

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA
z dnia.....

w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 roku poz. 609 , 721) oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.)
Rada Gminy Turośń Kościelna uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej na **3%** różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2. Uchyla się w całości §1 Uchwały nr VII/45/07 z dnia 28 czerwca 2007 Rady Gminy Turośń Kościelna

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turośń Kościelna.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Uzasadnienie

Opłata adiacencka jest daniną publiczną na rzecz gminy uregulowaną w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) dalej "u.g.n."

Polega ona na nakładaniu obowiązku na właścicieli nieruchomości "podzielenia się" częścią korzyści jakie ci uzyskali na skutek wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zdarzeniami określonymi w u.g.n. Stosownie do art. 4 pkt 11 u.g.n. 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. Stawka opłaty nie może być wyższa niż 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Nałożenie obowiązku zapłaty na rzecz gminy opłaty adiacenckiej następuje poprzez wydanie decyzji administracyjnej przez wójta gminy. Przywołane w podstawie prawnej projektu uchwały przepisy prawa przyznają Radzie Gminy wyłączną kompetencję do ustalenia stawek opłaty adiacenckiej. **Rada Gminy posiada swobodę w ich ustaleniu ograniczoną jedynie maksymalnymi stawkami określonymi w u.g.n.**

Ustalenie zbyt wysokich stawek opłaty adiacenckiej, oraz fakt, że z opłaty zwolnieni są właściciele działek rolnych i leśnych powoduje duże niezadowolenie i protesty mieszkańców, którzy tę opłatę muszą wносить, podczas, gdy zwolnieni z niej są niejednokrotnie mieszkańcy dużo bardziej majątni. Problem ten jest bardzo zauważalny na terenie naszej gminy, gdzie duża część zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana jest na działkach rolnych jako zabudowa zagrodowa. Poczucie niesprawiedliwości nasila się również w sytuacji, gdy jedni mieszkańcy dostają dofinansowanie z gminy np. na przyłącze kanalizacyjne, natomiast inni nie mogą z takiego dofinansowania skorzystać i dodatkowo zobowiązani są do wniesienia na rzecz gminy opłaty adiacenckiej. Taka sytuacja prowadzi do zachwiania poczucia równości obywateli wobec prawa. W przypadku opłaty adiacenckiej pobieranej w związku z budową elementów infrastruktury technicznej mieszkańcy pozbawieni są jakiegokolwiek decyzyjności w tej kwestii, gdyż często jakiś element infrastruktury jest budowany w sąsiedztwie ich nieruchomości, bez ich wiedzy, a oni nigdy z tego nie skorzystają bo ich zwyczajnie na to nie będzie stać, aby zapłacić kilkadziesiąt tysięcy za podłączenie się np. do kanalizacji, zwłaszcza teraz, gdy co kilka dni mieszkańcy obciążani są kolejnymi podwyżkami opłat. Jest to bardzo kontrowersyjne i niesprawiedliwe w przeciwieństwie np. do opłaty adiacenckiej pobieranej od podziału nieruchomości na wniosek właściciela, gdzie właściciel sam decyduje o podziale i wie doskonale, że jeżeli taki podział nastąpi to on zostanie obciążony opłatą adiacencką w przypadku wzrostu wartości jego nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, oraz fakt, że w sąsiednich gminach Choroszcz, Juchnowiec Kościelny, Surąż, Poświętne, opłaty adiacenckie nie funkcjonują, podjęcie tej uchwały jest ze wszech miar uzasadnione.