

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŚWIERKLANIEC**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XIX/166/19 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 25 listopada 2019 r.
w sprawie ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości
nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości lub spowodowanym budową urządzeń infrastruktury
technicznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz w związku z art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

**Rady Gminy Świerklaniec
uchwala, co następuje:**

§ 1. W uchwale Nr XIX/166/19 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości lub spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej zmienia się § 1. ust. 2, który przyjmuje brzmienie:

"2. Stawkę procentową, o której mowa w ust. 1, ustala się w wysokości 15% różnicy wartości nieruchomości przed i po dokonaniu podziału".

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świerklaniec.

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

Sporządził: Ludmiła Jaśkiewicz - Kierownik Referatu Geodezji, Planowania Przestrzennego, Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami

Zatwierdził: Grzegorz Zadęcki – Wójt Gminy Świerklaniec

Uzasadnienie

Rada Gminy Świerklaniec, w drodze uchwały nr XIX/166/19 z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości lub spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej, ustaliła stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości 3% różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości po podziale, a wartością rynkową nieruchomości przed dokonaniem podziału.

Z uwagi na obowiązek wynikający z podjętej uchwały, postępowanie administracyjne mające na celu naliczenie opłaty adiacenckiej następuje każdorazowo po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającego wzrost wartości nieruchomości w wyniku jej podziału. W związku z przyjętą przez Radę Gminy Świerklaniec stawką w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej tj. 3% różnicy między wartością nieruchomości przed i po podziale, coraz częściej należy umorzyć postępowanie ponieważ nie było wzrostu wartości nieruchomości albo jest tak niewielki, że koszty sporządzenia operatu szacunkowego przewyższają potencjalną należność z tej opłaty. W związku z powyższym w ostatnich latach obserwuje się postępujące zmniejszenie bilansu dochodu Gminy.

Zjawisko to związane jest również z tym, że 9 września 2023 weszły w życie nowe przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, które znacząco mają wpływ na wycenę w przypadku ustalenia wartości nieruchomości dla celów ustalenia opłaty adiacenckiej, nie działające na korzyść gmin. W takim stanie rzeczy często wydatki na pokrycie wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego znacznie przewyższają korzyści z wyliczonych opłat.

Jak wynika z przeprowadzonej przez Referat Geodezji, Planowania Przestrzennego, Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami analizy postępowań w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, biorąc pod uwagę obserwowaną tendencję, również w związku z zmianą przepisów, należy się spodziewać coraz mniejszych wpływów, a nawet ujemnego bilansu, albowiem koszt wyceny wzrostu wartości nieruchomości obecnie już powoduje realnie minimalne wpływy do budżetu gminy.

Zatem w odniesieniu do zasad gospodarowania środkami publicznymi, proponuje się zmianę Uchwały Rady Gminy Świerklaniec nr XIX/166/16 z dnia 25 listopada 2019r. w sprawie ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości lub spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej (opublikowaną w Dz.U. Woj. Śląskiego, dnia 5 grudnia 2019r., pod poz. 8343), w sposób ustalający optymalną (adekwatną w stosunku do ponoszonych kosztów) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości.

W zaistniałej sytuacji celowym jest zbilansowanie wpływów i wydatków Gminy z tytułu naliczenia opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości poprzez podwyższenie dotychczasowej stawki procentowej ww. opłaty.

Mając na względzie powyższe oraz konieczność prowadzenia przez Gminę racjonalnej gospodarki finansowej przyjęcie proponowanej zmiany stawki w wysokości 15% różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości po podziale, a wartością rynkową nieruchomości przed dokonaniem podziału, jest uzasadnione albowiem umożliwi to zwiększenie wpływów do budżetu Gminy. Spodziewane skutki finansowe będą więc korzystne dla Gminy, przy czym na wysokość wpływów będą miały również wpływ wyceny wynikające ze sporządzanych na potrzeby postępowań podziałowych operatów szacunkowych oraz ilość tych postępowań.