

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁAGIEWNIKI**

z dnia 2025 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2026 r. (wraz z autopoprawką)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 poz. 1153), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2025 poz. 707 ze zm.) oraz Obwieszczenia 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 r., poz. 726) Rada Gminy Łagiewniki, uchwala co następuje:

§ 1.

Określa się następujące stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Gminy Łagiewniki:

1. Od budynków lub ich części :

- 1) mieszkalnych - **1,25 zł** od 1m² powierzchni użytkowej,
- 2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - **35,53 zł** od 1m² powierzchni użytkowej,
- 3) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **16,64 zł** od 1m² powierzchni użytkowej,
- 4) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **7,27 zł** od 1m² powierzchni użytkowej,
- 5) pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **12,00 zł** od 1m² powierzchni użytkowej.

2. Od budowli:

- 1) **2%** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust.1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, z zastrzeżeniem zapisu w punkcie 2),
- 2) **1,3%** wartości określonej na podstawie art. 4 ust.1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wykorzystywanych wyłącznie na działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w rozumieniu ustawy 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 755 ze zm.),

3. Od gruntów :

- 1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków -**1,45 zł** od 1m² powierzchni,
- 2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych- **7,15 zł** od 1ha powierzchni,
- 3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,77zł** od 1m² powierzchni,
- 4) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2021 poz. 485 ze zm.) 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 1m² powierzchni.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr VII/56/24 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 24 października 2024 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości w 2025 r.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 r.

UZASADNIENIE

Niniejsza Uchwała ustala stawki podatków lokalnych na rok 2026. Zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z dnia **15 lipca 2025 r.** w sprawie **wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2025 r. (zamieszczonym w Monitorze Polskim z 17 lipca br. poz. 652)**, wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2025 r. w stosunku do pierwszego półrocza 2024 r. wyniósł **104,5** (wzrost cen o 4,5 %). Wskaźnik ten stanowi podstawę do zmiany **na rok podatkowy 2026 górnych granic** stawek kwotowych w zakresie **podatku od nieruchomości**.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2025 poz. 707), rada gminy posiada kompetencje do określenia stawek podatku od nieruchomości w granicach określonych przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Corocznie, w drodze obwieszczenia, minister publikuje maksymalne stawki, jakie mogą zostać zastosowane przez gminy na terenie kraju – uwzględniając wskaźnik inflacji ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.

Zaproponowane w niniejszej uchwale stawki podatku od nieruchomości zostały ustalone na poziomie maksymalnym określonym w obwieszczeniu 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 r., poz. 726). Decyzja o zastosowaniu maksymalnych stawek znajduje swoje uzasadnienie w szeregu przesłanek społeczno-ekonomicznych, finansowych oraz strategicznych, istotnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy i realizacji jej ustawowych oraz własnych zadań.

1. Zabezpieczenie stabilnych i przewidywalnych dochodów własnych budżetu gminy . Podatek od nieruchomości jest stałym i stabilnym źródłem dochodów gminy, ponieważ nieruchomości mają trwały charakter. W przeciwieństwie do innych źródeł dochodów, jak np. udział w podatkach dochodowych, który może się zmienić w zależności od sytuacji gospodarczej, dochody z podatku od nieruchomości są bardziej przewidywalne. Posiadanie budynków, gruntów czy obiektów infrastruktury nie ulega gwałtownym zmianom, co pozwala gminie na lepsze planowanie budżetu. Podatek od nieruchomości należy do najważniejszych źródeł dochodów własnych gminy. Umożliwia finansowanie zadań własnych samorządu, takich jak:

- utrzymanie i modernizacja infrastruktury drogowej i technicznej,
- gospodarka komunalna,
- edukacja i wychowanie,
- pomoc społeczna i ochrona zdrowia,
- gospodarka mieszkaniowa,
- kultura, sport i rekreacja.

Gmina jest zobowiązana do zachowania równowagi budżetowej, zgodnie z ustawą o finansach publicznych. Dochody z podatku od nieruchomości stanowią istotny element wpływów budżetowych. W warunkach wzrastających kosztów świadczenia usług publicznych oraz inflacji, zastosowanie maksymalnych stawek

podatku pozwala utrzymać dochody gminy na poziomie umożliwiającym kontynuowanie dotychczasowych działań oraz realizację nowych inwestycji o charakterze prorozwojowym.

2. Realna wartość dochodów w warunkach inflacyjnych. W ostatnich latach obserwuje się istotny wzrost kosztów działalności samorządów, wynikający z presji inflacyjnej, wzrostu cen energii, materiałów budowlanych, kosztów pracy oraz usług zewnętrznych. Maksymalne stawki podatku publikowane przez Ministra Finansów uwzględniają wskaźnik inflacji, dzięki czemu stosowanie ich przez gminę pozwala zachować realną wartość wpływów podatkowych w porównaniu z rokiem poprzednim.

W warunkach wysokiego wzrostu cen towarów i usług, gmina ponosi istotnie wyższe koszty:

- energii elektrycznej i ciepłej dla obiektów publicznych,
- usług komunalnych i transportowych,
- materiałów i robót budowlanych (w przypadku inwestycji),
- wynagrodzeń personelu (m.in. w oświacie, administracji, gospodarce komunalnej).

Zachowanie poziomu wpływów podatkowych na realnie niezmiennym poziomie pozwala gminie utrzymać standard świadczonych usług, nie ograniczając kluczowych zadań własnych. Brak corocznej waloryzacji lub stosowanie stawek niższych skutkowałoby relatywnym spadkiem wpływów budżetowych i ograniczyłoby możliwości finansowe samorządu.

3. Zrównoważony rozwój lokalny i inwestycje infrastrukturalne. Podatek od nieruchomości ma charakter lokalny, co oznacza, że środki pozyskiwane z tego tytułu trafiają bezpośrednio do budżetu gminy i mogą być przeznaczane na jej potrzeby. Środki pozyskane z podatku od nieruchomości są przeznaczane na bieżące utrzymanie oraz inwestycje w infrastrukturę publiczną, w tym m.in. modernizację dróg gminnych, budowę chodników i oświetlenia, rozbudowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, rozwój obiektów edukacyjnych i sportowych. Rok 2026 będzie kolejnym okresem intensywnego wdrażania środków z nowej perspektywy finansowej UE oraz programów rządowych (np. Polski Ład, Fundusz Rozwoju Dróg, itp.). Realizacja inwestycji przy współudziale środków zewnętrznych wymaga posiadania przez gminę zabezpieczonego wkładu własnego, co bezpośrednio uzależnione jest od wysokości dochodów własnych. Przyjęcie maksymalnych stawek podatku od nieruchomości stanowi jeden z najważniejszych instrumentów umożliwiających pełne wykorzystanie dostępnych funduszy.

4. Równość i przejrzystość opodatkowania. Ustalanie jednolitych, maksymalnych stawek wobec wszystkich podatników w poszczególnych kategoriach nieruchomości zapewnia równe traktowanie właścicieli nieruchomości oraz przejrzystość w polityce podatkowej gminy. Nie stosuje się zróżnicowania stawek, które mogłoby faworyzować niektóre grupy podatników kosztem innych – co sprzyja sprawiedliwości społecznej i stabilności systemu podatkowego na poziomie lokalnym.

5. Wykorzystanie pełnej dostępnej przestrzeni fiskalnej zgodnie z prawem. Obwieszczenie Ministra Finansów określa maksymalne możliwe stawki podatku od nieruchomości w danym roku budżetowym – ich uwzględnienie przez gminę, nie narusza przepisów prawa, jest zgodne z polityką Ministerstwa Finansów mającą na celu dostosowanie lokalnych podatków do realiów gospodarczych, stanowi mechanizm ochrony samorządowych budżetów przed skutkami inflacji i centralnych reform podatkowych (np. zmian w PIT/CIT ograniczających dochody JST).

6. Bezpieczeństwo finansowe gminy i reagowanie na ograniczenia dochodowe. W ostatnich latach samorządy zostały dotknięte skutkami reform podatkowych wprowadzonych przez rząd, m.in. poprzez podniesienie kwoty wolnej od podatku, obniżenie stawek PIT oraz zwiększenie ulg podatkowych. Zmiany te, mimo że korzystne dla podatników, doprowadziły do znaczącego obniżenia wpływów z udziału gmin w podatkach dochodowych. Samorząd, jako instytucja odpowiedzialna za racjonalne gospodarowanie finansami publicznymi, zobowiązany jest do utrzymania zrównoważonego budżetu i unikania zadłużenia w stopniu zagrażającym jego stabilności. Stałe koszty obsługi zadłużenia oraz rosnące wydatki bieżące powodują, że gmina powinna wykorzystywać dostępne narzędzia do generowania dochodów. W tym kontekście wzrasta znaczenie podatku od nieruchomości jako relatywnie stabilnego i przewidywalnego źródła dochodu, którego kształtowanie leży bezpośrednio w kompetencjach rady gminy. Utrzymanie stawek na poziomie maksymalnym jest narzędziem przeciwdziałania negatywnym skutkom finansowym zmian legislacyjnych i zapewnia samorządowi niezbędną elastyczność w zarządzaniu budżetem.

7. Budowle związane z infrastrukturą wodociągową stanowią element majątku technicznego służącego **realizacji zadań własnych gminy**, określonych w art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Ustalenie odrębnej stawki podatku od nieruchomości dla budowli związanych z infrastrukturą wodociągową znajduje podstawę w art. 5 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który dopuszcza różnicowanie stawek podatku w zależności od rodzaju przedmiotu opodatkowania oraz sposobu jego wykorzystania. Celem wprowadzenia niższej stawki podatkowej dla tej kategorii budowli **jest utrzymanie stabilnych i społecznie akceptowalnych taryf opłat za wodę, wsparcie efektywnego zarządzania infrastrukturą techniczną oraz ochrona interesu mieszkańców.**

Przyjęte rozwiązanie ma charakter przedmiotowy i systemowy, ponieważ odnosi się do rodzaju budowli. Obejmuje ono wszystkie podmioty posiadające budowle wodociągowe na terenie gminy, niezależnie od formy własności i sposobu prowadzenia działalności.

Celem różnicowania stawek jest wspieranie realizacji zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Obniżenie stawki dla tego rodzaju budowli ma na celu ograniczenie kosztów utrzymania infrastruktury technicznej niezbędnej do świadczenia usług publicznych, a nie przyznanie korzyści ekonomicznej konkretnemu przedsiębiorcy.

W związku z tym uchwała nie stanowi zwolnienia podmiotowego w rozumieniu art. 5 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ani pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

Wprowadzenie niższej stawki nie narusza zasad konkurencji ani nie zakłóca handlu wewnątrzunijnego, ponieważ dotyczy infrastruktury o charakterze lokalnym i użyteczności publicznej.

Podsumowanie

Ustalając stawki podatku od nieruchomości na poziomie maksymalnym, rada gminy kieruje się zasadą odpowiedzialności finansowej, dbałością o zrównoważony rozwój lokalny oraz koniecznością zabezpieczenia środków niezbędnych do realizacji zadań publicznych. Proponowane rozwiązanie nie wykracza poza ramy ustawowe, jest zgodne z obowiązującym prawem i ma na celu kompensację skutków inflacji, utrzymanie wysokiej jakości usług świadczonych mieszkańcom, prowadzenie polityki inwestycyjnej gminy, przy jednoczesnym zapewnieniu długofalowej stabilności budżetowej jednostki samorządu terytorialnego.