

Uchwała nr XVI/157/2025
Rady Gminy Michałowice

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2026 r. na terenie Gminy Michałowice

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) oraz art. 5 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

§ 1.

Określa się następujące stawki podatku od nieruchomości na 2026 r. obowiązujące na terenie Gminy Michałowice:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków:
 - o łącznej powierzchni do 1 500 m² włącznie – **1,09 zł** od 1 m² powierzchni,
 - o łącznej powierzchni powyżej 1 500 m² – **1,45 zł** od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **6,68 zł** od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,43 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 – **4,59 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **0,82 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej:
 - o łącznej powierzchni użytkowej do 200 m² włącznie - **26,05 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - o łącznej powierzchni użytkowej powyżej 200 m² do 1 000 m² włącznie - **29,95 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - o łącznej powierzchni użytkowej powyżej 1 000 m² - **35,53 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,

- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **15,79 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **4,94 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **5,71 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 Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady
Gminy Michałowice

Jarosław Hirny-Budka

UZASADNIENIE

Projekt uchwały został opracowany na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zgodnie z którą Rada Gminy w drodze uchwały określa stawki podatku od nieruchomości z tym, że stawki te nie mogą być wyższe od stawek maksymalnych określonych przez ustawodawcę.

Stawki maksymalne corocznie ulegają zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 lipca 2025 r., wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2025 r. w stosunku do I półrocza 2024 r. wyniósł 104,5 (wzrost cen o 4,5%). W związku z tym o taki sam wskaźnik wzrosły górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na 2026 r.

W myśl art. 5 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 2, rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków.

Wobec powyższego proponuję przyjąć stawki w podatku od nieruchomości na 2026 r. powiększone w stosunku do roku 2025 o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (4,5%) uwzględniając ich poniższe zróżnicowanie:

1) w przypadku stawki od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej proponuję zróżnicowanie stawki ze względu na wielkość opodatkowanej powierzchni:

- dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o łącznej powierzchni do 1 500 m² proponuję przyjąć stawkę powiększoną w stosunku do roku 2025 o 4,5% czyli 1,09 zł od 1 m² powierzchni,
- dla gruntów o łącznej powierzchni powyżej 1 500 m² stawkę maksymalną na rok 2026 czyli 1,45 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

2) w przypadku stawki od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej proponuję zróżnicować wysokość stawki, uwzględniając wielkość opodatkowanej powierzchni użytkowej:

- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej o łącznej powierzchni użytkowej do 200 m² proponuję przyjąć stawkę 26,05 zł od 1 m² powierzchni użytkowej (wzrost w stosunku do roku 2025 o 4,5%),
- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej o łącznej powierzchni użytkowej powyżej 200 m² do 1 000 m² proponuję przyjąć stawkę 29,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej (wzrost w stosunku do roku 2025 o 4,5%),
- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej o łącznej powierzchni użytkowej powyżej 1 000 m² stawkę maksymalną na rok 2026 czyli 35,53 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Przyjęcie zaproponowanych stawek podatku od nieruchomości pozwoli Gminie zwiększyć dochody względem roku 2025 o kwotę rzędu 1 500 000,00 zł.

Do uzasadnienia projektu uchwały dołączono tabelę przedstawiającą proponowane stawki podatku od nieruchomości na 2026 r., z uwzględnieniem górnych granic stawek podatków na rok 2026 określonych przez Ministra Finansów oraz stawek obowiązujących w roku 2025 r.

Lp.	Określenie przedmiotu opodatkowania	Stawki obowiązujące w 2025 r. (w zł.)	Proponowane stawki na 2026 r. (w zł.)	Górne granice stawek wg. Obwieszczenia Ministra Finansów na 2026 r. (w zł.)
1.	od gruntów:			
	- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - poniżej 1500 m ²	1,04	1,09	1,45
	- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - powyżej 1500 m ²	1,38	1,45	1,45
	- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	6,39	6,68	7,15
	- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,41	0,43	0,77
	- 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	4,39	4,59	4,72
2.	od budynków lub ich części:			
	- mieszkalnych	0,78	0,82	1,25
	- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – do 200 m ²	24,92	26,05	35,53
	- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – powyżej 200 m ² do 1000 m ²	28,66	29,95	35,53

	- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - powyżej 1000 m ²	34,00	35,53	35,53
	- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	15,11	15,79	16,64
	- związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,72	4,94	7,27
	- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,46	5,71	12,00
3.	od budowli	2%	2%	2%