

**UCHWAŁA NR 150/XXIII/2025
RADY GMINY STAROŻREBY
z dnia 30 czerwca 2025 r.**

w sprawie: ustalenia wysokości stawek procentowych opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Gminy Starożreby 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 tego prawa, w wysokości 30 % różnicy wartości nieruchomości.

§ 2. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 238/XXXVI/2014 Rady Gminy w Starożrebach z dnia 7 listopada 2014 roku, w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 11470).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starożreby.

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

UZASADNIENIE

Opłata adiacencka jest dochodem gminy, uregulowanym 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 u.g.n.

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. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 30% różnicy wartości nieruchomości przy podziale nieruchomości. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej może być wydana w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Osobą zobowiązaną do poniesienia opłaty jest ten, kto był właścicielem i w szczególnych przypadkach użytkownikiem wieczystym na dzień, kiedy decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna. W przypadku współwłasności i w szczególnych przypadkach współużytkowników wieczystych opłata obciąża ich solidarnie. Opłaty nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Nałożenie obowiązku zapłaty na rzecz gminy opłaty adiacenckiej następuje poprzez wydanie decyzji administracyjnej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). 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.

Zgodnie z jednolitym stanowiskiem sądów administracyjnych stawka ta nie może być określona w wysokości 0%.