

Alicja K...
17.11.2025

/projekt/

**UCHWAŁA NR/IX/2025
RADY GMINY ZAGNAŃSK
z dnia2025 r.**

w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału geodezyjnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1080), Rada Gminy Zagnańsk uchwala:

§ 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości z tytułu wzrostu jej wartości, na skutek wykonania podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

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

[Signature]
RADCA PRAWNY
Tomasz B...

[Signature]

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, Wójt Gminy Zagnańsk może ustalić w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Gminy Zagnańsk w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30 % różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

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 stawek procentowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału.

Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

Wartość nieruchomości według stanu przed podziałem i po ich podziale określa się według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.



WARUNKI KONIECZNE DO USTALENIA OPŁATY ADIACENCKIEJ

Ustalenie opłaty adiacenckiej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek dokonania jej podziału geodezyjnego, może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:

1. Na dzień ostateczności decyzji podziałowej lub prawomocnego postanowienia sądu, winna obowiązywać uchwała rady gminy w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.
2. Na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa zostanie zatwierdzony podział geodezyjny, zakończony ostateczną decyzją administracyjną.
3. Dzielona nieruchomość musi być położona na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości spowodowany jej podziałem.

TERMINY ZWIĄZANE Z USTALENIEM OPŁATY ADIACENCKIEJ:

- a) ustalenie poziomu cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej,
- b) ustalenie stanu nieruchomości przed podziałem,
- c) ustalenie stanu nieruchomości po podziale,
- d) ustalenie opłaty adiacenckiej w terminie trzech lat licząc od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

USTALENIE OPŁATY ADIACENCKIEJ

Opłata adiacencka może być naliczana jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość, a wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości będzie większy od kosztów poniesionych celem naliczenia ww. opłaty tj. od kosztów pozyskania opinii o wartości nieruchomości przed i po podziale sporządzonej w formie operatu szacunkowego.

Wysokość opłaty adiacenckiej nalicza się wg wzoru:

$$OA = (W_w - W_m) S_{OA}$$

gdzie:

OA – Opłata adiacencka

W_w – Wartość nieruchomości po podziale

W_m – Wartość nieruchomości przed podziałem

SOA – Stawka procentowa opłaty adiacenckiej

WYZNACZANIE WSKAŹNIKA WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Z zapisu art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że ustawodawca nie nałożył na organ wykonawczy obowiązku ustalenia opłaty adiacenckiej lecz jedynie zezwolił na jej ustalenie, jeżeli na skutek podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość.

Analiza, czy wielkość powstałych działek pozwala na korzystniejsze gospodarczo ich użytkowanie, a co za tym idzie uzyskanie wyższej ceny sprzedaży niż miałyby to miejsce w przypadku działki niepodzielonej.

Z interpretacji prawnych wynika, że Wójt po podjęciu uchwały może ustalić opłatę adiacencką, co oznacza, że każde postępowanie o podział nieruchomości zakończone decyzją administracyjną zatwierdzającą ten podział powinno być poprzedzone wyceną ustalającą czy nastąpił wzrost wartości nieruchomości, a następnie w przypadkach potwierdzających ten fakt powinien wszcząć postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie opłaty adiacenckiej.

W załączeniu przedstawiono zestawienie kosztowo-finansowe postępowania o opłacie adiacenckiej.

Symulacja ta nie uwzględnia kosztów wynagrodzenia pracownika związanych z ustalaniem przedmiotowej opłaty.

Zestawienie kosztowo - finansowe w przypadku postępowań adiacenckich na skutek podziałów geodezyjnych nieruchomości													
Lp.	Położenie nieruchomości	Oznaczenie działki przed podziałem	Powierzchnia działki przed podziałem w ha	Wartość nieruchomości przed podziałem w zł	Oznaczenie działek po podziale	Powierzchnia działek po podziale w ha	Przeznaczenie planie	Wartość po podziale w zł	Różnica	Założona stawka opłaty adiacenckiej w %	Wartość opłaty adiacenckiej w zł	Założone koszty ustalenia opłaty adiacenckiej	Zysk dla Gminy w zł
1	Jasiów	462/8	2,3166	1181466,00	462/9	0,1412	MN9	98840,00	brak wzrostu wartości				
					462/10	0,2757	MN9	192990,00					
					462/11	0,1216	MN9	85120,00					
					462/12	0,1232	MN9	86240,00					
					462/13	0,0434	KD-D7	19530,00					
					462/14	0,1215	MN7	72900,00					
					462/15	0,116	MN7	69600,00					
					462/16	0,1397	MN7	83820,00					
					462/17	0,0435	KD-D5	19575,00					
					462/18	0,149	MN6	74500,00					
					462/19	0,1338	MN6	66900,00					
					462/20	0,0796	MN6	39800,00					
					462/21	0,5457	R	38199,00					
					462/22	0,0669	MN6	36795,00					
					462/23	0,1412	MN6, R	63540,00					
					462/24	0,0441	MN7	19845,00					
					462/25	0,0304	MN9	13680,00					
						2,3165		1081874,00					
2	Kajetanów	868	1,0934	557634,00	868/1	0,1002	MN1	80160,00	248791,00	30 20 10	74637,30 49758,20 24879,10	1500	73137,30 48258,20 23379,10
					868/2	0,1204	MN1	96320,00					
					868/3	0,105	MN1	84000,00					
					868/4	0,105	MN1	84000,00					
					868/5	0,1051	MN1	84080,00					
					868/6	0,105	MN1	84000,00					
					868/7	0,105	MN1	73500,00					
					868/8	0,105	MN1	73500,00					
					868/9	0,1255	MN1	94125,00					
					868/10	0,097	MN1	43650,00					
					868/11	0,0202	KDW1 MN1	9090,00					
						1,0934		806425,00					
3	Umer	21/10	1,1328	577728,00	21/11	0,0985	MN1	68950,00	brak wzrostu wartości				
					21/12	0,102	MN1	81600,00					
					21/13	0,1026	MN1	82080,00					
					21/14	0,0394	MN1	17730,00					
					21/15	0,0267	KD-D	11790,00					
					21/16	0,0844	MN1	67520,00					
					21/17	0,6683	MN1, ZZ2, ZL	70947,00					
					21/18	0,0109	MN1	4905,00					
						1,1328		405522,00					
					299/3	0,0973	MN1	68110,00					

4	Umer	299/2	1,5798	805698,00	299/4	0,0971	MN1	77680,00	brak wzrostu wartości				
					299/5	0,0969	MN1	77360,00					
					299/6	0,0394	MN1	15705,00					
					299/7	0,0254	KD-D	11430,00					
					299/8	0,0801	MN1	64080,00					
					299/9	0,011	MN1	4950,00					
					299/10	1,1326	MN1	109898,00					
						1,5798		429213,00					
5	Zagnańsk	100/1	0,191	97410,00	100/3	0,0307	MN14	21490,00	21520,00	30 20 10	5456,00 4304,00 2152,00	1500	4956,00 2804,00 652,00
					100/4	0,023	MN14	18400,00					
					100/5	0,0244	MN14	19520,00					
					100/6	0,006	KD-D3	2700,00					
					100/7	0,0208	MN15	16640,00					
					100/8	0,0199	MN15	15920,00					
					100/9	0,006	KD-D2	2700,00					
					100/10	0,0622	MN15 ZZ	21560,00					
						0,193		118930,00					
6	Jaworze	330/1	0,4688	239088,00	330/6	0,0376	MN1	30080,00	135952,00	30 20 10	40785,60 27190,40 13595,20	1500	39285,60 25690,40 12095,20
					330/7	0,1435	MN1	114800,00					
					330/8	0,0895	MN1	71600,00					
					330/9	0,1087	MN1	86960,00					
					330/10	0,0895	MN1	71600,00					
						0,4688		375040,00					
7	Jaworze	330/3	0,3121	159171,00	330/11	0,0971	MN1	77680,00	90509,00	30 20 10	27152,70 18101,80 9050,90	1500	25652,70 16601,80 7550,90
					330/12	0,1179	MN1	94320,00					
					330/13	0,0971	MN1	77680,00					
						0,3121		249680,00					
8	Zagnańsk	418/6	0,4121	210171,00	418/7	0,0841	MN37, UM1	67280,00	120309,00	30 20 10	36092,70 24061,80 12030,90	1500	34592,70 22561,80 10530,90
					418/8	0,0627	MN37, UM1	50160,00					
					418/9	0,061	MN37, UM1	48800,00					
					418/10	0,0633	MN37, UM1	50640,00					
					418/11	0,0667	MN37, UM1	54160,00					
					418/12	0,0743	MN37, UM1	59440,00					
						0,4121		330480,00					
9	Umer	25/2	0,8001	408051,00	25/3	0,0395	MN1	27650,00	189180,00	30 20 10	56754,00 37836,00 18918,00	1500	55254,00 36336,00 17418,00
					25/4	0,0398	MN1	27860,00					
					25/5	0,0399	MN1	27930,00					
					25/6	0,0416	MN1	29120,00					
					25/7	0,0108	MN1, KD-D	4860,00					
					25/8	0,0456	KD-D, MN1	31920,00					
					25/9	0,0456	MN1	31920,00					
					25/10	0,5373	Zlz	37611,00					
						0,8001		218871,00					
10	Umer	300/2	0,8007	408357,00	300/3	0,0405	MN1	28350,00	177957,00	30 20 10	53387,1 35591,40 17795,70	1500	51887,1 34091,40 16295,70
					300/4	0,0402	MN1	28140,00					
					300/5	0,0401	MN1	28070,00					
					300/6	0,0419	MN1	39330,00					
					300/7	0,0109	MN1, KD-D	4905,00					
					300/8	0,0458	KD-D, MN1	32060,00					

					300/9	0,0458	MN1	32060,00					
					300/10	0,5355	Zlż	37485,00					
						0,8007		230400,00					
11	Samsonów	2280/6	0,4807	245157,00	2280/7	0,1409	MN1	103760,00	111473,00	30 20 10	33441,90 22294,60 11147,30	1500	31941,90 20794,60 9647,30
					2280/8	0,1297	ZZ2, MN1	103760,00					
					2280/9	0,1559	MN1	124720,00					
					2280/10	0,0175	MN1	7875,00					
					2280/11	0,0367	MN1, ZZ2	16515,00					
						0,4807		356630,00					