

**ZARZĄDZENIE NR 167/2008**  
**BURMISTRZA MIASTA ŁOWICZA**  
**z dnia 5 czerwca 2008 r.**

w sprawie odstąpienia od ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania kanalizacji sanitarnej w 2006r..

Na podstawie art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181 poz.1337; z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218) i art.145 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603, Nr 281 poz.2782; z 2005r. Nr 130 poz.1087, Nr 169 poz.1420, Nr 175 poz.1459; z 2006r. Nr 104 poz.708, Nr 220 poz.1600 i poz. 1601; z 2007r. Nr 69, poz.468, Nr 173, poz.1218) zarządzam:

**§1.**Odstąpić od ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania w 2006r. kanalizacji sanitarnej w ulicach Jana Pawła II, Małszyce, Kiernozkiej i Płockiej.

**§2.**Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Burmistrz Miasta Łowicza**  
*Krzysztof Jan Kaliński*

## Uzasadnienie

do zarządzenia w sprawie odstąpienia od ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania kanalizacji sanitarnej w 2006r..

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr261 , poz.2603 z późn. zm.) właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti, którzy nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Ustalenie opłaty może nastąpić każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej mocą decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w terminie 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej.

W 2006r. ze środków własnych Gmina Miasta Łowicza zrealizowała w ulicy Jana Pawła II inwestycję, obejmującą wybudowanie kolektora grawitacyjnego i przykanalików o łącznej długości 417 m doprowadzonych do 27 nieruchomości. Protokół końcowego odbioru robót został sporządzony w dniu 27 grudnia 2006r.. Jedna nieruchomość stanowi własność Gminy Miasta Łowicza, a jedna znajduje się w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa. Spośród pozostałych 25 właścicieli nieruchomości do ustalenia opłaty adiacenckiej kwalifikuje się jedynie 8 osób. Ograniczenie to wynika z treści art.143 ust.1 w związku z art.92ust.2 u.o g.n.. Przepis art. 143ust.1 stanowi, iż przepisy ustawy o ustalaniu opłat adiacenckich stosuje się do wszystkich nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie 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. Dla obszaru inwestycji plan zagospodarowania przestrzennego obowiązuje fragmentarycznie od ul.Cebrowskiego do ul.Składowej oraz dla posesji oznaczonych numerami porządkowymi 183 i 185. Na obszarze obowiązywania planu położonych jest 6 nieruchomości kwalifikujących się do ustalenia opłaty adiacenckiej. Pozostałe nieruchomości znajdują się poza obszarem obowiązywania planu miejscowego. Spośród nich, przyjmując posiłkowo kryterium określone w art.92ust.2 u.o g.n., według którego za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione, wyłączonych spod działania przepisów ustawy o opłacie adiacenckiej jest 17 nieruchomości. Natomiast przesłanki do jej naliczenia spełniają jedynie 2 nieruchomości..

W tym stanie rzeczy wobec stosunkowo nieznacznej liczby podmiotów podlegających opłacie oraz ze względu na podobny sposób zagospodarowania, rodzaj i sposób wykorzystania nieruchomości podlegających i zwolnionych z opłaty, położonych często w swoim sąsiedztwie odstąpienie od naliczania opłaty wobec wszystkich właścicieli nieruchomości jest uzasadnione. Przemawiają za takim rozwiązaniem także względy finansowe, ponieważ wstępna analiza prowadzi do wniosku, że koszty przeprowadzenia postępowania o ustalenie opłat adiacenckich wobec stosunkowo nielicznej grupy właścicieli nieruchomości, spełniających przesłanki do jej ustalenia, tj. koszty sporządzenia operatów szacunkowych, korespondencji, koszty ewentualnych postępowań odwoławczych mogą okazać się niewspółmierne do oczekiwanych wpływów z tytułu ustalenia opłaty adiacenckiej.

W tym samym roku ze środków Gminy Miasta Łowicza została sfinansowana inwestycja polegająca na wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w ulicach Małszyce, Płockiej i Kiernozkiej. Analiza wykonanej inwestycji wskazuje, iż warunki do korzystania z wybudowanej sieci infrastruktury technicznej zostały stworzone dla 34 nieruchomości. Spośród nich, uwzględniając kryterium dopuszczalności ustalenia opłat adiacenckich, opisane powyżej, tj. oparte na przesłance przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku alternatywnie na przesłance wykorzystywania nieruchomości na cele rolne i leśne definiowanej na podstawie zapisów w katastrze nieruchomości, spod rygoru ustawy jest wyłączonych 26 nieruchomości. Ponadto 3 nieruchomości znajdują się w użytkowaniu wieczystym, z tytułu którego są wnoszone opłaty roczne. Tym samym w myśl art.144 u.o g.n., zakreślającego krąg podmiotów zobowiązanych do uiszczenia opłaty adiacenckiej, użytkownicy ci nie mogą zostać obciążeni opłatami. Zatem liczba osób, kwalifikujących się do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu realizacji tej inwestycji zostaje zawężona do 5 podmiotów.

Przyjmując za uzasadnione argumenty, w oparciu o które za zasadne uznano odstępianie od naliczenia opłat adiacenckich w przypadku realizacji kanalizacji sanitarnej w ul. Jana Pawła II, w tym przypadku tej inwestycji należało postanowić tak samo.