

Pan Przewodniczący Komisji

- **Budżetu i Finansów,**
- **Gospodarki Miejskiej**

Rady Miejskiej

Proszę o zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie:

określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Jednocześnie informuję, iż Pani Prezydent Miasta proponuje poprosić do udziału w posiedzeniu Komisji w celu przedstawienia tematu p. Michała Żabińskiego - Skarbnika Miasta.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Damian Grzeszczyk

Projekt

z dnia 13 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez *Beata Klimek*
Beata Klimek

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 13 sierpnia 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), 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 – **1,39 zł** od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **6,86 zł** od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,74 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 – **4,53 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **1,20 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **34,11 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **15,97 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **6,98 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **11,52 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 Zabiński

KIEROWNIK REFERATU
Halina Marczek

Zastępca Inspektora
Ochrony Danych
Michał Piechocki

KIEROWNIK BIURA
Strona 1
Milena Tacik

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) Prezydent Miasta przygotowuje projekty uchwał i przekłada 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 półrocza roku poprzedniego.

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2025 r. określił ten wskaźnik na poziomie 4,5%. W projekcie uchwały proponuje się ustalenie wszystkich stawek podatku od nieruchomości na poziomie o 4 punkty procentowe niższym od stawek maksymalnych obowiązujących w 2026 r. Przyjęcie jednolitego poziomu 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 77 856 115,71 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 2,38 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.

Przy proponowanym poziomie o 4 punkty procentowe 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. 4 zł rocznie,
- mieszkanie o powierzchni 70 m² – ok. 6 zł rocznie,
- lokal użytkowy o powierzchni 200 m² – ok. 62 zł rocznie,

- lokal użytkowy o powierzchni 500 m² – ok. 155 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. 67 zł rocznie, w tym 1
- 1 zł z części dotyczącej budynku i 56 zł z części dotyczącej gruntu,
- dom jednorodzinny o powierzchni użytkowej 200 m² i działce o powierzchni 1 000 m² – ok. 86 zł rocznie, w tym 16 zł z części dotyczącej budynku i 70 zł z części dotyczącej gruntu,
- budynek gospodarczy o powierzchni 60 m² – ok. 111 zł rocznie,
- hala magazynowa o powierzchni 1 000 m² – ok. 310 zł rocznie,
- grunt pozostały o powierzchni 2 000 m² – ok. 140 zł rocznie,
- grunt związany z działalnością gospodarczą o powierzchni 5 000 m² – ok. 500 zł rocznie.

Proponowane rozwiązanie jest spójne, przewidywalne i równe dla wszystkich podatników, 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.

Prezydent Miasta

Beata Klimek

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	1,39	96,00
1b)	Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,80	7,15	6,86	96,00
1c)	Grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,67	0,77	0,74	96,00
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	4,53	96,00
2a)	Budynki mieszkalne	1,12	1,25	1,20	96,00
2b)	Budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	33,80	35,53	34,11	96,00
2c)	Budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	12,04	16,64	15,97	96,00
2d)	Budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	6,90	7,27	6,98	96,00
2e)	Budynki pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	9,67	12,00	11,52	96,00
3	Budowle	2%	2%	2%	100,00

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

Prognoza dochodów z tytułu podatku od nieruchomości na 2026 r.

Lp.	Przedmiot opodatkowania	Podstawa opodatkowania 30.06.2025 (m ² /zł)	Stawka 2025	Podatek 2025 (kol. 3*kol.4)	Propo- zycja stawki 2026	Zmiana stawki (kol.6- kol.4)	Podatek 2026 (kol. 3*kol.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
1a)	Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	5 861 711,30	1,29	7 561 607,58	1,39	0,10	8 147 778,71
1b)	Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	32,7444	4,80	157,17	6,86	2,06	224,63
1c)	Grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	9 866 047,14	0,67	6 610 251,58	0,74	0,07	7 300 874,88
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	0,00	3,15	0,00	4,53	1,38	0,00
2a)	Budynki mieszkalne	2 548 344,66	1,12	2 854 146,02	1,20	0,08	3 058 013,59
2b)	Budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	995 538,62	33,80	33 649 205,36	34,11	0,31	33 957 822,33
2c)	Budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	9 151,16	12,04	110 179,97	15,97	3,93	146 144,03
2d)	Budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	54 330,51	6,90	374 880,52	6,98	0,08	379 226,96
2e)	Budynki pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	361 237,75	9,67	3 493 169,04	11,52	1,85	4 161 458,88
3	Budowle	1 035 228 585,03	2%	20 704 571,70	2%	0,00	20 704 571,70
	RAZEM	XXXX	XXX	75 358 168,94	XXX	XXX	77 856 115,71
Dochody zwiększone o:							2 497 946,77