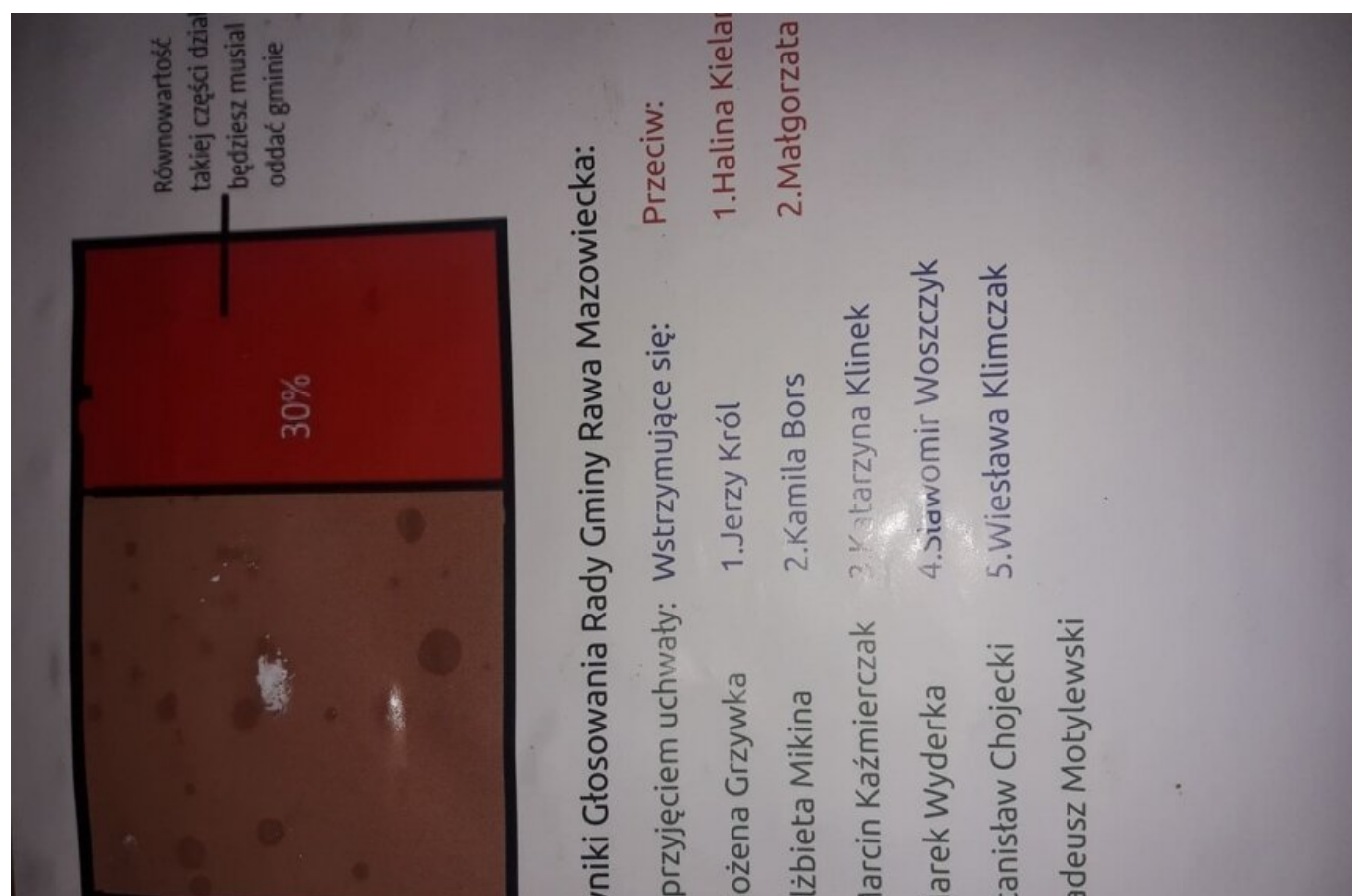


Uchwała o tej opłacie budzi kontrowersje. Wójt tłumaczy, że nie zabiera mieszkańcom gruntu

data aktualizacji: 2022.01.20 autor: Włodzimierz Szczepański



Krytyczna ulotka krąży wśród mieszkańców gminy Rawa Mazowiecka.

- Wójt chce mieszkańcom gminy zabrać 1/3 gruntu - czytamy w ulotce, która krąży wśród mieszkańców gminy Rawa Mazowiecka. Takie zdaniem ich autora są konsekwencje wprowadzenia opłaty adiacenckiej. Zapytaliśmy wójta o przedstawione w niej tezy.

Uchwała o opłacie adiacenckiej została podjęta we wrześniu ubiegłego roku. Opłata ma pozwolić gminie na szybszą rozbudowę infrastruktury.

Pisaliśmy o tym - [Nowa opłata dotknie też jej mieszkańców](#)

Autor (niestety, anonimowy) ulotki wylicza: - Jeśli właściciel posiadający działkę rolną np. 1 ha o cenie ok. 40 tys., a następnie podzieli je na 4 mniejsze np. budowlane, (...) o wartości 100 tys. każda w celu przekazania dzieciom lub podział wynikającego ze spadku gmina wyliczy według schematu: $4 \times 100 \text{ tys.} - 40 \text{ tys.} = 360 \text{ tys.}$ Należna opłata wyniesie $360 \text{ tys.} \times 30 \text{ proc} = 108 \text{ tys.}$

Autor podkreśla, że gmina nie musi wprowadzać tej opłaty. Zapytaliśmy wójta Michała Michalika o przedstawione zarzuty.

- Przede wszystkim należy odróżnić opłatę adiacencką od opłaty planistycznej oraz podział działki przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod rolnictwo lub leśnictwo, od podziału działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową czy tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - odpowiada wójt.

To jakie przeznaczenie posiada działka określa m.in. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Aby tak się stało należy przeprowadzić odpowiednią procedurę, której wynikiem jest podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie miejscowego planu. Obowiązkiem wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest określanie w planach miejscowych stawek procentowych, na podstawie których ustala się tzw. opłatę planistyczną. Stawka ta nie może być większa niż 30 proc. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości gospodarz gminy ma obowiązek naliczenia takiej opłaty, jeżeli w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego nastąpi zbycie nieruchomości.

- Podany przykład w ulotce przedstawia sytuację, w której nastąpił wzrost wartości nieruchomości w wyniku sporządzenia nowego planu miejscowego (przekształcenie działki z rolnej na budowlaną, inwestycyjną lub też o innym charakterze), a następnie został dokonany podział tej nieruchomości (działki budowlanej), czyli opłata adiacencka zostanie naliczona nie od wartości działki rolnej, ale od wzrostu wartości działki budowlanej powstałej w wyniku podziału. W tym przypadku wartość działki rolnej nie ma znaczenia, gdyż nie jest ona brana pod uwagę w sytuacji naliczania opłaty adiacenckiej

- tłumaczy wójt.

Nieruchomości, które właściciel przeznacza do podziału na mniejsze zgodnie z miejscowym planem są już przeznaczone pod zabudowę. W ocenie gospodarza gminy taka działka o przeznaczeniu budowlanym nie ma ceny 4 zł za m kw, lecz ceny te kształtują się na terenie gminy Rawa Mazowiecka w znacznie wyższych kwotach.

- Dla przykładu wzrost nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym po podziale kształtuje się w następujący sposób: Działka X o powierzchni 1500 m kw. przed podziałem $1500 \times 60 \text{ zł} = 90\,000 \text{ zł}$, po podziale $1500 \times 70 \text{ zł} = 105\,000 \text{ zł}$. Różnica $15\,000 \text{ zł} \times 30\% = 4\,500 \text{ zł}$ - wartość opłaty adiacenckiej - wylicza Michał Michalik.

Natomiast jeżeli zostanie dokonany podział nieruchomości rolnej i później nastąpi zmiana przeznaczenia np. na budowlaną w miejscowym planie to opłatę adiacencką nalicza się dla działki rolnej a nie budowlanej, ponieważ w momencie gdy decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna nieruchomość była rolna. Ponadto ustalenie opłaty adiacenckiej jest niemożliwe, gdy podział nieruchomości został dokonany na wniosek właściciela w celu np. zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami czy wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

- Podsumowując, należy pamiętać, że niezbędnym warunkiem dopuszczalności pobrania opłaty adiacenckiej jest wzrost wartości nieruchomości spowodowany zatwierdzeniem podziału ewidencyjnego. Nie można zakładać, że sam podział spowoduje wzrost jej wartości. Musi on zostać potwierdzony stosowną opinią rzeczoznawcy majątkowego, zawierającą analizę rynku, wskazującą na większą atrakcyjność rynkową nieruchomości podzielonych na ewidencyjnie wydzielone działki gruntu w stosunku do tych o jednolitym kształcie ewidencyjnym. Zawarty w ulotce przykład przedstawia nieprawdę i wprowadza celowo w błąd mieszkańców, ponieważ autor pomylił opłatę planistyczną z opłatą adiacencką – kwituje Michał Michalik.

Materiał opublikowany (13.01) w "Głosie Rawy Mazowieckiej i Okolicy".

Tutaj też mogą naliczyć

Dla terenów rolnych i leśnych możliwe jest ustalenie opłaty adiacenckiej tylko w sytuacji dokonywania podziału gruntów rolnych czy leśnych, jeśli taki podział następuje w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (a więc m.in. przy podziale na działki mniejsze niż 0,3 ha) pod warunkiem przeznaczenia tej nieruchomości na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Źródło:

<https://rawa.eglos.pl/aktualnosci/item/39916-uchwala-o-tej-oplacie-budzi-kontrowersje-wojt-tlumaczy-ze-nie-zabiera-mieszkancom-gruntu>