

Projekt

z dnia 13 listopada 2025 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR XXI/ /2025
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 20 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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.), Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość stawki procentowej 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 na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Patryk Dobrzyński

UZASADNIENIE

Artykuł 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.) stanowi, iż 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. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio. Opłaty nie można ustalić przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego, czyli na podstawie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej nie jest możliwe bez uprzedniego uchwalenia i wejścia w życie uchwały rady gminy, określającej stawkę opłaty (por. wyrok NSA w Katowicach z dnia 25 lipca 2000 r., II SA/Ka 2052/98, ONSA 2001, nr 3, poz. 142). Uchwała taka musiałaby wejść w życie przed dokonaniem podziału nieruchomości, z którego miałyby wynikać obowiązki zapłaty opłaty adiacenckiej, uchwała ma charakter aktu prawa miejscowego. Uchwała nie może mieć mocy wstecznej (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2003 r., I SA 2769/01, LEX nr 159233; wyrok NSA z dnia 23 listopada 2004 r., OSK 897/04, Wokanda 2005, nr 6, s. 36). Możliwość ustalenia opłaty w ciągu trzech lat nie oznacza, że obowiązek uiszczenia opłaty może być nałożony z tytułu zdarzeń zaistniałych przed wejściem w życie uchwały.

Artykuł 98a u.g.n. ani art. 145 u.g.n. nie nakładają bezwzględnego obowiązku ustalenia opłaty adiacenckiej, lecz jedynie zezwalają na to. W sytuacjach, gdy wzrost wartości nieruchomości będzie niewielki, ustalenie i pobieranie opłat może być po prostu ekonomicznie nieopłacalne. Ustalenie obowiązku zapłaty opłaty adiacenckiej następuje w drodze decyzji administracyjnej, po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania administracyjnego. Samo istnienie uchwały nie rodzi obowiązku uiszczenia opłaty, konieczna do tego jest odpowiednia decyzja.

Uchwała w sprawie stawek opłaty adiacenckiej będzie podstawą prawną decyzji o nałożeniu obowiązku ponoszenia tej opłaty. Uchwała taka musi więc mieć moc powszechnie obowiązującą i w związku z tym jako akt prawa miejscowego podlega obowiązkowi publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym, stosownie do przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych.