

**Uchwała Nr XLVI/663/2010**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 25 marca 2010 roku**

**zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

W uchwale Nr XXI/337/2004 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej (Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 134, poz. 2765 z późn. zm.) § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Ustala się opłatę adiacencką w wysokości 1% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu”.

§ 2.

Przepisy niniejszej uchwały stosuje się również do inwestycji zakończonych przed dniem jej wejścia w życie.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 4.

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

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XLVI/663/2010**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 25 marca 2010 roku**

**zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej**

Oplata adiacencka jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Poprzez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumieć należy budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Zgodnie z art. 145 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), organem władnym do ustalania opłaty adiacenckiej jest prezydent miasta.

Wysokość opłaty adiacenckiej zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej i wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Rada Miejska Kalisza, zgodnie ze swoim uprawnieniem, uchwałą Nr XXI/337/2004 z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej przyjęła stawkę opłaty w wysokości 35% wzrostu wartości nieruchomości. Uchwałą Nr XXVI/401/2008 z dnia 29 września 2008 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej od wybudowania infrastruktury technicznej Rada Miejska obniżyła stawkę opłaty do 10%.

Opierając się na dalszych doświadczeniach przy prowadzeniu postępowań dotyczących naliczania opłat adiacenckich oraz na skali ważności tematu, wydaje się być uzasadniona propozycja obniżenia stawki procentowej opłaty do 1% wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. W świetle czynionych obecnie na terenie całego Miasta Kalisza inwestycji, należy zauważyć skalę przedsięwzięć oraz fakt, iż utrzymanie stawki opłaty na dotychczasowym poziomie stanowi dodatkowe obciążenie dla właścicieli nieruchomości będących w zasięgu oddziaływania inwestycji.

Przy obniżonej do 10% stawce opłaty realizowane są postępowania administracyjne w sprawie ustalenia wysokości opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy dróg. Mimo iż opłata adiacencka rozumiana jest jako uczestnictwo właścicieli nieruchomości w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej to opłaty te wciąż budzą sprzeciw mieszkańców o czym świadczą liczne odwołania i protesty. Najważniejszym argumentem przedstawianym przez mieszkańców jest fakt, pominięcia obciążaniem opłatami adiacenckimi właścicieli nieruchomości, którzy mieli stworzone warunki do korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej wcześniej, przed wejściem w życie uchwały wprowadzającej stawkę opłaty na terenie miasta Kalisza. Sytuacja taka jest postrzegana jako nierówne traktowanie właścicieli sąsiadujących nieruchomości oraz „podwójne karanie” wybranych mieszkańców. Inwestycje realizowane w ramach projektu pn. „Program budowy dróg osiedlowych” wykonywane są na osiedlach mieszkaniowych, które powstały w latach 70-tych i 80-tych XX wieku. Zamieszkują tam w większości osoby w wieku emerytalnym i opłaty adiacenckie są dla nich dodatkowym i nieplanowanym obciążeniem finansowym. Pobieranie opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy dróg jest postrzegane jako niesprawiedliwe również z uwagi na fakt, iż

realizowane inwestycje są w zasadzie nadrabianiem zaległości i zaniedbań miasta w stosunku do jego mieszkańców.

Jak wynika z doświadczeń oraz ze sporządzonej prognozy statystycznej rocznych przychodów i kosztów do budżetu miasta z tytułu ustalania opłat adiacenckich przy aktualnie obowiązującej 10% stawce możliwy do uzyskania przychód w porównaniu do poniesionych kosztów jest niewielki.

W odniesieniu do przewodów i urządzeń kanalizacyjnych obniżenie stawki może w znacznym stopniu przyczynić się do mobilizacji właścicieli nieruchomości do podłączenia lub przełączenia wewnętrznych instalacji do wybudowanej infrastruktury technicznej, w szczególności wpływającej na jakość środowiska naszego miasta (kanalizacja sanitarna i deszczowa). Ponadto zgodnie z polityką proekologiczną Miasta Kalisza podstawowym zadaniem w zakresie ochrony środowiska wodnego jest uporządkowanie gospodarki ściekowej. W tym właśnie celu prowadzone są inwestycje polegające na budowie nowych odcinków miejskiej sieci sanitarnej, zbierających ścieki z poszczególnych osiedli i przesyłających je do komunalnej oczyszczalni. Jednocześnie likwidowane są dotychczasowe wyloty zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz uciążliwe w eksploatacji zbiorniki do ich dotychczasowego gromadzenia. W ramach projektu pn. „Przebudowa systemu odprowadzania ścieków w Kaliszu” wybudowano 83,4 km kanalizacji sanitarnej i 24 km kanalizacji deszczowej. Zasilenie wybudowanego miejskiego systemu kanalizacyjnego wymaga jednak dalszych inwestycji, również po stronie mieszkańców Kalisza, więc pozostawienie środków pieniężnych w gestii właścicieli nieruchomości powinno przynieść efekt szybszego wykonania przyłączenia do wybudowanych kanalizacyjnych sieci zbiorczych. Skierowanie jak największej objętości ścieków do Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Kucharach w końcowym efekcie pozwoli na przywrócenie rzece Prośnie i jej dopływom ładu ekologicznego i przyczyni się do poprawy estetyki miasta oraz wzrostu komfortu życia mieszkańców Kalisza.

W odniesieniu do inwestycji w zakresie budowy przyłączy sieci ciepłych analizy wykonane przez rzeczoznawców majątkowych nie wykazują wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy tego typu infrastruktury. Na lokalnym rynku nieruchomości transakcje gruntami z dostępem do sieci ciepłowniczej osiągają porównywalne lub podobne ceny do transakcji gruntami bez dostępu do ciepłociągów.

Wobec powyższego, obniżenie stawki opłaty do 1% różnicy wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem infrastruktury technicznej wydaje się w pełni uzasadnione i wyważone.

Po zakończeniu inwestycji realizowanych w ramach projektu pn. „Program budowy dróg osiedlowych” oraz akcji związanej z przyłączaniem nieruchomości do wybudowanych ze środków miasta oraz z budżetu Unii Europejskiej sieci kanalizacyjnych należy poddać ponownej analizie zmianę stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania infrastruktury technicznej.