nie przyporządkowano ani jednej działki, co nie znaczy, że sytuacja taka nie może wystąpić w przyszłości.

Podgrupa D1/A4 – nieruchomości, dla których Miasto Kalisz dysponuje prawem użytkowania wieczystego, co do których, w chwili sporządzania planu, nie istniały wstępne zamiary na ich zagospodarowanie w horyzoncie czasowym przewidzianym planem. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku grupa ta obejmowała 5 (pięć) działek gruntu, o łącznej powierzchni 2,6013 ha. Działki te oraz ich powierzchnia zostały zakwalifikowane do podgrupy A4 na równi z działkami, które stanowią własność Miasta.

Podgrupa D2 – nieruchomości osób trzecich, z których Miasto Kalisz korzysta na podstawie różnych tytułów prawnych (np. użyczenie, dzierżawa, najem, itp.).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Miasto posiadało w zasobie nieruchomości 3 (trzy) działki gruntu przypisane do tej podgrupy o łącznej powierzchni 0,6447 ha. Wszystkie działki wchodzące w skład tej podgrupy wymienione są w arkuszu „Dzierżawione przez MK” w skoroszybie „Dane na temat dzierżaw_Kalisz_PWZ_24_12_2018”

Przeprowadzony podział nieruchomości Miasta na grupy (podgrupy), uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia, pozwolił na spojrzenie na zasób nieruchomości Miasta w sposób uwzględniający różne ich atrybuty. Przeprowadzony przegląd majątku w postaci nieruchomości i wprowadzenie zaproponowanej wyżej klasyfikacji strategicznej umożliwia również okresową analizę stanu zasobu nieruchomości, łatwe uaktualnianie informacji o tym zasobie oraz płynne zmiany przyporządkowania określonych nieruchomości do poszczególnych grup (podgrup), również w okresie objętym planem.

4. Prognozy:

4.1. **Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz wielkości wydatków i wpływów związanych z udostępnianiem;**

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Miasta Kalisza odbywać się będzie, w okresie realizacji planu, poprzez:

- a) zbycie nieruchomości;
- b) ustanowienie dla nieruchomości prawa użytkowania wieczystego;
- c) wydzierżawienie nieruchomości w całości lub w części;
- d) zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości;
- e) oddania nieruchomości w trwałą zarząd;

W tabelach poniżej zaprezentowano prognozy dotyczące przewidywanej powierzchni udostępniania, osobno dla każdego z rodzajów przedstawionych wyżej w podpunktach od a) do e) wraz z podaniem szacunkowej wielkości wpływów i wydatków związanych z danym rodzajem udostępniania nieruchomości zasobu.

TABELA 4.1.1.

Prognoza dotycząca zbywania nieruchomości zasobu

	ROK		
	2019	2020	2021
Powierzchnia [w ha]	0,7556	1,6857	1,6857
Wydatki [w zł]	35 000	32 000	32 000
Wpływy [w zł]	1 600 000	1 010 000	1 010 000

TABELA 4.1.2.**Prognoza dotycząca zbywania nieruchomości (lokali) mieszkalnych**

	ROK		
	2019	2020	2021
Wydatki [w zł]	34 480	36 800	40 000
Wpływy [w zł]	900 000	900 000	900 000

TABELA 4.1.3.**Prognoza dotycząca oddania nieruchomości w trwały zarząd (dotyczy nowych działek gruntu)**

	ROK		
	2019	2020	2021
Powierzchnia [w ha]	1,1000	1,2000	1,2000
Wydatki [w zł]	0	0	0
Wpływy [w zł]	0	0	0

TABELA 4.1.4.**Prognoza dotycząca oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (dotyczy ustanowienia prawa użytk. wieczystego na nowych działkach)**

	ROK		
	2019	2020	2021
Powierzchnia [w ha]	0,0000	0,0000	0,0000
Wydatki [w zł]	0	0	0
Wpływy [w zł]	0	0	0

TABELA 4.1.5.**Prognoza dotycząca oddania nieruchomości w dzierżawę**

	ROK		
	2019	2020	2021
Powierzchnia [w ha]	47,66	47,66	47,66
Wydatki [w zł]	3 300	3 300	3 300
Wpływy z dzierżaw[w zł]	1 118 000	1 088 000	1 088 000

TABELA 4.1.6.**Prognoza dotycząca zbycia prawa użytkowania wieczystego**

	ROK		
	2019	2020	2021
Powierzchnia [w ha]	0,3378	0,3378	0,3378
Wydatki [w zł]	15 000	15 000	15 000
Wpływy [w zł]	250 000	185 000	185 000

4.2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz wielkości wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2019 – 2021 planowane jest poprzez:

- a) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa;
- b) zakup prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości od ich dotychczasowych właścicieli.

W tabelach poniżej zaprezentowano prognozy dotyczące przewidywanej powierzchni nabywanych nieruchomości, osobno dla każdego z rodzajów przedstawionych wyżej podpunktów wraz z podaniem szacunkowej wielkości wydatków związanych z danym rodzajem nabycia nieruchomości do zasobu Miasta Kalisza.

TABELA 4.2.1.
Prognoza dotycząca nabycia nieruchomości Skarbu Państwa poprzez komunalizację

	ROK		
	2019	2020	2021
Powierzchnia [w ha]	1,0000	4,0000	3,0000
Przyrost majątku	1 200 000	4 800 000	3 600 000
Wydatki [w zł]	0	0	0

TABELA 4.2.2.
Prognoza dotycząca nabycia nieruchomości od ich właściciela/użytkownika wieczystego.

	ROK		
	2019	2020	2021
Powierzchnia [w ha]	4,0000	4,0000	4,0000
Przyrost majątku [zł]	3 500 000	2 900 000	3 090 000
Wydatki [w zł]	100 000	100 000	110 000

4.3. Prognoza dotycząca wpływów z opłat związanych z użytkowaniem wieczystym (opłaty roczne) oraz kosztów związanych z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

TABELA 4.3.

Prognoza dotycząca wpływów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, zmian wysokości tych opłat oraz kosztów ich aktualizacji.

	ROK		
	2019	2020	2021
Powierzchnia gruntów oddanych w użyt. wiecz.[ha]	121,0000	70,0000	70,0000
Przychody roczne [zł]	1 517 800	783 800	783 800
Wzrost przychodów [zł]	0	0	0
Wydatki związane z aktualizacją opłat [w zł]	0	0	0

4.4. Prognoza wpływów z opłata z tytułu trwałego zarządu, zmian wysokości tych opłat i kosztów związanych z aktualizacją ich wysokości.

TABELA 4.4.

Prognoza dotycząca wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu, zmian wysokości tych opłat oraz kosztów ich aktualizacji.

	ROK		
	2019	2020	2021
Pow. gruntów oddanych w trwały zarząd [w ha]	2,8130	2,8130	2,8130
Przychody roczne [w zł]	22 041	22 041	22 041
Wzrost przychodów [w zł]	0	0	0
Wydatki związane z aktualizacją opłat [w zł]	0	0	0

5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przeprowadzony podział nieruchomości Miasta Kalisza na grupy, uwzględniające ich przeznaczenie funkcjonalne, ma przede wszystkim na celu wsparcie w podejmowaniu decyzji co do przeznaczenia konkretnych nieruchomości w przyszłości. Dane na temat zasobu Miasta Kalisza (stan na 31.12.2018) znajdują się w skoroszycie MS Excel o nazwie „Zestawienie działek gruntu_Kalisz_31_12_2018” W zestawieniu tym każda działka gruntu została przyporządkowana do określonej grupy lub podgrupy. Zbiorcze zestawienie poszczególnych grup (podgrup), co do których Miasto może podejmować decyzje zawiera tabela 5. W tabeli tej świadomie umieszczono grupę B – nieruchomości

oddane w użytkowanie wieczyste osobom trzecim, mimo, że nie jest ona wprost traktowana jako zasób nieruchomości Miasta Kalisza, gdyż elementem planu są prognozy dotyczące wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI MIASTA KALISZA NA GRUPY FUNKCJONALNE

Grupa	Liczba	Powierzchnia [ha]
A1	4298	631,4316
A1/A3	11	0,7998
A1/A4	64	3,7124
A1/A4/C	2	0,2338
A1/C	85	21,3938
A2	1190	56,4733
A2/A4	1	0,051
A2/C	2	0,2556
A3	36	3,8393
A3/C	32	5,601
A4	277	32,6712
A4/A1	59	4,177
A4/A1/C	4	0,1235
A4/A2	2	0,4204
A4/A3	17	1,2636
A4/C	123	19,1967
A4/C/A2	2	0,1075
A4/C/A3	90	1,0611
C	253	124,0745
C/A1	53	16,8308
C/A2	1	0,0176
C/A3	96	5,2117
D2/A1	1	0,2147
SUMA_1	6699	929,1619
B	1483	113,7664
udział w B	161	10,3456
Suma_2	1644	124,112

W tabeli nie uwzględniono nieruchomości przypisanych do grupy D1 gdyż każda z nich została jednocześnie przypisana do którejś z podgrup grupy A lub do grupy C.

Analizując nieruchomości przypisane do grupy A1 należy stwierdzić, że w przyszłości będą one najprawdopodobniej pełnić identyczne funkcje jak w chwili sporządzania planu. 2595 nieruchomości, o powierzchni 341,0533 ha oddano w zarząd lub trwały zarząd Zarządowi Dróg Miejskich (ZDM). Jednocześnie przeprowadzona analiza wstępna wskazuje, że kolejne 947 działek gruntu o powierzchni 94,2042 ha powinny również zostać oddane w gestię ZDM, gdyż albo już stanowią drogi albo będą je, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowić w przyszłości. Działki te uwidoczniło w skrószycie „Zestawieniu działek gruntu_Kalisz_stan_31_12_2018” w ten sposób, że

poszczególne wiersze z danymi zostały zaznaczone kolorem żółtym. Z pozostałych działek w podgrupie A1 125 o powierzchni 28,5349 ha przeznaczonych jest na cele oświaty i wychowania, 125 działek, o powierzchni 37,6593 ha obejmuje zieleń, 16 działek, o powierzchni 13,5608 ha oddano w gestię Ośrodka Sportu, Rehabilitacji i Rekreacji. Pozostałe działki przypisane do tej podgrupy służą różnym celom (np. żłobki), dla niektórych z nich nie zapisano podmiotu władającego.

W większości przypadków nieruchomości przyporządkowane do podgrupy A1 w całym okresie objętym niniejszym planem będą pełnić swoje aktualne funkcje, co w praktyce oznacza, że najprawdopodobniej nie będą przedmiotem obrotu, w sporadycznych przypadkach mogą być przedmiotem dzierżawy lub wynajmu.

Z pośród nieruchomości przypisanych do tej podgrupy wytypowano jednakże 149 działek gruntu, które należy poddać szczegółowej analizie co do sposobu ich dalszego wykorzystania. Działki te oznaczono w kolumnie M „Działki do PWZ” arkusza „Baza CAŁOŚĆ bez UW” skoroszytu „Zestawienie działek gruntu...” jako „Grupa A1/A4/C” lub „Grupa A1/C”. Analiza szczegółowa tych działek powinna udzielić odpowiedzi na pytanie czy nie są one, w niektórych przypadkach, możliwe do zagospodarowania w inny sposób, w tym poprzez sprzedaż lub wydzierżawienie co najmniej części działki w przyszłości. Już teraz dla niektórych z tych działek występują dzierżawy niewielkich ich części, dla niektórych być może dzierżawy takie winny zostać zawarte. Warto także dokonać analizy tych działek gruntu przypisanych do podgrupy A1, które przeznaczone są w MPZP pod drogi, zostały wydzielone geodezyjnie, ale proces urządzania drogi będzie trwał jeszcze lat kilka i w tym czasie warto spróbować grunty te wydzierżawić, szczególnie w sytuacjach, gdy sąsiadują one z terenami rolniczymi.

Do grupy A2 przypisano 1190 działek gruntu. Powierzchnia, którą włąda Miasto Kalisz, wynosi w przypadku tych działek 46,6623 ha. W przypadku tej podgrupy nieruchomości wydaje się niezbędnym przeprowadzenie pogłębionej analizy. Część działek przypisanych do kategorii A2 nie znajduje się pod budynkami – można je uznać za działki niezbędne do racjonalnego korzystania z nieruchomości na których znajdują się budynki. Niektóre z tych działek – będąc w 100 % własnością Miasta Kalisza – służą wyłącznie właścicielom nieruchomości, w których Miasto Kalisz ma ułamkowy udział we własności lub nie ma takiego udziału w ogóle. Stąd wydaje się celowym pogłębiona analiza faktycznego sposobu wykorzystania działek przynależnych do podgrupy A2 (często łącznie z wizją w terenie). W jej wyniku należy ustalić działki, które bezwzględnie powinny znajdować się w zasobach Miasta i te, które Miasto powinno zbyć na rzecz ich faktycznych użytkowników. Przeprowadzenie takich działań powinno zmniejszyć koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez Miasto Kalisz, zmniejszyć ryzyka związane z potencjalnymi zdarzeniami na terenie takich nieruchomości i ewentualnymi odszkodowaniami oraz zwiększyć przychody z podatków od nieruchomości (dziś te nieruchomości nie przynoszą Miastu żadnych profitów).

Stosunkowo nieliczną grupę 73 działek gruntu przypisano do podgrupy A3. Dla większości z nich, na podstawie wizualizacji stanu obecnego, w kolumnie uwagi

zawarto albo komentarze albo sugestie co do potencjalnego wykorzystania w najbliższym czasie. Pewna część z tych działek powinna zostać odsprzedana/wydzierzawiona osobom, które w chwili obecnej faktycznie z nich korzystają. Jednocześnie osoby te powinny zostać obciążone opłatami za bezumowne korzystanie z nieruchomości Miasta Kalisza (niektóre z nich znajdują się wewnątrz ogrodzeń sąsiednich posesji). Należy jednocześnie zaznaczyć, że każde takie działanie, zanim zostanie podjęte, wymagać będzie wizji w terenie, najlepiej połączonej z okazaniem granic.

Bardziej liczna niż podgrupa A3 jest podgrupa A4. Zakwalifikowano do niej 499 działek. W niniejszym planie przy 354 działkach umieszczono komentarze lub uwagi, które powinny ułatwić podejmowanie decyzji operacyjnych. W niektórych przypadkach działki gruntu Miasta Kalisza są prawdopodobnie (rzecz wymaga dodatkowego potwierdzenia) bezumownie użytkowane w całości lub części przez właścicieli działek sąsiednich. 115 działek przyporządkowanych do tej grupy posiada powierzchnię mniejszą niż 50 m², kolejne 65 powierzchnię zawartą w przedziale od 50 m² do 100 m². W większości przypadków takich działek, o ile nie są one Miastu niezbędne z powodów, które trudno było ustalić przy sporządzaniu niniejszego planu, działki te należy zbyć lub wydzierżawić na rzecz właścicieli sąsiednich posesji celem obniżenia kosztów utrzymania zasobu nieruchomości oraz zwiększenia przychodów z tytułu podatków od nieruchomości w długim okresie czasu.

Niewielka część działek gruntu przypisanych do grupy A4 – 63 z nich – została oznaczona jako A4/A1. Prawdopodobnie są to działki przeznaczone na poszerzenie istniejących dróg lub też mające stanowić część dróg jeszcze nie istniejących faktycznie ale zaplanowanych do wybudowania w przyszłości. Celem jednoznacznego ustalenia ich faktycznego przeznaczenia należy dokonać szczegółowej analizy każdej z tych działek z uwzględnieniem ich położenia w terenie.

W przypadku 22 działek z tej podgrupy, oznaczonych symbolem A4/C należy rozważyć, czy ze względu na fakt, że są to działki rolnicze nie byłoby celowym, do czasu podjęcia innych decyzji o ich przeznaczeniu, dokonać próby ich wydzierżawienia na działalność rolniczą. W kolumnie „Uwagi” arkusza „Baza CAŁOŚĆ bez UW” w skoroszybie „Zestawienie działek gruntu ...” działki te oznaczone są jako „rola”.

Dość liczna jest, w przypadku Miasta Kalisza, grupa B. Stanowi ona źródło corocznych, stałych przychodów Miasta choć zaznaczyć należy, że zmiany ustawowe dotyczące ograniczonego prawa rzeczowego, które weszły w życie w roku 2019 mogą zmienić strukturę przychodów z tego tytułu. Aby uwzględnić skutki zmian ustawowych niezbędne będą:

- a) znajomość decyzji Rady Miasta Kalisza w sprawie ewentualnych bonifikat udzielanych przy wpłatach jednorazowych związanych z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- b) znajomość wszystkich nieruchomości, których dotyczy ustawa.

Ten drugi aspekt wymaga podjęcia działań związanych ze sprawdzeniem wszystkich umów użytkowania wieczystego zawartych w przeszłości celem ustalenia celów, na które przeznaczane były działki oddawane w użytkowanie wieczyste oraz weryfikacji

(w sytuacjach zaistnienia wątpliwości) czy nieruchomości faktycznie jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Działania te wymagać będą znaczących nakładów czasu i zapewne środków finansowych. Niezbędne będzie także zapewne przewidzenie znaczącego spiętrzenia wniosków przekształceniowych w początkowym okresie obowiązywania nowych przepisów prawa, co może powodować konieczność zapewnienia odpowiednio licznej kadry mającej odpowiednie przygotowanie merytoryczne. Dla ułatwienia tego zadania w skoroszyście „Zestawienie działek gruntu stan ...” w arkuszu „Działki oddane w UW” wytypowano 160 działek gruntu, które przyporządkowano do grupy B/A2. Są to działki, co do których istnieje bardzo wysokie prawdopodobieństwo, że spełnią kryteria przewidziane w ustawie. Powinno to ułatwić działania Wydziału Gospodarowania Mieniem związane z procesami przekształceniowymi w roku 2019 i latach następnych.

W dacie przygotowywania planu wykorzystania zasobu do grupy C przyporządkowano 405 działek gruntu o łącznej powierzchni 146,2156 ha. Działki te zostały udostępnione osobom trzecim zarówno na podstawie umów dzierżawy jak i umów użytkowania czy użyczenia. Sposób udostępnienia poszczególnych działek oraz czasokres zawarcia umowy znajdują się w skoroszyście „Dane na temat dzierżaw_Kalisz_PWZ...”. Z 69 działek gruntu, o łącznej powierzchni 55,5771 ha korzystają działkowcy zrzeszeni w Polskim Związku Działkowców. Grupę 96 działek oznaczonych w kolumnie M poprzez symbol „C/A3” wytypowano w celu rozważenia czy w przyszłości nadal należy je wydzierżawiać lub udostępniać w innej formie prawnej czy też zbyć. Decyzje w tym zakresie powinny być poprzedzone analizą czy w przyszłości działki te nie będą Miastu potrzebne oraz analizą ekonomiczną opartą o teorię wartości pieniądza w czasie. Kolejne 53 działki, o powierzchni 16,8308 ha, przypisano do podgrupy „C/A1”. Są to działki, które albo zostały udostępnione osobom trzecim ale za ich pomocą realizowane są one szeroko rozumiane cele publiczne (np. przedszkole, szkoła) albo są to działki przynależące do podgrupy A1 ale w dacie sporządzania planu były udostępnione w całości lub w większej części osobom trzecim. Działki te najprawdopodobniej po zakończeniu okresu umownego korzystania przez ich aktualnych użytkowników, będą przyporządkowane do innych podgrup.

Kolejne działania, które powinny zostać podjęte, w okresie objętym planem związane są z faktem powołania, z dniem 1 stycznia 2018 roku Gospodarstwa Państwowego Wody Polskie. Na terenie Miasta Kalisza występują wody płynące i działki pod tymi wodami powinny znajdować się w gestii Wód Polskich. Należy więc dokonać swego rodzaju „inwentaryzacji” działek gruntu pod wodami stanowiących własność Miasta, a następnie podjąć decyzje jakie kroki będą dotyczyć tych działek w przyszłości z uwzględnieniem najlepiej pojętego interesu Miasta.

Na pewno niezbędne jest także podjęcie działań związanych z przejmowaniem na rzecz Miasta gruntów będących obecnie w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, a które położone są na obszarze Miasta Kalisza. Działania te mogą przyjmować formę komunalizacji (po spełnieniu odpowiednich kryteriów) ale należy także, w określonych przypadkach, rozważyć rozwiązania

związane po prostu z nabyciem przez Miasto określonych nieruchomości od Skarbu Państwa w drodze ich zakupu. Podjęcie takich działań, w przypadku Miasta Kalisza, jest w pewnym sensie ułatwione ze względu na fakt, że Prezydent Miasta Kalisza jako miasta na prawach powiatu prowadzi, w ramach zadań zleconych, gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Miasta, a co za tym idzie Wydział Gospodarowania Mieniem posiada pełną wiedzę o zasobie Skarbu Państwa. Dzięki temu łatwiej będzie dokonać analizy i wytypować działki gruntu z tego zasobu do nabycia (komunalizacji) przez Miasto w pierwszej kolejności.