

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 6j ust. 3b ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025r. poz.733), w przypadku nieruchomości, na których znajdują się domki letniskowe lub innych nieruchomości wykorzystywanych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia ryczałtowej stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Stawka ta nie może przekroczyć 10% przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem za rok od domku letniskowego na nieruchomości albo od innej nieruchomości wykorzystywanej na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Miesięczny dochód rozporządzalny ogłaszany jest corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem w 2024 r. (M.P. z 2025 r. poz. 278), kwota ta wyniosła 3 167,17 zł. W związku z powyższym maksymalna dopuszczalna stawka podstawowa opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za rok od domku letniskowego lub innej nieruchomości wykorzystywanej na cele rekreacyjno-wypoczynkowe wynosi 316,72 zł.

W sytuacji, gdy właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny, zgodnie z art. 6k ust. 3 ww. ustawy, rada gminy określa stawki opłaty podwyższonej za gospodarowanie odpadami komunalnymi, które mogą wynosić od dwukrotności do czterokrotności stawki podstawowej.

Na dzień 30 września 2025 r. w gdańskim systemie gospodarowania odpadami komunalnymi zarejestrowanych było 108 aktywnych deklaracji dotyczących nieruchomości, na których znajduje się domek letniskowy lub inne nieruchomości wykorzystywane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe (formularz DO-4). Obecnie obowiązująca ryczałtowa stawka opłaty dla tych nieruchomości wynosi 165,00 zł rocznie, natomiast opłata podwyższona wynosi 330,00 zł rocznie.

Dla potrzeb kalkulacji zastosowano mechanizm, oparty na koszcie jednostkowym przypadającym na 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego:

- Koszt jednostkowy przypadający na 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego w zł /1 m²/rok = 191 091 135,28 zł (planowane koszty systemu dotyczące nieruchomości zamieszkałych do 110 m² i powyżej 110 m²) / 15 285 880,83 m² (łączna powierzchnia lokali mieszkalnych do 110 m² i powyżej 110 m²) = 12,50 zł/m²/rok.
- Jako przeciętną powierzchnię domku letniskowego przyjęto 35 m². Wartość ta odpowiada średniej powierzchni obiektów tego typu ujawnianych w ewidencji gruntów i budynków oraz stosowanej w praktyce planistycznej i podatkowej. Przyjęcie takiej wartości jest spójne z dotychczasową praktyką budowlaną i rynkową — do 2022 r. szeroko stosowaną w przepisach granicą dla domków rekreacyjnych budowanych na zgłoszenie była powierzchnia zabudowy do 35 m², a po nowelizacji przepisów dopuszczono obiekty o powierzchni BRI (Budynki Rekreacji Indywidualnej) do 70 m² (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.). Dane GUGiK i EGIB wskazują, że domki rekreacyjne najczęściej mieszczą się w przedziale 15–35 m², co odpowiada również typowym powierzchniom stosowanym w kalkulacjach podatkowych i planistycznych oraz w praktyce rynkowej.
- Uwzględniono współczynnik sezonowej intensywności użytkowania na poziomie 0,47, co odpowiada użytkowaniu przez ok. 5–6 miesięcy w roku. Współczynnik ten został określony na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego dotyczących sezonowości wykorzystania turystycznych obiektów noclegowych. Z danych tych wynika, że stopień wykorzystania miejsc noclegowych w skali całego roku wynosił ok. 40,4%, a w miesiącach letnich (lipiec–sierpień) przekraczał 50%, co wskazuje na wyraźną sezonowość użytkowania obiektów rekreacyjnych (GUS, Turystyka w 2022 r., Warszawa 2023). Przyjęty współczynnik 0,47 mieści się w przedziale wynikającym z tych danych (0,40–0,50) oraz odpowiada wartościom stosowanym w praktyce gmin nadmorskich i turystycznych (np. Kołobrzeg, Władysławowo, Mielno).

Zastosowanie powyższych parametrów daje następujący wynik kalkulacyjny:

$35 \text{ m}^2 \times 0,47 = 16,48 \text{ m}^2$ ekwiwalentnych;

$108 \text{ deklaracji} \times 16,48 \text{ m}^2 = 1\,779,84 \text{ m}^2$;
 $1\,779,84 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ zł/m}^2/\text{rok} = 22\,248 \text{ zł/rok}$;
 $22\,248 \text{ zł/rok} \div 108 \text{ domków} = 206 \text{ zł/rok}$.

W niniejszej uchwale proponuje się zatem ustalenie stawki opłaty rocznej, za domek letniskowy lub inną nieruchomość wykorzystywaną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, należnej począwszy od 2027r. w wysokości 206,00 zł, natomiast stawki opłaty podwyższonej w wysokości 412,00 zł rocznie. Stawka podwyższona stanowi dwukrotność stawki podstawowej, analogicznie jak w przypadku wysokości opłat podwyższonych stosowanych wobec pozostałych właścicieli nieruchomości objętych systemem gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Gminy Miasta Gdańska w przypadku niewypełniania obowiązku selektywnego zbierania odpadów. Wskazać należy, iż roczne koszty systemu dotyczące nieruchomości, na których znajdują się domki letniskowe lub innych nieruchomości wykorzystywanych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe (22 248 zł) są na tyle nieznaczne w stosunku do całości kosztów, że nie mają istotnego wpływu kalkulacyjnego na cały system.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Radca prawny:

Radca prawny:

BPr-0723-U-214/2025

projekt: uchwała stawki GOK domki letniskowe

uzgodniono: Radca Prawny *Anna Wojaczek*

dnia 16.10.2025 r.

Sporządził:

Ewa Podgórska-Pikies.

Zaakceptował:

Agnieszka Skolimowska

Uzgodniono:

Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Izabela Kuś

Zatwierdził:

Piotr Kryszewski

Zaakceptował:

Anna Wołodźko

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek