

**Uchwała Nr...../2024**  
**Rady Gminy Załuski**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) **Rad Gminy Załuski uchwała co następuje:**

**§ 1**

Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości **25%** różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

**§ 3**

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

Przewodnicząca Rady Gminy Załuski

Agnieszka Dąbrowska

Sporządził/data	Sprawdził	
Magdalena Swoch-Goździkowska <i>M. Swoch-Goździkowska</i>	Wójt Gminy Załuski	Pod względem prawnym
18 czerwca 2024 r.		

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały Rady Gminy Załuski w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej.**

Ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej należy do kompetencji Rady Gminy, która podejmuje stosowną uchwałę w tej sprawie.

Podstawą prawną do podjęcia uchwały ustalającej stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałej w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej jest art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej nie może być większa niż 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Omawianą opłatę można ustalić każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Opłata adiacencka nie ma zastosowania do nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu stosownie do cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty.

Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnice pomiędzy wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Celowym jest podjęcie przedmiotowej uchwały, ponieważ brak odpowiednich przepisów prawa miejscowego w tym zakresie uniemożliwia ustalenie stosownych opłat stanowiących dochód gminy.

**Uchwała Nr...../2024  
Rady Gminy Załuski  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) **Rada Gminy Załuski uchwala co następuje:**

**§ 1**

Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa w wysokości **1%** różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed podziałem, a wartością nieruchomości po podziale.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

**§ 3**

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

Przewodnicząca Rady Gminy Załuski

Agnieszka Dąbrowska

Sporządził/data	Sprawdził	
Magdalena Swoch-Goździkowska <i>M. Swoch-Goździkowska</i> ..... 18 czerwca 2024 r.	Wójt Gminy Załuski 	Pod względem prawnym

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Gminy Załuski w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem**

Ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej należy do kompetencji Rady Gminy, która podejmuje stosowną uchwałę w tej sprawie.

Podstawą prawną do podjęcia uchwały ustalającej stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałej w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wiosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa jest art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej nie może być większa niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale nieruchomości.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat, od dnia w który decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne i w tym dniu obowiązywała uchwała o ustaleniu wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Uchwała w sprawie stawki procentowej, będzie podstawą prawną decyzji o nałożeniu obowiązku ponoszenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości spowodowanej jej podziałem. W celu wykazania zasadności naliczenia ww. opłaty wskazane będzie sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości przed i po podziale nieruchomości.

Ustalenie stawki procentowej i wprowadzenie opłaty adiacenckiej należy uznać za zasadne, gdyż opłata ta jest dochodem gminy.