

PROJEKT

UCHWAŁA Nr .../.../2025 RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1 Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania, w wysokości **25 %** różnicy wartości nieruchomości

§ 2 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 3 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Dariusz Kujawski

UZASADNIENIE
do projektu UCHWAŁY Nr .../.../2025
RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE
z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych ustawach.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 wyżej powołanej ustawy, do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

Zgodnie z art. 98 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. **Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.** Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Zgodnie z przepisem art. 98a ust. 1a ustawy, ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy określająca wysokość stawki procentowej.

Spełnienie przesłanek wskazanych w art. 98a ustawy uprawnia wójta, do ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Podział nieruchomości może, ale nie musi spowodować zwiększenia jej wartości. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości związany jest z ukształtowaniem nowej, korzystniejszej struktury działek wchodzących w jej skład i następuje, jeśli w wyniku podziału nieruchomości powstaną działki, których cechy spowodują podniesienie atrakcyjności rynkowej nieruchomości. Podstawą dla ustaleń w tym zakresie jest opinia rzeczoznawcy majątkowego, zawierająca analizę rynku nieruchomości wskazującą na większą atrakcyjność nieruchomości podzielonej na wyodrębnione ewidencyjnie działki gruntu aniżeli stanowiącej jedną całość.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują przypadku zwolnienia od obowiązku wniesienia opłaty adiacenckiej ale wyłączają możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli podział dokonywany jest niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czyli tzw. zamkniętego katalogu przypadków dopuszczających podział nieruchomości na podstawie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie należy podkreślić, że ustawodawca przewidział również instrumenty łagodzące skutki finansowe decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Zgodnie z art. 98a ust. 4 w rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki

gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Ewentualne różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Opłata adiacencka może być również, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty, przy czym raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Obowiązek wniesienia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

Opłaty adiacenckie są źródłem dochodów własnych samorządu gminnego. Ustalanie stawek procentowych opłaty adiacenckiej stanowi dla gminy instrument, za pomocą którego może kształtować politykę budżetową.

Ustalenie i pobór opłaty adiacenckiej ma charakter obligatoryjny i jest obowiązkiem organu (sankcjonowanym odpowiedzialnością za naruszenie dyscypliny finansów publicznych) i odstąpić od niej organ może wyłącznie wtedy, gdy koszty prowadzenia w tym zakresie postępowania przewyższałyby wysokość samej opłaty - tak m.in. w wyroku NSA z dnia 8 maja 2018 r. I OSK 1595/16.

Podjęcie uchwały w brzmieniu niniejszego projektu umożliwi wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej w stosunku do wszystkich podziałów nieruchomości dokonanych zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, co będzie miało wpływ na zwiększenie dochodu własnego Gminy.

Burmistrz

Jacek Podgórski

Sporządziła: Iwona Urbańska	Sprawdził pod względem formalno- prawnym:
data: 3.09.2025r Podpis: 	data: 3.09.2025 podpis: 

Kancelaria Radcy Prawnego
Jacek Nieścior w Pułtusk

Dominik Pogorzelski
prawnik