

**UCHWAŁA NR ...../...../2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W JASIENIU**  
**z dnia .....października 2024 r.**

**w sprawie: ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości oraz z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej na terenie Gminy Jasień**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1465) oraz art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1145 z późn. zm.) Rada Miejska w Jasieniu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku:

- 1) podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa – w wysokości 20% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed podziałem, a wartością, jaką nieruchomość ma po jej podziale.
- 2) budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w wysokości 25% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu;
- 3) w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustala się stawkę opłaty, o której mowa w pkt 2, w wysokości 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jasienia.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Jasieniu

## Uzasadnienie

Opłata adiacencka jest daniną publiczną na rzecz gminy, uregulowaną w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.). Polega ona na nakładaniu obowiązku na właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości „podzielenia się” częścią korzyści, jakie ci uzyskali na skutek wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zdarzeniami określonymi w ustawie. Stosownie do art. 4 pkt 11 u.g.n. przez opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Stawka opłaty nie może być wyższa niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu czy też podziale. W odniesieniu do podziału nieruchomości maksymalna stawka wynosi 30 %. Stawki określone w uchwale to 20 % dla wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału i 25% - w wyniku wybudowania dodatkowej infrastruktury. Ich wysokość ma na celu przede wszystkim umożliwienie rozwoju infrastruktury towarzyszącej budownictwu i zagospodarowaniu nieruchomości a w szczególności budowę dróg, odwodnienia, oświetlenia, sieci elektroenergetycznej, chodników, ścieżek rowerowych itp. Co w dłuższej perspektywie nie tylko będzie partycypacją właścicieli w tych działaniach, ale przełoży się na zwiększenie bezpieczeństwa i standardów życia całej lokalnej społeczności. Opłata będzie również przeznaczana na pokrycie kosztów wyceny wzrostu wartości nieruchomości, ale też w części na późniejsze utrzymanie w należyтым stanie technicznym. Nałożenie obowiązku zapłaty na rzecz gminy opłaty adiacenckiej następuje poprzez wydanie decyzji administracyjnej przez burmistrza. Decyzji takiej nie można jednak wydać, jeżeli Rada Miejska nie podejmie uchwały określającej stawkę opłaty. Przywołane w podstawie prawnej projektu uchwały przepisy prawa przyznają Radzie Gminy wyłączną kompetencję do ustalenia stawek opłaty adiacenckiej. Rada Gminy posiada swobodę w ich ustalaniu, ograniczoną jednak maksymalnymi stawkami określonymi w u.g.n.

Zaproponowane stawki opłaty nie stanowią maksymalnej wartości wynikającej z zapisów ustawy i wpłyną korzystnie na możliwość zwiększenia dochodów gminy, a w konsekwencji także na umożliwienie realizacji większej liczby kolejnych inwestycji należących do zadań własnych samorządu gminnego. Stawkę opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały ma charakter przepisu obligatoryjnego, przepis ten rozumieć trzeba w ten sposób, że wyklucza on dowolność organu stanowiącego gminy w zakresie podjęcia uchwały w tym przedmiocie, innymi słowy rada gminy jest zobowiązana do ustalenia w drodze uchwały stawek procentowych opłaty adiacenckiej obowiązującej na jej obszarze” (por. wyrok WSA w Szczecinie z 29 września 2005r., sygn. akt II SA/Sz 671/05, wyrok WSA w Gliwicach z 10 sierpnia 2018 r., sygn. akt II SA/Gl 404/18). W orzecznictwie wskazuje się także, że rada gminy nie pozostaje w sytuacji wyboru co do tego, czy stawkę uchwalić czy nie, ale powinna

obowiązek ustawowy wypełnić (por. wyrok WSA w Lublinie z 7 grudnia 2021 r., sygn. akt II SA/Lu 662/21, Wyrok WSA w Lublinie z dnia 1 marca 2022 r., Sygn. akt II SA/Lu 51/22).

Z kolei art. 145 ust. 1 stanowi, że burmistrz może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50 % (lub do 75 % na terenach objętych rewitalizacją) różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu, a wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały (art. 146 ust. 2).

Art. 53 ust. 1 ufp obliguje Burmistrza do podjęcia działań, które pozostają w zakresie jego kompetencji, w szczególności tych, które służą gromadzeniu obligatoryjnych dochodów gminy. Zatem jako kierownik jednostki sektora finansów publicznych – na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – jest zobowiązany do przygotowania, projektu uchwały rady gminy w zakresie stawek opłaty adiacenckiej, przedkładając symulację kosztów i uzyskanych dochodów. W zakresie ustalenia wysokości stawki opłaty u.g.n. przewiduje jedynie górne stawki opłaty, które wynoszą odpowiednio 30%, 50% i 75%. Ustalenie niskiej stawki przez radę w praktyce zniweczy zasadność pobierania tej daniny publicznej, bowiem koszty jej poboru przekraczałyby wysokość naliczonej opłaty. W celu ustalenia w drodze decyzji opłaty adiacenckiej niezbędne jest sporządzenie operatu wzrostu wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego oraz prowadzenie postępowania administracyjnego wszczynanego w tym przypadku z urzędu, które też może zakończyć się czynnościami egzekucyjnymi. Powyższe generuje zatem koszty, które z zasady ma pokrywać ustalona opłata, stąd też nie może mieć charakteru symbolicznych stawek, niepokrywających poniesionych kosztów.

Uchwała będzie miała zastosowanie do wszystkich zdarzeń (podziałów, budowy infrastruktury), które nastąpiły po dniu wejścia w życie uchwały.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione i konieczne.