

**UCHWAŁA NR / /2025
RADY MIASTA ZAMOŚĆ**

z dnia 24 listopada 2025 r.

**w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie miasta
Zamość na rok 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 707) oraz przy uwzględnieniu obwieszczenia Ministra Finansów i Gospodarki 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 Miasta Zamość uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się następujące roczne stawki w podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,26 zł** od 1 m² powierzchni;
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **6,84 zł** od 1 ha powierzchni;
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,67 zł** od 1 m² powierzchni;
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity 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 – **0,67 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **1,08 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **28,96 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **15,92 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **6,95 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **10,55 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 z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Z-ca DYREKTORA
Wydziału Finansowego

mgr Agnieszka Gromek


Małgorzata Bojaż-Marchewicz

UZASADNIENIE

W oparciu o art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, wysokość stawek podatku od nieruchomości określa, w drodze uchwały, rada gminy. Stawki określone przez radę nie mogą jednak przekroczyć stawek maksymalnych, ustalonych ww. ustawą.

Górne granice stawek kwotowych podatku, obowiązujące w danym roku, ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza bieżącego roku, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2025 r. (M.P. z 2025 r. poz. 645) wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2025 r., w stosunku do I półrocza 2024 r. wyniósł 104,5 (co oznacza wzrost cen o 4,5%). W związku z powyższym, o ww. wskaźnik wzrosły stawki maksymalne podatków i opłat lokalnych na 2026 rok, w tym stawki podatku od nieruchomości, co zostało obwieszczone przez Ministra Finansów i Gospodarki w dniu 25 lipca 2025 r. (M.P. z 2025 r. poz. 726).

Pomimo wzrostu stawek maksymalnych, przedłożony projekt uchwały zakłada utrzymanie stawek podatkowych na poziomie bieżącego roku, za wyjątkiem stawki dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji (w tym przypadku zaproponowano obniżenie stawki).

W tym miejscu warto przypomnieć, iż uchwałą nr XLIX/689/2022 Rady Miasta Zamość z dnia 31 sierpnia 2022 r., która weszła w życie z dniem 22.09.2022 r., na terenie miasta Zamość wyznaczony został obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2022 r. poz. 4311). Podstawą uchwalenia wspomnianego aktu prawa miejscowego była ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, regulująca proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdefiniowanych jako zdegradowane.

Przywoływana ustawa o rewitalizacji wprowadziła również regulacje w sferze podatku od nieruchomości, wprowadzając szczególną kategorię podatkową - gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym. Dla gruntów tych przewidziana jest odrębna stawka podatkowa, o ile od dnia wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar rewitalizacji lub od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidującego zabudowę o ww. przeznaczeniu, upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono na tych gruntach budowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

W związku z faktem, iż w przypadku miasta Zamość upływ 4-letniego okresu, o którym mowa wyżej, nastąpi z dniem 22 września 2026 r., przedmiotowa stawka znajdzie zastosowanie po raz pierwszy w IV kwartale 2026 r.

Uwzględniając dodatkowo, iż poziom tej stawki uchwalany dotychczas oscylował wokół poziomu maksymalnego (na rok 2025 stawka ta wynosiła 4,51 zł za m² gruntu), na 2026 rok zaproponowano stawkę 0,67 zł za m² (analogiczna stawka obowiązuje dla gruntów pozostałych (§ 1 ust. 1 lit. c projektu uchwały)).

W efekcie przyjęcia przedłożonego projektu uchwały, sama okoliczność posiadania gruntów niezabudowanych leżących w obszarze rewitalizacji, pozostanie zasadniczo bez wpływu na wymiar podatku od nieruchomości.

Dla budżetu miasta przyjęcie stawek podatkowych w zaproponowanym kształcie oznacza uzyskanie dochodów podatkowych w wysokości ok. 48 100 000 zł, tj. na poziomie 100,4% przewidywanego wykonania za 2025 rok (na 2026 rok uwzględniono niewielki (postępujący w dotychczasowym tempie) wzrost bazy podatkowej).

Z drugiej strony, podjęcie stawek w zaproponowanych kwotach, nie zaś w kwotach odpowiadającym stawkom maksymalnym, dopuszczonym przez ustawodawcę, wiąże się z rezygnacją z dochodów rzędu 7,4 mln zł.

Z-ca DYREKTORA
Wydziału Finansowego

mgr Agnieszka Gromek