

Uzasadnienie
do projektu stanowiska Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie
wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu

W następstwie obecnej, trudnej sytuacji ekonomiczno-gospodarczej w kraju, przejawiającej się m.in. rosnącą inflacją oraz wysokimi cenami energii cieplnej i elektrycznej, co ma bezpośredni wpływ na kondycję finansową miasta i powoduje następstwa ograniczające realizację zadań własnych Gminy, zasadne jest poszukiwanie rozwiązań z myślą o racjonalizowaniu procesów inwestycyjnych oraz pozyskiwaniu środków i dzielenia kosztów niezbędnych na realizację zadań i inwestycji finansowanych z budżetu miejskiego. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego, które umożliwiają rozbudowę miasta i usprawniają funkcjonowanie całych osiedli mieszkaniowych, podnosząc komfort, jakość i bezpieczeństwo zamieszkiwania w mieście. Propozycja zmiany stanowiska Rady Miejskiej Wrocławia nr XLIV/8/05 z dnia 8 grudnia 2005 r. i zniesienia ograniczenia stosowania dotychczasowej opłaty planistycznej w najniższej prawem wysokości stawki procentowej wynika z troski o kondycję finansową miasta i zapewnienie kontynuacji, ciągłości rozwoju miasta, a jednocześnie wysokiego standardu środowiska zamieszkiwania, pracy i spędzania czasu wolnego. Nadmienić należy, że proponowana zmiana stanowiska dotyczy opłaty planistycznej, która wynika ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń uchwalanych planów miejscowych, w oparciu o które następuje określenie przeznaczenia terenów, zasad obsługi komunikacyjnej oraz dostępności do infrastruktury technicznej, usług podstawowych i terenów różnych form zieleni urządzonej – parków, zieleńców, skwerów, terenów otwartych i nadrzecznych. Plany miejscowe otwierają tereny dla realizacji inwestycji mieszkaniowych i usługowych, zapewniając jednocześnie różnorodność i kompleksowość funkcjonalną oraz integrację nowej zabudowy z otoczeniem, tak aby umożliwić przyszłym użytkownikom w pełni korzystanie z tych przeznaczeń i przestrzeni, jako pełnowartościowych rozwiązań współczesnego, nowoczesnego miasta.

Należy zaznaczyć, że w ramach otwierania kolejnych terenów inwestycyjnych o różnych przeznaczeniach, miasto musi zabezpieczyć szereg rozwiązań funkcjonalnych i technicznych, zapewniających komfortowe, wygodne użytkowanie tych terenów, w zgodzie z aktualnymi realiami i wymogami projektowymi oraz różnymi potrzebami społecznymi. Na przestrzeni lat widać, że potrzeby społeczne i wymagania techniczne zmieniają się i zwiększają się w następstwie nowych uwarunkowań i wyzwań: klimatycznych, geopolitycznych, społecznych oraz formalno-prawnych.

Do działań samorządu wspierających i aktywizujących procesy inwestycyjne w mieście należało m.in. stanowisko Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 r., w którym w celu kształtowania korzystnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i obniżania kosztów inwestycyjnych, przyjęto dążenie do ustalania w planach miejscowych dla terenów przewidzianych pod budownictwo mieszkaniowe opłaty planistycznej w najniższej prawem i interesem Miasta dopuszczalnej wysokości. Przyjęte stanowisko skutkuje konsekwentnie ustalaną od tamtego czasu stawką procentową opłaty planistycznej w planach miejscowych dla terenów o funkcji mieszkaniowej na poziomie 3%.

W związku z obecną trudną sytuacją ekonomiczno-gospodarczą samorządu podjęto inicjatywę propozycji zmiany podejścia w zakresie stosowania opłaty planistycznej dla terenów przewidzianych pod mieszkalnictwo. Zmiana stanowiska jest podyktowana troską o interes Miasta, a jej uzasadnieniem są nowe realia inwestycyjne i wyzwania związane z zabezpieczaniem potrzebnych inwestycji celu publicznego finansowanych z budżetu miasta oraz kontynuacji, ciągłości rozwoju przestrzennego miasta. Wzrastające potrzeby infrastrukturalne i społeczne wpływają na znaczne podniesienie kosztów realizacji inwestycji celu publicznego. Poszukiwanie środków finansowania i sposobów dzielenia kosztów inwestycji realizowanych przez miasto w następstwie uchwalanych planów miejscowych jest podejściem racjonalnym i rozsądnym z punktu widzenia kształtowania współodpowiedzialności inwestycyjnej za rozwój miasta i wspieranie i współdzielenie kosztów zobowiązań miasta związanych z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu dla wszystkich mieszkańców. Taki punkt widzenia jest uzasadniony ekonomicznie w kontekście uruchamiania nowych terenów oraz konsekwencji finansowych z tym związanych leżących po stronie miasta. Jest również zgodny z zasadą wyważenia i racjonalnego kształtowania potrzeb inwestycyjnych zarówno prywatnych jak i publicznych w odniesieniu do zapotrzebowania i korzyści uzyskiwanych przez wszystkie strony inwestycji. Proponowana zmiana stanowiska Rady Miejskiej Wrocławia w zakresie stosowania opłaty planistycznej dla terenów przewidzianych pod mieszkalnictwo wpisuje się również w zasadę kształtowania zrównoważonego rozwoju miasta.

Wobec powyższego, Rada Miejska Wrocławia mając na względzie obecne uwarunkowania ekonomiczno-gospodarcze oraz uzyskany na przełomie ostatnich lat cel pobudzenia budownictwa mieszkaniowego na terenie Wrocławia, osiągnięty w wyniku wielowymiarowych i wieloletnich działań samorządu od 2005 r., stoi na stanowisku, że dotychczasowe podejście dotyczące stosowania opłaty planistycznej dla terenów przewidzianych pod mieszkalnictwo powinno ulec zmianie.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.