

Projekt 1
z dnia ... listopada 2025 r.
zatwierdzony przez
.....

**UCHWAŁA NR PROJEKT1/2025
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia ... listopada 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707) **Rada Miejska w Witnicy uchwala, co następuje:**

§ 1. Określa się na terenie Miasta i Gminy Witnica stawki podatku od nieruchomości w następującej wysokości:

1. od gruntów:

- 1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,34 zł od 1 m² powierzchni**;
- 2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **7,15 zł od 1 ha powierzchni**;
- 3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,77 zł od 1m² powierzchni** z tym, że:
 - a) od terenów mieszkaniowych zabudowanych zaliczanych do **I okręgu podatkowego** – **0,77 zł od 1 m² powierzchni**,
 - b) od terenów mieszkaniowych zabudowanych zaliczanych do **II okręgu podatkowego** – **0,74 zł od 1m² powierzchni**,
 - c) od terenów mieszkaniowych zabudowanych zaliczanych do **III okręgu podatkowego** – **0,69 zł od 1 m² powierzchni**,
 - d) od terenów mieszkaniowych zabudowanych zaliczanych do **IV okręgu podatkowego** – **0,63 zł od 1 m² powierzchni**.
- 4) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. 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 – **4,72 zł od 1 m² powierzchni**.

2. od budynków lub ich części:

- 1) mieszkalnych – **1,25 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;
- 2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **33,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;

- 3) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **16,64 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;
- 4) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **7,27 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;
- 5) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **10,77 zł, od 1 m² powierzchni użytkowej** z tym, że budynki gospodarcze o charakterze rolniczym (obora, stodoła, stajnia, chlew) posadowione na gruntach rolnych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1 ha fiz., w części nie zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej – **5,38 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**.
3. od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – **2%** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3 - 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
4. zasady podziału na okręgi podatkowe i zasady przyporządkowania nieruchomości do okręgów podatkowych, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 3 uchwały, określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią uchwały.
- § 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.
- § 3. Traci moc Uchwała Nr VIII/125/2024 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2024 r., poz. 2765)
- § 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zakryszko Piotr

Z-ca SKARBNIKA GMINY

Katarzyna Wysoczańska

Z up. BURMISTRZA

Urszula Wośkowiak
SEKRETARZ GMINY

Załącznik do uchwały Nr PROJEKT1/2025

Rady Miejskiej w Witnicy

z dnia ... listopada 2025 r.

1. Wprowadza się zróżnicowanie wysokości podatku od nieruchomości w zakresie terenów mieszkaniowych zabudowanych w zależności od lokalizacji nieruchomości i związanym z tym dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Poprzez **urządzenia infrastruktury technicznej** rozumie się następujące trzy elementy:

a) sieć wodociągowa,

b) sieć kanalizacyjna,

c) droga utwardzona nawierzchnią stałą jak: asfalt, płyty betonowe, trylinka, bruk, kostka betonowa, kostka kamienna.

3. Przez **dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej** rozumie się dla sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przebieg infrastruktury technicznej w bezpośrednim sąsiedztwie granicy nieruchomości zabudowanej (w spornych przypadkach dla sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, za brak dostępu uważa się aktualną odmowę MZK podłączenia nieruchomości do sieci). Dla drogi utwardzonej – droga doprowadzona do wysokości wyjazdu z nieruchomości zabudowanej zgodnego z adresem nieruchomości.

4. W zależności od lokalizacji terenów mieszkaniowych zabudowanych i dostępności do opisanych wyżej urządzeń – wprowadza się podział Gminy Witnica na cztery okręgi podatkowe:

a) **okręg I:** teren mieszkaniowy zabudowany z dostępem do **wszystkich trzech** w/w elementów infrastruktury technicznej,

b) **okręg II:** teren mieszkaniowy zabudowany z dostępem do **dowolnych dwóch** w/w elementów infrastruktury technicznej,

c) **okręg III:** teren mieszkaniowy zabudowany z dostępem do **jednego** z w/w elementów infrastruktury technicznej,

d) **okręg IV:** teren mieszkaniowy zabudowany **bez dostępu do żadnego** z w/w elementów infrastruktury technicznej,

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 707) opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Obowiązek ten ciąży na osobach fizycznych i prawnych oraz jednostkach organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

Pojęcie podatku zostało zdefiniowane w art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 z późn. zm.) cyt.: „**Podatkiem jest publicznoprawne, nieodpłatne, przymusowe oraz bezzwrotne świadczenie pieniężne na rzecz Skarbu Państwa, województwa, powiatu lub gminy, wynikające z ustawy podatkowej**”.

W oparciu o art. 5 ust. 1 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych Rada Miejska w drodze uchwały określa stawki podatku od nieruchomości.

Minister właściwy do spraw finansów ogłasza w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, górne granice stawek kwotowych na każdy rok podatkowy. Na rok 2026 stawki podatku zostały ogłoszone obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 1 sierpnia 2025 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2026 (M.P. z 2025 poz. 726). Stawki te corocznie podlegają zmianie na następny rok podatkowy, w stosunku odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Stawki maksymalne na rok 2026 wzrosły o ok 5% w stosunku do roku 2025 i kształtują się następująco:

- od gruntów:
 - 1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,45 zł od 1 m² powierzchni**;
 - 2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **7,15 zł od 1 ha powierzchni**;
 - 3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,77 zł od 1m² powierzchni**;
 - 4) 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 – **4,72 zł od 1 m² powierzchni**.
- od budynków lub ich części:
 - 1) mieszkalnych – **1,25 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;
 - 2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **35,53 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;
 - 3) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **16,64 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;
 - 4) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **7,27 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;
 - 5) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **12,00 zł, od 1 m² powierzchni użytkowej**
- od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – **2%** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3 - 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W ustawie wskazane zostały kryteria jakimi Rada Miejska powinna się kierować przy różnicowaniu stawek. W art. 5 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca wskazał, iż przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 1 (od gruntów) Rada Miejska może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu. Natomiast w odniesieniu do budynków lub ich części ustawodawca przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 2 tejże ustawy wskazał, że Rada Miejska może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków. Rada może wprowadzić tylko zróżnicowanie przedmiotowe, nie ma natomiast podstaw prawnych do różnicowania stawki według kryterium podmiotowego. Zróżnicowanie stawek podatku od nieruchomości dla określonych podmiotów nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i jest sprzeczne z art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowiącym, że wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny.

Kompetencją Rady Miejskiej jest określenie wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości, w pozostałym zakresie w pełni mają zastosowanie wszystkie regulacje ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w tym definicje ustawowe. Przyjmuje się obecnie, że przepisy prawa, również prawa miejscowego winny być klarowne i zrozumiałe dla adresatów.

Rada Miejska w procesie stanowienia uchwał podatkowych, musi przestrzegać przede wszystkim ustawowego zakresu upoważnienia. Żadne inne względy pozaprawne nie mogą uzasadniać zawierania zapisów niemających umocowania w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwały podejmowane przez organy samorządowe na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym muszą zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego (wyrok NSA w Gdańsku z 6 czerwca 1995 r., sygn. akt SA/Gd 2949/94). Cechą charakterystyczną uchwał podatkowych jest ich przedmiot.

Proponowana treść uchwały na 2026 rok spełnia wymogi określone przepisami prawa i wprowadza przedmiotowe różnicowanie stawek podatku od nieruchomości dla:

- gruntów pozostałych - terenów mieszkaniowych zabudowanych w zależności od lokalizacji nieruchomości i związanym z tym dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej,
- budynków pozostałych - od budynków gospodarczych (np. obora, stodoła, stajnia, chlew) posadowione na gruntach rolnych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1 ha fiz.

Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości na 2026 rok planuje się w wysokości **16.056.321,44 zł**, tj. o **539.311,45 zł** więcej w stosunku do roku 2025, przy założeniu, że przyjęte zostaną stawki dla poszczególnych przedmiotów opodatkowania zaproponowane w przedłożonym projekcie uchwały.

Przy stawkach maksymalnych ogłoszonych przez Ministra Finansów na rok 2026 wpływy do budżetu wyniosłyby **16.930.981,58 zł**. Skutkiem zastosowania stawek proponowanych w projekcie niniejszej uchwały jest zmniejszenie wpływu do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości o **874.660,14 zł**.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały w proponowanym brzmieniu jest uzasadnione.