



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

Opoczno, dnia 27 marca 2023 r.

Wydział Prawny
Urzędu Miejskiego w Opocznie
ul. Staromiejska 6
26-300 Opoczno

**Przewodnicząca Rady Miejskiej w Opocznie
Pani Anna Zięba**

oraz

Radni Rady Miejskiej w Opocznie

**Informacja dotycząca opłat adiacenckich
nakładanych w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową
urządzeń infrastruktury technicznej w Gminie Opoczno**

**na potrzeby rozpatrzenia petycji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej
(z dnia 6 lutego 2023 r.)**

1. Podstawa prawna:

Regulacje dotyczące opłat adiacenckich znajdują się w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Poniżej przytoczono przepisy z ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) dotyczące opłat adiacenckich nakładanych w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Definicja:

- 1) przez **opłatę adiacencką** należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości [art. 4 pkt 11];
- 2) właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich [art. 144 ust. 1 u.g.n.];



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNI

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

Ustalenie opłaty:

- 3) wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi [art. 145 ust. 1];
- 4) ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów [art. 148b ust. 1] - (jak np. Prawo budowlane, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków);

Termin:

- 5) **wszczęcie postępowania** w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej **może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń** infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2 [art. 145 ust. 2 zd. 1];

Wysokość opłaty:

- 6) ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości [art. 146 ust. 1 i 1a];
- 7) wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi [art. 146 ust. 3]

- stawka procentowa:

- 8) wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu [art. art. 146 ust. 2 zd. 1];
- 9) **wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały** [art. 146 ust. 2 zd. 2];
- 10) do ustalenia opłaty przyjmuje się **stawkę procentową określoną w uchwale rady**



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi [art. 145 ust. 2 zd. 2];

Płatność opłaty:

- 11) opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat (raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski). Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej [art. 147];
- 12) obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Do ulg w spłacie oraz umarzania należności z tytułu opłaty adiacenckiej stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych [art. 148].

2. Uchwała Rady Miejskiej w Opocznie – wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej w Gminie Opoczno

Stawkę procentową opłat adiacenckich nakładanych w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej w Gminie Opoczno określa:

Uchwała Nr XXXV/323/06 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej na terenie Gminy Opoczno

Ww. Uchwałą ustalono stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości **50 %** różnicy wartości gruntu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNI

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

gruntów po ich wybudowaniu, określonej na dzień, w której powstał obowiązek poniesienia opłaty.

Z orzecznictwa:

Uchwały dotyczące określenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej mają cechę aktów prawa miejscowego i wchodzą w życie po upływie 14 dni od dnia ich ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym [zob. wyrok WSA w Rzeszowie z 27.01.2010 r., II SA/Rz 938/09, LEX nr 554177; wyrok WSA w Rzeszowie z 3.03.2011 r., II SA/Rz 1153/10, LEX nr 993668; wyrok WSA w Białymstoku z 21.03.2019 r., II SA/Bk 20/19, LEX nr 2642956.

Powszechnie przyjmuje się, że art. 146 ust. 2 u.g.n. nakłada na radę gminy obowiązek ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Delegacja powyższa nie ma charakteru fakultatywnego, zależnego od gminy. Rada nie ma w tym przypadku do czynienia z wyborem ale z obowiązkiem. Z uwagi na wskazany obowiązek - stawka nie może zostać ustalona na poziomie "0%" [zob. wyrok WSA w Gliwicach z 10.08.2018 r., II SA/GI 404/18, LEX nr 2542065; wyrok WSA w Białymstoku z 4.04.2019 r., II SA/Bk 38/19, LEX nr 2647467; wyrok WSA w Lublinie z 7.12.2021 r., II SA/Lu 662/21, LEX nr 3282871; wyrok WSA w Lublinie z 1.03.2022 r., II SA/Lu 51/22, LEX nr 3339810].

Jak wskazuje NSA w swoim orzecznictwie, art. 146 ust. 2 u.g.n. zawiera jedynie upoważnienie ustawowe dla gminy do ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Upoważnienie to nie zawiera natomiast możliwości określenia przez radę jakichkolwiek zwolnień w uiszczaniu tej opłaty czy stanowienia preferencyjnych warunków jej ponoszenia [zob. Wyrok NSA z 29.04.2015 r., I OSK 144/15, LEX nr 1794741; wyrok NSA z 15.12.2021 r., I OSK 70/19, LEX nr 3285873].

3. Petycja

Przedmiotem petycji może być żądanie, w szczególności, zmiany przepisów prawa, podjęcia rozstrzygnięcia lub innego działania w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycję, życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji [art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870), dalej: u.p.].

Jeżeli petycja dotyczy kilku spraw podlegających rozpatrzeniu przez różne podmioty, adresat petycji rozpatruje ją w zakresie należącym do jego właściwości oraz przekazuje ją niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie, o którym mowa w art. 6 ust. 1 u.p. [tj. 30 dni], do pozostałych właściwych podmiotów, zawiadamiając o tym równocześnie podmiot



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

wnoszący petycję [art. 6 ust. 2 u.p.]

Petycja złożona do organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego jest rozpatrywana przez ten organ [art. 9 ust. 2 u.p.]

Podmiot rozpatrujący petycję zawiadamia podmiot wnoszący petycję o sposobie jej załatwienia wraz z uzasadnieniem w formie pisemnej [art. 13 ust. 1 u.p.]


RADCA PRAWNY
Sylvia Stępień-Adamczyk
WA-11803

