

Raszyn, dnia 29 stycznia 2026 roku

Radni Gminy Raszyn

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn

Pan Jarosław Aranowski

WNIOSEK RADNYCH

o wprowadzenie projektu uchwały do porządku obrad najbliższej sesji Rady Gminy Raszyn.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz § 23 Statutu Gminy Raszyn, my niżej podpisani radni, stanowiący co najmniej **1/4 ustawowego składu Rady Gminy Raszyn**, wnosimy o:

wprowadzenie do porządku obrad najbliższej sesji Rady Gminy Raszyn projektu uchwały w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/378/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości.

Projekt uchwały stanowi załącznik do niniejszego wniosku.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rada gminy ustala w drodze uchwały stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, przy czym ustawodawca określił jedynie górną granicę stawki na poziomie 30%, pozostawiając radzie gminy swobodę w kształtowaniu jej wysokości w granicach zasady proporcjonalności i racjonalności obciążeń publicznoprawnych.

Uchwała Nr XXI/378/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 maja 2008 r. ustalająca stawkę procentową opłaty adiacenckiej na poziomie 30% została podjęta w realiach prawnych i ekonomicznych znacząco odbiegających od obecnych. Od tego czasu nastąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, w sposobie wyceny nieruchomości oraz w utrwalonej linii orzeczniczej sądów administracyjnych, która jednoznacznie wskazuje na konieczność indywidualnej i rzeczywistej oceny wzrostu wartości nieruchomości, a nie automatycznego nakładania maksymalnych obciążeń fiskalnych.

W orzecnictwie wojewódzkich sądów administracyjnych oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego podkreśla się, że opłata adiacencka stanowi istotną ingerencję w konstytucyjnie chronione prawo własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP), a zatem jej stosowanie – zarówno na etapie ustalania konkretnej opłaty, jak i na etapie określania stawki procentowej w uchwale rady gminy – musi odpowiadać **zasadzie proporcjonalności wynikającej z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP**. Ustalanie stawki na poziomie maksymalnym powinno mieć charakter

wyjatkowy i być szczególnie uzasadnione, czego brak w aktualnych uwarunkowaniach Gminy Raszyn.

W praktyce stosowania przepisów art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami coraz częściej wskazuje się, że sam podział nieruchomości nie generuje automatycznie realnego wzrostu jej wartości rynkowej, a ewentualny wzrost bywa ograniczony, krótkotrwały lub wynika z czynników niezależnych od decyzji właściciela, takich jak ogólna koniunktura rynkowa czy zmiany planistyczne. Nakładanie opłaty adiacenckiej według stawki 30% w takich przypadkach prowadzi do sytuacji, w której **ciężar publicznoprawny pozostaje w rażącej dysproporcji do faktycznej korzyści majątkowej właściciela.**

Należy również zauważyć, że utrzymywanie maksymalnej stawki procentowej skutkuje wzrostem liczby odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz skarg do sądów administracyjnych, co generuje po stronie gminy dodatkowe koszty finansowe i organizacyjne oraz zwiększa ryzyko uchylania decyzji administracyjnych. Obniżenie stawki do poziomu 3% stanowi rozwiązanie racjonalne, które z jednej strony zachowuje instrument opłaty adiacenckiej jako elementu polityki przestrzennej gminy, a z drugiej strony znacząco ogranicza ryzyko sporów prawnych i zarzutów naruszenia zasady proporcjonalności.

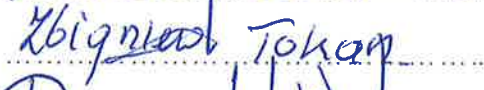
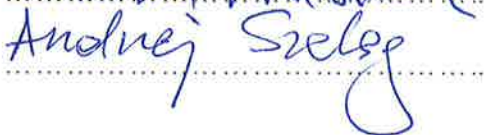
Ustalenie stawki procentowej na poziomie 3% odpowiada aktualnym realiom społeczno-gospodarczym, realizuje zasadę zaufania obywateli do organów władzy publicznej oraz wpisuje się w konstytucyjny standard ochrony prawa własności. Jednocześnie pozostawia organom wykonawczym gminy możliwość indywidualnej oceny każdego przypadku w ramach postępowań administracyjnych, bez konieczności sięgania po maksymalne obciążenia fiskalne.

Mając na uwadze powyższe, obniżenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z **30% do 3%** należy uznać za działanie uzasadnione, proporcjonalne oraz zgodne z aktualną linią orzecniczą sądów administracyjnych, a podjęcie niniejszej uchwały leży zarówno w interesie publicznym Gminy Raszyn, jak i jej mieszkańców.

Procedowanie przedmiotowego projektu na najbliższej sesji umożliwi Radzie Gminy realizację jej kompetencji ustawowych wynikających z art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, wnosimy jak na wstępie.

Podpisy radnych:

1. 
2. 
3. 
4. 

5. *Grzegorz Skonec-Sztybel*
6. *Krzysztof Mielke*
7. *Dariusz Maniukowski*
8. *Sławomir Ostrowski*
9.
10.

(co najmniej 1/4 ustawowego składu Rady Gminy Raszyn)

Załącznik:

Projekt uchwały Rady Gminy Raszyn
w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/378/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 maja 2008 roku.

SKUTKI FINANSOWE DLA GMINY

Podjęcie uchwały skutkującej obniżeniem stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału z poziomu 30% do 3% może prowadzić do obniżenia potencjalnych, jednorazowych dochodów gminy z tego tytułu. Należy jednak podkreślić, że dochody z opłat adiacenckich **nie mają charakteru stałego ani przewidywalnego**, są uzależnione od indywidualnych decyzji właścicieli nieruchomości oraz od wystąpienia rzeczywistego wzrostu wartości nieruchomości, potwierdzonego operatem szacunkowym.

W praktyce funkcjonowania gmin opłata adiacencka stanowi **marginalne źródło dochodów własnych**, a wpływy z tego tytułu obciążone są znaczną niepewnością zarówno co do ich wysokości, jak i skuteczności egzekucji. Dodatkowo należy uwzględnić, że utrzymywanie maksymalnej stawki procentowej generuje zwiększoną liczbę odwołań oraz sporów sądowych, co wiąże się z kosztami postępowań administracyjnych i sądowych, kosztami obsługi prawnej oraz ryzykiem zwrotu nienależnie pobranych kwot wraz z odsetkami.

Obniżenie stawki procentowej do poziomu 3% może w praktyce przyczynić się do zwiększenia akceptowalności społecznej tego instrumentu oraz do większej skłonności właścicieli nieruchomości do dokonywania podziałów, co w dłuższej perspektywie może przełożyć się na wzrost aktywności inwestycyjnej, uporządkowanie struktury przestrzennej oraz pośrednie zwiększenie wpływów gminy z innych, stabilnych źródeł dochodów, takich jak podatek od nieruchomości.

Ponadto należy wskazać, że ustalenie niższej stawki procentowej ogranicza ryzyko kwestionowania decyzji ustalających opłatę adiacencką przez organy nadzorcze i sądy administracyjne, co sprzyja stabilności finansowej gminy oraz racjonalnemu planowaniu budżetowemu. Z punktu widzenia finansów publicznych gminy obniżenie stawki procentowej należy zatem postrzegać nie wyłącznie jako redukcję potencjalnych dochodów, lecz jako działanie ograniczające ryzyka finansowe i organizacyjne, a tym samym racjonalne i uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że skutki finansowe przyjęcia uchwały pozostają akceptowalne dla budżetu Gminy Raszyn i nie zagrażają realizacji jej zadań własnych.

UCHWAŁA NR

RADY GMINY RASZYN

z dnia

w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/378/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 maja 2008 roku

w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu
wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), w związku z art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz 1145 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr XXI/378/08 Rady Gminy Raszyn z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości § 1 otrzymuje brzmienie:

„Dla nieruchomości leżących na terenie Gminy, których wartość wzrosła w następstwie podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, stawka procentowa opłaty adiacenckiej wynosi 3 % przyrostu wartości nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości sprzed podziału”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn

Jarosław Aranowski