

Autopoprawka nr 1

do projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

- I. Zmianie ulegają zapisy: uchwały, uzasadnienia oraz załączników do uzasadnienia uchwały – aktualizacja stawek

UCHWAŁA Nr / / 2025

RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 2025 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 5 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się wysokość stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,35 zł** od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **5,02 zł** od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,70 zł** od 1 m² powierzchni,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – **3,29 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **1,17 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **35,32 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **12,58 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **7,21 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **10,11 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli – **2 % ich wartości** określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 – 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

SKARBNIK MIEJSKI

Michał Żabiński

KIEROWNIK REFERATU

Halina Maraszek

INSPEKTOR

mgr Małgorzata Pawłowska-Kaczmarew

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Prezydent Miasta przygotowuje projekty uchwał i przedkłada je Radzie Miejskiej do uchwalenia. Art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707) stanowi, że rada gminy określa stawki podatku od nieruchomości w granicach stawek maksymalnych ogłaszanych corocznie przez Ministra Finansów. Na podstawie art. 20 ust. 1 tej ustawy górne granice stawek są corocznie aktualizowane w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu danego roku w stosunku do I półroczu roku poprzedniego.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2025 r. określił ten wskaźnik na poziomie 4,5%. Wskaźnik ten jest obiektywnym miernikiem inflacji, która bezpośrednio wpływa na koszty funkcjonowania Miasta.

W projekcie uchwały zaproponowano waloryzację stawek obowiązujących w roku 2025 o wskaźnik inflacji tj. o 4,5 %. Waloryzacja stawek podatku od nieruchomości jest kluczowym mechanizmem pozwalającym na utrzymanie realnej wartości wpływów podatkowych. Brak takiej korekty oznaczałby *de facto* obniżenie dochodów własnych Miasta, co w konsekwencji ograniczyłoby jej zdolność do finansowania zadań publicznych na dotychczasowym poziomie.

Praktyka regularnej, corocznej waloryzacji stawek podatkowych, adekwatnej do poziomu inflacji, jest działaniem odpowiedzialnym i przezornym. Pozwala ona na stopniowe i przewidywalne dostosowywanie obciążeń podatkowych. Alternatywą byłoby zamrożenie stawek na kilka lat, co nieuchronnie doprowadziłoby do konieczności ich skumulowanego wzrostu w przyszłości. Taki jednorazowy, znaczący wzrost byłby znacznie bardziej odczuwalny dla budżetów domowych mieszkańców jak i przedsiębiorców. Systematyczna waloryzacja zapewnia stabilność i przewidywalność, które są fundamentem zdrowych finansów publicznych i lokalnej gospodarki.

Przyjęcie jednolitego poziomu wzrostu stawek dla wszystkich rodzajów nieruchomości pozwala zachować spójność i przejrzystość polityki podatkowej gminy. Oznacza to stosowanie jednakowej zasady waloryzacji w każdym segmencie, co jest rozwiązaniem jasnym, równym i pozbawionym elementów arbitralności. Zróżnicowanie poziomu waloryzacji dla poszczególnych kategorii podatników mogłoby rodzić poczucie nierównego traktowania oraz prowadzić do sporów interpretacyjnych, podczas gdy jednolity wskaźnik procentowy jest czytelny zarówno dla mieszkańców, jak i przedsiębiorców oraz ułatwia komunikację i akceptację przyjmowanych rozwiązań.

Ustalenie takiego poziomu gwarantuje zachowanie równowagi pomiędzy potrzebą utrzymania stabilnych dochodów gminy a przewidywalnością zmian dla podatników. Dla porównania, w 2025 r. miasto Kalisz, należące do aglomeracji kalisko-ostrowskiej, przyjęło stawki na poziomie 100% maksymalnych wartości. W Ostrowie Wielkopolskim pozostają one niższe, co pozytywnie wpływa na atrakcyjność lokalną i konkurencyjność gospodarczą.

Prognozowane dochody z tytułu podatku od nieruchomości w 2026 r. wyniosą 77 827 224,87 zł, tj. o około 2,5 mln zł więcej niż w roku 2025 (tabela nr 1 i tabela nr 2 załącznik do uzasadnienia). Przy zastosowaniu 100% stawek maksymalnych dochody mogłyby wynieść 80 240 172,61 zł, a różnica względem proponowanego poziomu to około

2,41 mln zł. Świadczy to o tym, że gmina nie wykorzystuje maksymalnego możliwego poziomu, zachowując umiarkowaną politykę podatkową.

Coroczna waloryzacja stawek jest narzędziem pozwalającym dostosowywać poziom dochodów gminy do zmieniających się kosztów jej funkcjonowania w sposób stopniowy i przewidywalny. Dzięki temu unika się sytuacji, w której po kilku latach braku zmian konieczne jest wprowadzenie jednorazowej, znacznej korekty. Jednolity wskaźnik stosowany do wszystkich stawek oznacza, że każda grupa podatników uczestniczy w tym procesie w takim samym stopniu, co jest zgodne z zasadą równego traktowania i wzmacnia poczucie sprawiedliwości w polityce podatkowej.

Waloryzacja stawek o stopień inflacji stanowi jednocześnie realizację postulatów, które były wielokrotnie podnoszone przez Radnych Rady Miejskiej w Ostrowie Wielkopolskim, zwłaszcza podczas dyskusji nad kształtem stawek podatkowych na rok 2025. Podkreślano wówczas potrzebę przedstawienia mieszkańcom i przedsiębiorcom powodów oraz skutków planowanej waloryzacji.

Przy proponowanym poziomie wzrostu stawek o stopień inflacji (niższym od stawek maksymalnych obowiązujących w 2026 roku), różnice w wymiarze podatku dla pojedynczych nieruchomości są niewielkie w skali roku, przykładowo:

- mieszkanie o powierzchni 50 m² – ok. 3 zł rocznie,
- mieszkanie o powierzchni 70 m² – ok. 4 zł rocznie,
- lokal użytkowy o powierzchni 200 m² – ok. 304 zł rocznie,
- lokal użytkowy o powierzchni 500 m² – ok. 760 zł rocznie,
- dom jednorodzinny o powierzchni użytkowej 138,90 m² (wysokość powyżej 2,20 m) i działce o powierzchni 806 m² zaliczonej do gruntów pozostałych – ok. 31 zł rocznie, w tym 7 zł z części dotyczącej budynku i 24 zł z części dotyczącej gruntu,
- dom jednorodzinny o powierzchni użytkowej 200 m² i działce o powierzchni 1 000 m² – ok. 40 zł rocznie, w tym 10 zł z części dotyczącej budynku i 30 zł z części dotyczącej gruntu,
- budynek gospodarczy o powierzchni 60 m² – ok. 26 zł rocznie,
- hala magazynowa o powierzchni 1 000 m² – ok. 440 zł rocznie,
- grunt pozostały o powierzchni 2 000 m² – ok. 60 zł rocznie,
- grunt związany z działalnością gospodarczą o powierzchni 5 000 m² – ok. 300 zł rocznie.

Rozsądne jest więc utrzymywanie stawek podatkowych na racjonalnym poziomie a pomoc kierować indywidualnie – do tych, którzy rzeczywiście znajdują się w trudnym położeniu. Ustawa Ordynacja podatkowa przewiduje w tym zakresie konkretne instrumenty: odroczenie terminu płatności, rozłożenie należności na raty, a nawet umorzenie zaległości w szczególnych przypadkach. Dzięki temu każdy, kto potrzebuje wsparcia, może je otrzymać, bez naruszania równowagi budżetowej.

Wśród osób fizycznych i przedsiębiorców są zarówno podatnicy, którzy bez większych trudności regulują swoje zobowiązania, jak i tacy, którzy okresowo doświadczają problemów finansowych. Zbyt niskie stawki „dla całej grupy” prowadziłyby do sytuacji, w której wsparcie otrzymują również ci, którzy go nie potrzebują – kosztem stabilności dochodów gminy i możliwości finansowania zadań publicznych.

Państwo Polskie powinno w pierwszej kolejności zapewniać systemowe mechanizmy wsparcia socjalnego i gospodarczego dla obywateli i przedsiębiorców. W praktyce jednak coraz większa część tego ciężaru przerzucana jest na jednostki samorządu terytorialnego, które – przy ograniczonych możliwościach finansowych – muszą uzupełniać braki wynikające z niedostatecznej polityki centralnej. Dlatego tak istotne jest, aby gmina utrzymywała stabilne dochody własne – tylko wtedy może skutecznie pomagać tym, którzy naprawdę tej pomocy potrzebują.

Proponowane w projekcie uchwały rozwiązanie jest spójne, przewidywalne a jego wprowadzenie pozwoli utrzymać stabilność dochodów gminy oraz zapewnić możliwość finansowania zadań publicznych na dotychczasowym poziomie, bez konieczności wprowadzania w przyszłości nagłych i znaczących korekt stawek.

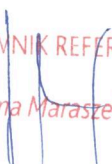
Mając na uwadze powyższe, wnoszę o przyjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Sebastian Górski
Zastępca Prezydenta Miasta

INSPEKTOR

mgr Małgorzata Paulowska-Kaczmarek

KIEROWNIK REFERATU

Halina Maraszek

SKARBNIK MIEJSKI

Michał Zabiński

Tabela nr 1
załącznik do uzasadnienia
uchwały.....

Porównanie stawek maksymalnych określonych w obwieszczeniu Ministra Finansów z przyjętymi założeniami do uchwały

Lp.	Wyszczególnienie	Obowiązujące stawki wg uchwały Rady Miejskiej	Górne granice stawek określone przez MF	Propozycja stawek wg projektu	% (5:4)
		2025	2026		
1	2	3	4	5	6
1a)	Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	1,29	1,45	1,35	93,10
1b)	Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,80	7,15	5,02	70,21
1c)	Grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,67	0,77	0,70	90,91
1d)	Grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego	3,15	4,72	3,29	69,70
2a)	Budynki mieszkalne	1,12	1,25	1,17	93,60
2b)	Budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	33,80	35,53	35,32	99,41
2c)	Budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	12,04	16,64	12,58	75,60
2d)	Budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	6,90	7,27	7,21	99,17
2e)	Budynki pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	9,67	12,00	10,11	84,25
3	Budowle	2%	2%	2%	100,00

Tabela nr 2
załącznik do uzasadnienia
uchwały.....

Prognoza dochodów z tytułu podatku od nieruchomości na 2026 r.

[illegible]