

Zarządzenie Nr 466/2024
Wójta Gminy Nieporęt
z dnia 15 listopada 2024 r.

w sprawie przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie w zakresie projektu aktu prawa miejscowego – uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Na podstawie art. 26 ust. 1, art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) art. 5 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2023 r., poz. 571) oraz § 2 ust. 2 uchwały Nr LVII/125/2010 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 203, poz. 6097, z 2016 r., poz. 978) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przeprowadzić konsultacje w zakresie projektu aktu prawa miejscowego – uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 2. Ogłosić rozpoczęcie Konsultacji, zgodnie z ogłoszeniem, stanowiącym Załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 3. Zamieścić ogłoszenie o rozpoczęciu Konsultacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 4. Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy Nieporęt.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

Agnieszka Powała

**Załącznik
do Zarządzenia Nr 466/2024
Wójta Gminy Nieporęt
z dnia 15 listopada 2024 r.**

**OGŁOSZENIE
WÓJTA GMINY NIEPORĘT**

o rozpoczęciu konsultacji z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie w zakresie projektu aktu prawa miejscowego – uchwały Rady Gminy w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Na podstawie § 2 ust. 3 uchwały Nr LVII/125/2010 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 203 poz. 6097, z 2016 r. poz. 978) ogłasza się rozpoczęcie konsultacji, zwanych dalej „Konsultacjami” w zakresie projektu aktu prawa miejscowego uchwały Rady Gminy w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

I. Termin rozpoczęcia konsultacji ustala się na dzień: 15 listopada 2024 r.

Termin zakończenia konsultacji ustala się na dzień: 25 listopada 2024 r.

II. Konsultacje przeprowadza się z zastosowaniem arkusza formularza konsultacyjnego, stanowiącego Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LVII/125/2010 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, przekazywanego do Urzędu Gminy Nieporęt:

- 1) za pośrednictwem adresu e-mail Urzędu Gminy Nieporęt: urząd@nieporet.pl
- 2) osobiście poprzez złożenie pisemnych uwag w siedzibie kancelarii Urzędu Gminy Nieporęt przy placu Wolności 1, w terminie do dnia 25 listopada 2024 r., w godzinach pracy Urzędu.

III. Celem Konsultacji jest zebranie opinii, uwag i propozycji od organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3. ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, których działalność statutowa dotyczy przedmiotu Konsultacji.

IV. Sprawozdanie z przeprowadzonych Konsultacji zawierające informacje dot.:

- 1) liczby podmiotów biorących udział w Konsultacjach;
- 2) wykaz zgłoszonych uwag;
- 3) uzasadnienia przyjęcia bądź odrzucenia zgłoszonych uwag, zostanie ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

V. Uwagi zgłaszane przez organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, mają charakter opiniodawczy i nie są wiążące.

Załączniki do Ogłoszenia

Projekt uchwały Rady Gminy Nieporęt w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

UCHWAŁA NR.....
Rady Gminy Nieporęt
z dnia

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

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 t.j.) oraz art. 98a ust. 1, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) Rada Gminy Nieporęt 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, w wysokości 30 % różnicy wartości nieruchomości.

§ 2. 1. Uchyła się Uchwałę Nr XXXIII/10/05 Rady Gminy Nieporęt z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

2. Uchyła się Uchwałę Nr XVIII/21/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych [ustawach](#);

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 wyżej powołanej ustawy, do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

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.** Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Zasady dotyczące ustalania wysokości opłaty adiacenckiej zostały uregulowane w *ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z art. 98a ust. 1 *ustawy*, 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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Natomiast zgodnie z przepisem art. 98a ust. 1a *ustawy*, 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 określająca wysokość stawki procentowej

Spełnienie przesłanek wskazanych w art. 98a *ustawy* uprawnia wójta, do ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Podział nieruchomości może, ale nie musi spowodować zwiększenia jej wartości. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości 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.

Przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami* nie przewidują przypadku zwolnienia od obowiązku wniesienia opłaty adiacenckiej ale wyłączają możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli podział dokonywany jest niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czyli

tzw. zamkniętego katalogu przypadków dopuszczających podział nieruchomości na podstawie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie należy podkreślić, że ustawodawca przewidział również instrumenty łagodzące skutki finansowe decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Zgodnie z art. 98a ust. 4 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. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty, przy czym raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Opłaty adiacenckie są źródłem dochodów własnych samorządu gminnego. Ustalanie stawek procentowych opłaty adiacenckiej stanowi dla gminy instrument, za pomocą którego może kształtować politykę budżetową.

Ustalenie i pobór opłaty adiacenckiej ma charakter obligatoryjny i jest obowiązkiem organu (sankcjonowanym odpowiedzialnością za naruszenie dyscypliny finansów publicznych) i odstąpić od niej organ może wyłącznie wtedy, gdy koszty prowadzenia w tym zakresie postępowania przewyższałyby wysokość samej opłaty - tak m.in. w wyroku NSA z dnia 8 maja 2018 r. I OSK 1595/16.

Rada Gminy Nieporęt Uchwałą Nr XXXIII/10/05 z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego zmienionej Uchwałą Nr XVIII/21/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008 r. *ustaliła stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, z którym wiąże się wydzielenie gruntu pod drogę publiczną, dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłatę roczną za cały okres użytkowania tego prawa, w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości przed dokonaniem podziału i po podziale*”

Zapis uchwały w powyższym brzmieniu daje możliwość naliczenia opłaty adiacenckiej wyłącznie w przypadku, gdy w wyniku podziału nieruchomości zostały wydzielone działki pod drogi publiczne.

W związku z powyższym uzasadnione jest uchylenie Uchwały Nr XXXIII/10/05 Rady Gminy Nieporęt z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego oraz Uchwały Nr XVIII/21/2008 Rady Gminy Nieporęt z dnia 28 lutego 2008 r. zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego. Podjęcie uchwały w brzmieniu niniejszego projektu umożliwi wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej w stosunku do wszystkich podziałów nieruchomości dokonanych zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, co będzie miało wpływ na zwiększenie dochodu własnego Gminy.

FORMULARZ KONSULTACJI PROJEKTU UCHWAŁY

w sprawie przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie w zakresie projektu aktu prawa miejscowego - uchwała Rady Gminy Nieporęt w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Lp	Stan zapisu w projekcie uchwały wraz z podaniem nr paragrafu i punktu	Uwagi – sugerowana zmiana (<i>konkretny sugerowany zapis paragrafu i punktu</i>)	Uzasadnienie

Podmiot zgłaszający uwagi (<i>propozycje</i>)	Adres	Nr telefonu	Adres poczty elektronicznej	Imię i nazwisko osoby kontaktowej	Data wypełnienia