



URZĄD GMINY BĘDZINO

Będzino, dnia 05 maja 2020r.

R.003.71.2020MN
RZG.6831.28.2020MN

Przewodnicząca Rady Gminy w Będzinie
Pani Barbara Grudzień

W odpowiedzi na pismo z dnia 21.04.2020r. (data wpływu: 22.04.2020r.) informuję że w 2019r. Wójt Gminy Będzino wydał 48 decyzji zatwierdzających podziały nieruchomości, z czego 23 na podstawie stwierdzonej zgodności z warunkami określonymi w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, 8 w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, 6 pod warunkiem przeznaczenia na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, 5 w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, 3 jako zgodne z ustaleniami planu miejscowego, 1 w celu zniesienia współwłasności nieruchomości, 1 w celu wydzielenia poszerzenia pod drogę publiczną, 1 w celu wydzielenia drogi wewnętrznej.

Od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia sporządzenia niniejszej odpowiedzi, Wójt Gminy Będzino wydał 16 decyzji zatwierdzających podział nieruchomości w tym: 11 na podstawie stwierdzonej zgodności z warunkami określonymi w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, 2 pod warunkiem przeznaczenia na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, 1 jako zgodny z zapisami planu miejscowego, 1 w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego oraz 1 w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości.

Zgodnie z art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) - dalej u.g.n., jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić **w terminie do 3 lat** od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi. **Opłaty adiacenckiej nie ustala się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego (art. 95 u.g.n.).**



URZĄD GMINY BĘDZINO

Wobec powyższego informuję, że wyceny nieruchomości przed i po podziale dokonuje się po wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej, a nie tuż po wydaniu decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Należy zauważyć, że opłata adiacencka nie jest ustalana w każdym przypadku podziału nieruchomości. Zlecenia w celu ustalenia wartości nieruchomości przed i po podziale przekazywane są uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu po przeanalizowaniu czy jest podstawa do jej naliczenia oraz jak wskazuje ustawa może to nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Nie jest zatem możliwe odpowiedzenie na Pani pytanie dotyczące „*ilości wystawionych w roku 2019 i 2020 decyzji zatwierdzających podział nieruchomości, dla których nastąpił wzrost wartości nieruchomości*” ponieważ nie każdy podział geodezyjny podlega ocenie czy w jego wyniku doszło do wzrostu wartości nieruchomości. Dodatkowo informuję również, że nie zostały jeszcze wszczęte postępowania w celu ustalenia opłat adiacenckich obejmujących nieruchomości, dla których decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna w roku 2019 i 2020 oraz w tym okresie nie wystawiono decyzji o opłacie adiacenckiej.

Zgodnie z art. 15z§s ust. 9 ustawy z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 695), w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID organ lub podmiot może wydać odpowiednio **decyzję w całości uwzględniającą żądanie** strony lub uczestnika postępowania, zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, wyrazić stanowisko albo wydać interpretację indywidualną lub decyzję w sprawach, o których mowa w ustawie. Z literalnego brzmienia powyższego przepisu wynika, że w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID organ nie może wydać decyzji o ustaleniu wysokości opłaty adiacenckiej.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a (R)
3. a/a (RZG)


Mariusz Jaroniewski

Opracowała: Małgorzata Niesłuchowska, m.niesluchowska@bedzino.pl tel. 94 3162 534