

**Projekt**

z dnia 8 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXIV/ ..... /2026  
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA**

z dnia 21 maja 2026 r.

**zmieniająca uchwałę Nr XXVIII/202/2002 Rady Gminy Święciechowa z dnia 15 lutego 2002r. w sprawie  
ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153 ze zmianami) oraz art.146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026r. poz. 399) **Rada Gminy Święciechowa uchwala, co następuje:**

**§ 1.** W Uchwale Nr XXVIII/201/2002 Rady Gminy Święciechowa z dnia 15 lutego 2002r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej (t.j. Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014r. poz. 227) dokonuje się zmiany §2 uchwały, który otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną budową infrastruktury technicznej w wysokości:

- a) w przypadku wybudowania pod ziemią, na ziemi, nad ziemią przewodów lub urządzeń kanalizacyjnych (kanalizacji sanitarnej) w wysokości - **10%** różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wybudowaniem tych urządzeń, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu dla właścicieli i wieczystych użytkowników nieruchomości, którzy nie współfinansowali budowy tych urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) w przypadku wybudowania drogi oraz wybudowania pod ziemią, na ziemi, nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych, telekomunikacyjnych w wysokości - **0%** różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wybudowaniem tych urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu dla właścicieli i wieczystych użytkowników nieruchomości, którzy nie współfinansowali budowy infrastruktury technicznej,
- c) **0%** różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu dla właścicieli i wieczystych użytkowników nieruchomości, którzy współfinansowali budowę infrastruktury technicznej.”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Święciechowa

**Anna Urbańska**

## Uzasadnienie

**do Uchwały Nr / / 2026 Rady Gminy Święciechowa  
z dnia maja 2026r.**

**zmieniającej uchwałę Nr XXVIII/202/2002 Rady Gminy Święciechowa z dnia 15 lutego 2002r. w sprawie  
ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej.**

Głównym celem niniejszej uchwały jest zapewnienie równego i sprawiedliwego traktowania wszystkich mieszkańców Gminy w procesie modernizacji infrastruktury drogowej. Dotychczasowa praktyka oraz ewolucja orzecznictwa organów odwoławczych ujawniły istotne luki i niespójności w możliwościach egzekwowania opłaty adiacenckiej, co prowadzi do nieuzasadnionego różnicowania obciążeń finansowych nakładanych na obywateli.

Zgodnie z art. 32 Konstytucji RP, wszyscy są wobec prawa równi. W obecnym stanie prawnym, przy realizacji inwestycji drogowych polegających na utwardzaniu nawierzchni, dochodzi do sytuacji, w której o naliczeniu opłaty decyduje nie faktyczny wzrost wartości nieruchomości, lecz kwalifikacja techniczno-prawna inwestycji (rozróżnienie między „budową” a „przebudową”) oraz specyfika procedur odbiorowych (wymóg pozwolenia na użytkowanie).

W praktyce oznacza to, że sąsiadujący ze sobą mieszkańcy, przy drogach o zbliżonym standardzie, mogliby być traktowani odmiennie – jedni obciążani opłatą w wysokości 50% wzrostu wartości nieruchomości, inni całkowicie z niej zwolnieni. Rada Gminy uznaje taką sytuację za niedopuszczalną i godzącą w poczucie sprawiedliwości społecznej.

Podejmując niniejszą uchwałę, Rada Gminy kierowała się również zasadą efektywności gospodarowania środkami publicznymi. Proces ustalania opłaty adiacenckiej jest procedurą kosztowną i obciążoną wysokim ryzykiem prawnym. Gmina zobowiązana jest do każdorazowego zlecenia operatów szacunkowych rzeczoznawcom majątkowym. W przypadku uchylecia decyzji przez organy odwoławcze lub sądy administracyjne, koszty te stają się wydatkiem bezproduktywnym (stratą gminy). Biorąc pod uwagę aktualne orzecznictwo, prawdopodobieństwo skutecznego zaskarżenia decyzji o naliczeniu opłaty adiacenckiej przy utwardzaniu dróg gruntowych jest wysokie. Skutkować to może koniecznością wypłaty odsetek od nienależnie pobranych świadczeń oraz pokrywania kosztów zastępstwa procesowego stron przeciwnych.

Ustalenie stawki opłaty adiacenckiej na poziomie 0% jest działaniem mającym na celu zapewnienie równości społecznej i przewidywalności prawa. Jednocześnie jest to decyzja oparta na racjonalnej kalkulacji ekonomicznej, zmierzająca do uniknięcia generowania bezzasadnych kosztów operacyjnych po stronie Gminy, dlatego podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.