Radni Rady Miejskiej w Miastku 18.04.2017 r.

Projekt

z dnia 11 kwietnia 2017 r.
Zatwierdzony przez
.....

Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej w Miastku

z dnia ..... 2017 r.

w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)

Rada Miejska w Miastku uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości dokonanym na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa w wysokości 15 % różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale.

§ 2.

Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 25 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miastka.

§ 4.

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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej

1. Przedstawienie istniejącego stanu w dziedzinie, która ma być normowana

Przedstawiony projekt uchwały jest propozycją ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej. W latach ubiegłych nie były podejmowane uchwały w tym zakresie.

2. Wyjaśnienie celu i potrzeb przyjęcia uchwały

Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej ma na celu umożliwienie naliczania i pobierania na rzecz Gminy Miastko opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego:

- podziałem nieruchomości dokonanym na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa,
- budową urządzeń infrastruktury technicznej, tj.: drogi, urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych wybudowanych pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią wraz ze stworzeniem warunków do podłączenia i korzystania z poszczególnych urządzeń.

3. Wskazanie różnic między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Dotychczas w Gminie Miastko nie została podjęta uchwała w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej.

Artykuł 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) stanowi, iż 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. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Opłaty nie można ustalić przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Natomiast art. 145 ustawy stanowi, że wójt (burmistrz albo prezydent miasta) może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi, które powstały z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała stosowna uchwała. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2.). Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje

po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały (art. 146 ust. 2).
W obu przypadkach wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej nie jest możliwe bez uprzedniego uchwalenia i wejścia w życie uchwały.

4. Charakterystyka przewidywanych skutków społecznych i gospodarczych

Uchwała w sprawie stawek opłaty adiacenckiej będzie podstawą prawną decyzji o nałożeniu obowiązku ponoszenia tej opłaty, a tym samym możliwych korzyści ekonomicznych dla Gminy.
Wskazane artykuły 98a i art. 145 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwalają Burmistrzowi na ustalenie, w drodze decyzji administracyjnej wydanej po przeprowadzeniu odpowiedniego postępowania administracyjnego, opłaty adiacenckie.

5. Wskazanie źródła finansowania, jeżeli projektowana uchwała pociąga za sobą obciążenia dla budżetu Gminy.

Budżet Gminy Miastko w wysokości zapewniającej przeprowadzenie postępowań administracyjnych w poszczególnych sprawach dotyczących ustalenia wysokości i egzekwowania opłaty adiacenckiej, w tym sporządzanie operatów szacunkowych wykonywanych w celu ustalenia wzrostu wartości nieruchomości.

Sporządził: Daniel Radziszewski

NACZELNIK
Wydziału Rozwoju Gospodarczego
mgr Kazimierz Kozioł