

**Projekt  
z dnia 10.12.2010r.**

**Uchwała Nr .....  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia .....**

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 98a ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**§ 1**

Ustala się, że stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału wynosi 20% różnicy wartości gruntu przed podziałem i po podziale.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 3**

Traci moc uchwała Nr 106/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 grudnia 2010r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 98a dała możliwość organom wykonawczym gminy do ustalenia opłaty adiacenckiej w sytuacji, gdy w wyniku podziału nieruchomości, dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, wzrośnie jej wartość.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po jej podziale. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Przy uchwale Nr 106/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003r. została ustalona stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału na 10% różnicy wartości gruntu przed i po wykonaniu tej czynności.

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym, na poszczególne rejony miasta Ostrołęki zostały uchwalone i obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zmiany przeznaczenia terenu wprowadzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego spowodowały duże zainteresowanie właścicieli nieruchomości, z różnych rejonów miasta, podziałami nieruchomości gruntowych z wydzieleniem przede wszystkim działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem funkcji usługowo-handlowej.

W myśl powołanego art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezydent Miasta może ustalić opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z jej podziałem.

Pomimo, że do chwili obecnej zostały zatwierdzone podziały nieruchomości, a ich właściciele kwalifikowali się do obciążenia opłatą adiacencką, Miasto Ostrołęka naliczało rentę planistyczną, gdzie wzrost wartości w wyniku uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego można było obliczyć od 15% do 30%.

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, jako akt prawa miejscowego, określająca stawkę procentową opłaty adiacenckiej. Sposób naliczenia tej opłaty winien być określony z góry, tak aby strona, zanim dokona podziału nieruchomości wiedziała, według jakich stawek opłata ta może być naliczona.

Spełniając wymóg wynikający z art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001, Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2007r., Nr 68, poz.449 ze zm.) należało przedłożyć Radzie projekt uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej, ustalając jednocześnie stawkę procentową tej opłaty w wysokości 20% różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale. Stawka opłaty adiacenckiej poniżej 20% powoduje problem opłacalności jej pobierania na koszt operatów szacunkowych oraz koszty związane z opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opłata adiacencka stanowi dochód własny gminy.

Przedmiotowa uchwała, jako akt prawa miejscowego, będzie obowiązywała na terenie miasta Ostrołęki, będzie kierowana do mieszkańców i podmiotów miasta, jak również będzie regulowała ich prawa i obowiązki.