

UCHWAŁA NR/...../2024
RADY GMINY OSIELSKO
z dnia grudnia 2024 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145) Rada Gminy Osielsko uchwala, co następuje:

§ 1. W Uchwale Rady Gminy Osielsko Nr IV/36/05 z dnia 23 czerwca 2005r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. Urzędowy Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2005 r., Nr 84, poz.1590) zmienionej Uchwałą Rady Gminy Osielsko Nr X/83/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Osielsko Nr IV/36/05 z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej wprowadza się zmiany następującej treści:

„§ 1. Ustala się stawki procentowe opłat adiacenckich z tytułu różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po jego wybudowaniu:

- 1) z tytułu stworzenia warunków podłączenia nieruchomości do kanalizacji – 30 %
- 2) z tytułu stworzenia warunków podłączenia nieruchomości do wodociągu – 30 %
- 3) z tytułu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi – 30 %
- 4) tytułu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanych pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych – 30 %”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osielsko.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Stosownie do art. 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości winni uczestniczyć w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Opłaty są pobierane, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Istota opłaty adiacenckiej sprowadza się do tego, że ten, kto uzyskuje korzyść na skutek wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego określonymi zdarzeniami, przekazuje część tej korzyści gminie. Opłata ta jest daniną publiczną na rzecz gminy, której wprowadzenie ma źródło w tym, że określony właściciel nieruchomości uzyskuje korzyść majątkową w postaci

przyrostu wartości swojej nieruchomości na skutek szczególnych zdarzeń, jakimi są inwestycje budowy z udziałem środków gminy urządzeń infrastruktury technicznej – np. wodociągu, kanalizacji czy budowy drogi. Opłaty stanowiące udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej ustala wójt (burmistrz albo prezydent) w formie decyzji, przy czym ustalenie opłaty następuje każdorazowo dopiero po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń lub korzystania z wybudowanej drogi. Ustalenie i wysokość opłaty zależą od wzrostu wartości nieruchomości. Opłata może wynosić nie więcej niż 50% różnicy między wartością przed i po wybudowaniu ww. urządzeń. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Gminy w drodze uchwały, natomiast wysokość konkretnej opłaty adiacenckiej każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi, może ustalić wójt w drodze decyzji (art. 145 ust. 1) przy czym ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wzrost wartości nieruchomości (art. 146 ust. 1a). Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (art. 148 ust.4). Ustalenie opłat adiacenckich stwarza gminie możliwość uzyskania dodatkowych wpływów do budżetu. Ciężar udowodnienia wzrostu wartości nieruchomości spoczywa na gminie. Rada Gminy Osielsko ustaliła wysokość stawki procentowej z tytułu różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu określając ją na 25 %. Przy wzroście ponoszonych kosztów zasadne jest podniesienie należnej opłaty do 30 %. Określone w § 1. niniejszej uchwały zmienione stawki opłat adiacenckich, będą miały zastosowanie do inwestycji zrealizowanych po wejściu w życie niniejszej uchwały.