

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia 2024 r.

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 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 30% różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Uzasadnienie
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia

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

a) istniejący stan

Ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej należy do kompetencji rady gminy, w tym przypadku Rady Miejskiej w Lęborku która podejmuje stosowną uchwałę w tej sprawie. Obecnie na terenie gminy – m. Lęborka nie obowiązuje uchwała taka jak wyżej.

Dotychczas stosowną uchwałą rada ustaliła 30 % stawkę w odniesieniu do opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości.

Podstawą prawną do podjęcia uchwały ustalającej stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałej w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej jest art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej nie może być większa niż 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem **urządzeń infrastruktury technicznej**, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Celowym jest podjęcie przedmiotowej uchwały, ponieważ brak odpowiednich przepisów prawa miejscowego w tym zakresie uniemożliwia ustalenie opłaty adiacenckiej.

Orzecznictwo sądowo-administracyjne wskazuje, że podjęcie uchwały przez radę gminy w sprawie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej, to ustawowy obowiązek nałożony na radę gminy.

Również na taki obowiązek wskazuje Regionalna Izba Obrachunkowa w Gdańsku.

b) wyjaśnienie potrzeb i celu podjęcia uchwały

Niniejszą uchwałę przygotowano, w związku z koniecznością dostosowania obecnego stanu prawnego obowiązującego na terenie gminy do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa regulującymi kwestie ustalania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

c) wykazanie różnic między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Aktualnie brak ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałej w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwia, w przypadku zaistnienia takiego wzrostu, ustalenia opłaty w drodze decyzji. W wyniku podjęcia przez radę gminy przedmiotowej uchwały, Burmistrz Miasta Lęborka będzie miał podstawę by naliczyć opłatę w przypadku wykazania, że budowa urządzeń infrastruktury technicznej, spowodowała wzrost wartości nieruchomości. Uchwała przewiduje ustalenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej na poziomie 30%. Na takim 30 % poziomie przyjęta została wcześniej stawka procentowa, do ustalania opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów nieruchomości oraz uwzględniana jest przy ustalaniu przez radę stawek procentowych dla opłat planistycznych, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalania nowych planów miejscowych lub zmiany istniejących.

d) charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

Z jednej strony podjęcie uchwały może przysporzyć dodatkowych obciążeń finansowych mieszkańcom miasta, których wartości nieruchomości wzrosły, po stworzeniu warunków do podłączenia tych nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi, z drugiej natomiast strony, może przyczynić się do zrekompensowania kosztów budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w których kosztach budowy, właściciele nieruchomości korzystający z tych urządzeń infrastruktury, winni uczestniczyć.

e) skutki finansowe, związane z wejściem w życie uchwały.

W wyniku realizacji uchwały gmina może uzyskać dochód w postaci opłaty adiacenckiej, którego wymiaru jednak nie sposób przewidzieć na etapie podejmowania uchwały. Gmina poniesie też ciężar wykonania usługi polegającej na ustaleniu wartości jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

f) źródła finansowania

Koszty przygotowania dokumentacji do ustalenia opłaty adiacenckiej poniesie gmina. Środki na ten cel są zabezpieczone w budżecie miasta Lęborka (dział 700, rozdział 70005 § 4300 uchwały Nr LXI-779/2024 Rady Miejskiej w Lęborku z 26 stycznia 2024r. ze zm.)