

Projekt

z dnia 12 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
z dnia 2025 r.**

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej

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

§ 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej

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 przed i po podziale.

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 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Spełnienie przesłanek wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami uprawnia burmistrza do ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Podział nieruchomości może, ale nie musi spowodować zwiększenia jej wartości. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku jej podziału 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.

Zgodnie z art. 98a ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.