

Acceptuję
Bukh
06.08.2025
-PROJEKT-

**UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY ZAGNAŃSK
z dnia**

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

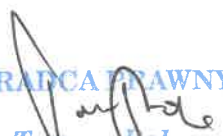
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej 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.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr 45/98 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej wysokości opłaty adiacenckiej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

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


RADCA PRAWNY
Tomasz Bokwa
IL-1485



Uzasadnienie

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

Stosownie do art. 143 - 148b ustawy o gospodarce nieruchomościami: Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 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 rady gminy ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Rada Gminy w Zagnańsku w dniu 18 czerwca 1998 roku podjęła Uchwałę Nr 45/98 w sprawie ustalenia stawki procentowej wysokości opłaty adiacenckiej. Powyższa uchwała ma charakter aktu prawa miejscowego, ale nie została opublikowana w dzienniku urzędowym, co niewątpliwie stanowi istotne naruszenie prawa, a więc zasadne jest jej wyeliminowanie z obrotu prawnego.

Z treści art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego



obowiązujących na obszarze gminy. Zasady i tryb ogłaszania aktów prawa miejscowego określa ustawa z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych – o czym stanowi art. 42 ustawy o samorządzie gminnym. Art. 4 ust 1 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych zawiera wymóg ogłaszania aktów normatywnych zawierających przepisy powszechnie obowiązujące, w dziennikach urzędowych, przy czym wejście w życie uzależnione jest dodatkowo od upływu określonego terminu od momentu publikacji.

Zgodnie z przyjętym orzecznictwem sądowym „Skutkiem nieogłoszenia aktu prawa miejscowego w wojewódzkim dzienniku urzędowym jest brak możliwości wywołania przez ten akt skutków prawnych w nim zamierzonych. Niepublikowany akt prawa powszechnie obowiązującego nie może stanowić podstawy prawnej władczych rozstrzygnięć w sprawach indywidualnych z zakresu administracji publicznej. Urzędowe ogłoszenie aktu prawa miejscowego jest warunkiem jego wejścia w życie oraz jest jednym z istotnych elementów systemu zapewniającego jawność norm prawa w społeczeństwie, a co za tym idzie, służy zapewnieniu zasady praworządności”.

Proponuje się utrzymanie ustalonej wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości dotychczas ustalonej w Uchwale Nr 45/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. tj. w wysokości 50%.

Pomimo, że zaproponowana stawka jest stawką maksymalną określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami, to z uwagi na znaczne koszty jakie Gmina musi ponieść na opinie rzeczoznawców majątkowych, przy np. niewielkim wzroście wartości działek po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej nie gwarantuje uzyskania wpływów do budżetu gminy.



Informacja dotycząca prognozowania opłat adiacenckich na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

W związku z przejęciem przez Referat Nieruchomości do prowadzenia zadań z zakresu ustalania dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości opłaty adiacenckiej na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, tj. budowy drogi oraz wybudowania pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, wybudowanych z udziałem środków pochodzących ze Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, dokonano symulacji naliczenia opłaty adiacenckiej wraz z kosztami jej przygotowania.

Do wykonania prognozy zastosowano transakcje obrotu nieruchomościami, które wystąpiły na przełomie 2024 r. i 2025 r. oraz na podstawie informacji uzyskanych od rzeczoznawców majątkowych w zakresie wystąpienia wzrostu wartości nieruchomości w związku z budową nawierzchni drogowej, ścieżki rowerowej czy urządzeń przesyłowych.

Z ustaleń tych wynika, że budowa ścieżek rowerowych nie ma żadnego wpływu na wzrost wartości nieruchomości przyległych, a nawet można ich istnienie w rozpatrywanym przypadku zakwalifikować do uciążliwych, natomiast budowa infrastruktury drogowej czy przesyłowej może prowadzić do wzrostu wartości nieruchomości na kwoty około 2000,00 – 3000,00 zł.

W oparciu o zebrane informacje dokonano symulacji na podstawie 12 transakcji obrotu nieruchomościami o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-rolnym, które wystąpiły na terenie gm. Zagnańsk i oszacowano możliwy wzrost wartości nieruchomości, uwzględniając szacowany koszt przygotowania operatu szacunkowego.

Przy zastosowaniu stawki opłaty adiacenckiej w wysokości 50% jedynie 3 transakcje wykazały nieznaczny dochód, a pozostałe 9 wykazało straty.

W związku z powyższym odstąpiono od przeliczenia niższych stawek procentowych opłaty adiacenckiej.

Należy założyć, że nawet jeżeli wzrost wartości nieruchomości byłby wyższy niż zakładane 2000,00 – 3000,00 zł to i tak ustalanie opłaty adiacenckiej (biorąc pod uwagę wysokie koszty sporządzenia wyceny wzrostu wartości nieruchomości - około 1500 – 1600 zł od operatu) może okazać się na pograniczu opłacalności, biorąc również pod uwagę czas pracy pracownika urzędu oraz koszty materiałów biurowych.

Obecnie opłata adiacencka za ostatni okres wykonania inwestycji obejmowałaby następujące zadania:

1. Przebudowa drogi powiatowej w msc. Zachełmie, gm. Zagnańsk,
2. Budowa chodnika i przebudowa drogi powiatowej Nr 0299T w msc. Chrusty,
3. Modernizacja drogi dojazdowej do gruntów rolnych w miejscowości Tumlin – Zacisze, gm. Zagnańsk,
4. Budowę chodnika przy drodze gminnej w msc. Siodła,
5. Budowa wodociągu rozdzielczego PE 125mm i kanalizacji sanitarnej w msc. Jaworze, gm. Zagnańsk,
6. Budowę sieci kanalizacji sanitarnej w msc. Ściegna, gm. Zagnańsk,
7. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w msc. Tumlin-Dąbrówka,
8. Budowa drogi do Osiedla Chrusty wraz z budową ronda,
9. Budowa kanalizacji sanitarnej w msc. Kołomań, Długojów,
10. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w miejscowości Kaniów, gm. Zagnańsk (zadanie w ramach inicjatywy lokalnej),
11. Budowa odcinka kanalizacji sanitarnej do Osiedla Chrusty, gm. Zagnańsk,
12. Budowa kanalizacji sanitarnej do budynku gminnego w msc. Długojów,
13. Budowa drogi gminnej w msc. Bartków, gm. Zagnańsk,
14. Przebudowa drogi gminnej ul. Zagórska, gm. Zagnańsk – poprawa infrastruktury drogowej,
15. Remont ulicy Gajowej (droga gminna) w miejscowości Kaniów.

A w najbliższym czasie:

1. Budowa drogi w miejscowości Samsonów -Dudków,
2. Budowa drogi - ul. Rurarnia w Samsonowie,
3. Budowa drogi ul. Borek w Zagnańsku,
4. Budowa drogi - ul. Dęba Bartka w Zagnańsku,
5. Budowa drogi - ul. Słoneczna w Zagnańsku,
6. Budowa drogi - ul. Chełmowej w Zagnańsku.

Symulacja opłaty adiacenckiej i kosztów postępowania dla nieruchomości położonych na terenie gminy Zagnańsk w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wynoszącym około 3000,00 zł

[illegible]

Symulacja opłaty adiacenckiej i kosztów postępowania dla nieruchomości położonych na terenie gminy Zagnańsk w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wynoszącym około 4000,00 zł

Lp.	Rep. A	Data umowy	Powierzchnia działki w m ²	Cena 1m ² przed wybudowaniem drogi	Wartość działki przed uzbrojeniem	Różnica wartości	Opłata 50%	Koszt operatu	Dochód gminy	Opłata 40%	Koszt operatu	Dochód gminy	Opłata 30%	Koszt operatu	Dochód gminy
				Cena 1m ² po wybudowaniu drogi	Wartość działki po uzbrojeniu										
1	2256/2025	14.04.2025 r.	2581	31,77	82 000,00	3998,92	1999,46	1500,00	1599,46	1599,56	1500,00	1599,56	1199,67	1500,00	300,33
				33,32	85 998,92										
2	1726/2025	15.05.2025 r.	820	103,66	85 000,00	3994,60	1997,30	1500,00	1597,30	1597,84	1500,00	1597,84	1198,38	1500,00	301,62
				108,53	88 997,60										
3	934/2025	14.05.2025 r.	5572	98,70	550 000,00	3994,60	1997,30	1500,00	1597,30	1597,84	1500,00	1597,84	1198,38	1500,00	301,62
				99,00	551 628,00										
4	1076/2025	15.04.2025 r.	348	123,56	43 000,00	3980,00	1990,00	1500,00	1590,00	1592,00	1500,00	1592,00	1194,00	1500,00	306,00
				135,00	46 980,00										
5	431/2025	26.03.2025 r.	1192	79,70	95 000,00	3995,60	1997,80	1500,00	1597,80	1598,24	1500,00	1598,24	1198,68	1500,00	301,32
				83,05	98 995,60										
6	5048/2024	11.12.2024 r.	551	79,85	44 000,00	3997,61	1998,80	1500,00	1598,80	1599,04	1500,00	1599,04	1199,28	1500,00	300,72
				87,11	47 997,61										
7	4518/2024	18.10.2024 r.	910	87,91	80 000,00	3993,00	1996,50	1500,00	1596,50	1597,20	1500,00	1597,20	1197,90	1500,00	301,10
				92,30	83 993,00										
8	4755/2024	16.09.2024 r.	600	78,33	47 000,00	4000,00	2000,00	1500,00	1598,33	1600,00	1500,00	1598,33	1200,00	1500,00	300,00
				85,00	51 000,00										
9	20191/2024	07.10.2024 r.	2900	20,68	60 000,00	3974,00	1987,00	1500,00	1592,68	1589,60	1500,00	1589,60	1192,20	1500,00	307,80
				22,06	63 974,00										
10	11336/2024	04.10.2024 r.	600	200,00	120 000,00	3996,00	1998,00	1500,00	1598,00	1598,40	1500,00	1598,40	1198,80	1500,00	301,20
				206,66	123 996,00										
11	4050/2024	23.09.2024 r.	2000	100,00	200 000,00	4000,00	2000,00	1500,00	1598,00	1600,00	1500,00	1598,00	1200,00	1500,00	300,00
				102,00	204 000,00										
12	18241/24	05.09.2024 r.	1094	457,04	500 000,00	3994,86	1997,43	1500,00	1597,43	1597,94	1500,00	1597,94	1198,45	1500,00	301,41
				460,00	503 994,86										