

Biuro Rady Miejskiej

22. 01. 2026

WPLYNĘŁO

Projekt

z dnia 21 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

mgr Kamil Świąta

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 21 stycznia 2026 r.

w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz.1153, poz. 1436) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881, z 2025 r. poz. 1080, poz. 1077) Rada Miejska w Żelowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę procentową 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 tego prawa, w wysokości 20% różnicy wartości nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelowa.

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

RADCA PRAWNY

Anetta Nowak-Uss
td-P-252

KIEROWNIK REFERATU

mgr Lidia Wojciechowska

INSPEKTOR

Id: CAA650B3-5304-4FD3-B89D-EC314A798BDA Projekt

mgr Mariusz Kucielczyk

UZASADNIENIE

Projekt niniejszej uchwały zostaje poddany pod obrady Rady Miejskiej w Żelowie, z uwagi na wystąpienie pokontrolne i zalecenia Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi. W wyniku kontroli Regionalna Izba Obrachunkowa zawnioskowała „podjęcie czynności zmierzających do podjęcia przez organ stanowiący uchwały dotyczącej wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem, na podstawie art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

Stosownie do art.98a ustawy 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. 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 ustalająca wysokość stawki procentowej. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisów nie stosuje się do podziałów nieruchomości dokonywanych niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Przystępując do wprowadzenia i ustalania wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej, należy wziąć pod uwagę takie elementy i okoliczności jak:

- koszty opinii rzeczoznawców majątkowych, przy np. niewielkim wzroście wartości działek po dokonaniu podziału
- znaczna część podziałów nieruchomości to podziały nieruchomości już zabudowanych, tzw. podziały rodzinne lub mające na celu wyjście ze współwłasności, regulacje prawne, spadkowe, regulacje granic, które z reguły nie powodują wzrostu wartości nieruchomości
- niewielki udział podziałów nieruchomości tzw. „deweloperskich”
- część to podziały nieruchomości dokonywane niezależnie od ustaleń planu miejscowego, w przypadku których nie nalicza się opłaty adiacenckiej

Zaproponowana stawka opłaty adiacenckiej nie gwarantuje uzyskania wpływów do budżetu miasta, zważywszy, że postępowania w zakresie ustalenia opłaty adiacenckiej, a w szczególności wycena biegłego, generuje znaczne koszty. Trzeba mieć na uwadze, że wprowadzenie opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, może być czynnikiem hamującym naturalny rozwój gminy, będzie też stanowić obciążenie dla mieszkańców.

KIEROWNIK REFERATU