

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE**  
**z dnia.....**

**w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości  
nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.<sup>2</sup>) uchwala się, 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 .....% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

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

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r., poz. 1579 i 1948 oraz z 2017 poz. 730

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r., poz. 2260 oraz z 2017 poz. 820

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm) zwanej w dalszej części tekstu „ustawą”, ilekroć mowa jest o opłacie adiacenckiej – należy przez to 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 nie podlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości”.

Natomiast art. 98a ustawy dla podziałów nieruchomości dokonanych na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, których wzrosła wartość, Burmistrz może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Miejska, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale.

Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenia o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

Opłata adiacencka może być naliczona, gdy łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- a) nastąpił podział nieruchomości, dokonany na wniosek właściciela, przy zastrzeżeniu art. 98a ust. 1 ustawy – bez względu na to, czy podział nastąpił w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, czy nastąpił w wyniku orzeczenia sądu;
- b) ustalenie opłaty nastąpi w okresie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;
- c) nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości wskutek podziału nieruchomości, udowodniony w drodze operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- d) w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady miejskiej ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Ustalenie przedmiotowej opłaty następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.

Opłata adiacencka stanowi jedno ze źródeł dochodów gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały o wprowadzeniu opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości jest uzasadnione.