

Druk nr135/25.....

z dnia15.10.2025r.....

Projekt niniejszego aktu prawnego
nie budzi zastrzeżeń pod względem
formalno - prawnym.
13.10.2025
dnia
RADCA PRAWNY
M. Kuczer
podpis
13.10.2025

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 2025 r.

w sprawie 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 2025 r. poz. 1153) oraz 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 budynków mieszkalnych lub ich części - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 2) od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 31,23 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 14,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 4) od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 5,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 5) od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, o powierzchni użytkowej do 200 m² włącznie - 6,56 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 6) od nadwyżki powyżej 200 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 10,53 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 7) 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 z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707);
- 8) od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,19 zł od 1 m² powierzchni;
- 9) od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,49 zł od 1 ha powierzchni;
- 10) od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,48 zł od 1 m² powierzchni;
- 11) od gruntów 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 - 3,90 zł od 1 m² powierzchni.

SEKRETARZ MIASTA

Id: 45082B61-2146-4E08-B2AC-CE3FB635A4C8. Projekt
Izabela Sobolewska

Strona 1 z 2

§ 2. Traci moc uchwała nr VII/96/24 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 9972).

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości

Określenie wysokości stawek podatku od nieruchomości należy, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, do kompetencji rady gminy.

Mając na względzie potrzebę waloryzacji stawek podatkowych, wynikającą z uniknięcia przez miasto utraty w latach następnych części należnej subwencji oraz bieżące potrzeby dochodowe budżetu miasta, wynikające z rosnących potrzeb związanych z realizacją nałożonych na samorząd zadań własnych, przedkładam propozycję podniesienia stawek podatku od nieruchomości o 3%.

Zgodnie z nową ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego indywidualny wskaźnik zamożności jednostki samorządu terytorialnego (mający wpływ na wysokość potrzeb finansowych danej jednostki) oblicza się dzieląc sumę podstawowych dochodów podatkowych danej jednostki samorządu terytorialnego przez przeliczeniową liczbę mieszkańców tej jednostki. Do podstawowych dochodów podatkowych przyjmuje się dochody z podatku od nieruchomości obliczone z zastosowaniem górnych granic stawek podatków.

Stawki maksymalne określone przez Ministra Finansów uległy zwiększeniu w stosunku do roku 2024 o 4,5%.

Główny Urząd statystyczny wskazał, że we wrześniu 2025 r. dwunastomiesięczny wskaźnik inflacji wyniósł 2,9%.

Zaproponowane stawki podatku od nieruchomości winny przynieść wpływy do budżetu miasta wyższe o ok. 600.000,00 zł w stosunku do roku bieżącego.

Gdyby na terenie miasta Zduńska Wola zastosować maksymalne stawki podatku od nieruchomości, wpływy do budżetu miasta byłyby wyższe dodatkowo o około 5.700.000,00zł.

Przedstawiona Radzie Miasta propozycja podniesienia stawek podatku od nieruchomości zwiększa szansę realizacji zadań własnych miasta w podstawowym zakresie.

Wpływy z podatku od nieruchomości w latach 2021-2025 przedstawiały się następująco:

rok 2021 – 21.364.623 zł

rok 2022 – 23.782.823 zł

rok 2023 – 25.697.683 zł

rok 2024 - 27.941.852 zł

rok 2025 – 29.300.000 zł (planowane)

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

DYREKTOR
BIURA DOCHODÓW

Małgorzata Mielczarkowska

SKARBNIK MIASTA

Maria Jabłońska

PROPOZYCJA STAWEK PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

TYTUŁ	stawka maksymalna na 2026 w zł	stawka obowiązująca w 2025 roku w zł	Propozycja na 2026 rok	różnica między stawką maksymalną a proponowaną (2 – 4)	procent stawki maksymalnej (4 : 2)
1	2	3	4	5	6
od budynków mieszkalnych lub ich części za 1 m ² powierzchni użytkowej	1,25	1,12	1,15	0,10	92,00
od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej za 1 m ² powierzchni użytkowej	35,53	30,32	31,23	4,30	87,90
od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym za 1 m ² powierzchni użytkowej	16,64	14,20	14,63	2,01	87,92
od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń za 1 m ² powierzchni użytkowej	7,27	5,81	5,98	1,29	82,26
od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, o powierzchni użytkowej do 200 m ² włącznie za 1 m ² powierzchni użytkowej	12,00	6,37	6,56	5,44	54,67
od nadwyżki powyżej 200 m ² powierzchni użytkowej pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego za 1 m ² powierzchni użytkowej	12,00	10,22	10,53	1,47	87,75
od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków za 1 m ² powierzchni	1,45	1,16	1,19	0,26	82,07
od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych od 1 ha powierzchni	7,15	6,30	6,49	0,66	90,77
od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego za 1 m ² powierzchni	0,77	0,47	0,48	0,29	62,34

od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, 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 z 1 m ² powierzchni	4,72	3,79	3,90	0,82	82,68
od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	100,00%

Przykłady wzrostu podatku od nieruchomości dla podatników:

1) osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej

Podatek w roku 2025	Podatek w roku 2026
Budynek mieszkalny 100m ² x 1,12zł = 112,00zł Budynek gospodarczy 50m ² x 6,37zł = 318,50zł Działka o powierzchni 900m ² x 0,47zł = 423,00zł*	Budynek mieszkalny 100m ² x 1,15zł = 115,00zł Budynek gospodarczy 50m ² x 6,56zł = 328,00zł Działka o powierzchni 900m ² x 0,48zł = 432,00zł*
Razem podatek 854,00 zł	Razem podatek 875,00 zł (więcej o 21,00zł)

2) osoba fizyczna posiadająca lokal mieszkalny

Podatek w roku 2025	Podatek w roku 2026
Lokal mieszkalny 60m ² x 1,12zł = 67,20zł Grunt wg. udziału 60m ² x 0,47zł = 28,20zł	Lokal mieszkalny 60m ² x 1,15zł = 69,00zł Grunt wg. udziału 60m ² x 0,48zł = 28,80zł
Razem podatek 95,00 zł	Razem podatek 98,00 zł (więcej o 3,00zł)

3) osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą

Podatek w roku 2025	Podatek w roku 2026
Budynek mieszkalny 100m ² x 1,12zł = 112,00zł Działalność gospodarcza 50m ² x 30,32zł = 1.516,00zł Grunt pod działalność 100m ² x 1,16zł = 116,00zł Działka o powierzchni 700m ² x 0,47zł = 329,00zł*	Budynek mieszkalny 100m ² x 1,15zł = 115,00zł Działalność gospodarcza 50m ² x 31,23zł = 1.561,50zł Grunt pod działalność 100m ² x 1,19zł = 119,00zł Działka o powierzchni 700m ² x 0,48zł = 336,00zł*
Razem podatek 2.073,00zł	Razem podatek 2.132,00zł (więcej o 59,00zł)

*- w przypadku gdy w ewidencji gruntów grunt sklasyfikowany jako grunt budowlany, jeżeli nie to podatek od działki będzie znacznie niższy,

4) przedsiębiorstwo

Podatek w roku 2025	Podatek w roku 2026
Działalność gospodarcza 5.000m ² x 30,32zł = 151.600,00zł Grunt pod działalność 10.000m ² x 1,16zł = 11.600,00zł	Działalność gospodarcza 5.000m ² x 31,23 zł = 156.150,00zł Grunt pod działalność 10.000m ² x 1,19zł = 11.900,00zł
Razem podatek 163.200,00zł	Razem podatek 168.050,00zł (więcej o 4.850,00zł)

Zadeklarowane podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości (stan na wrzesień 2025 roku)

Nazwa podstawy opodatkowania	Powierzchnia
budynki mieszkalne lub ich części w m ²	1.217.699m ²
budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w m ²	543.351m ²
budynki lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym w m ²	0
budynki lub ich części związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń w m ²	16.387m ²
pozostałe budynki lub ich części, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, o powierzchni użytkowej do 200m ² w m ²	134.725m ²
pozostałe budynki lub ich części, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od nadwyżki powyżej 200m ² powierzchni użytkowej w m ²	51.018m ²
grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków w m ²	2.221.043m ²
grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych w ha	0
grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego w m ²	4.528.576m ²
grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, i położone 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 w m ²	0
Wartość budowli w zł	401.579.809zł

Sporządzone w oparciu o dane Urzędu Miasta

ZESTAWIENIE STAWEK PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH W 2025 ROKU

Tytuł	Stawki maksymalne 2026	Miasto Zduńska Wola w 2025	Miasto Łask w 2025	Miasto Sieradz w 2025	Miasto Pabianice w 2025	Miasto Zgierz 2025	Gmina Zduńska Wola w 2025	Gmina Zapolice w 2025
od budynków mieszkalnych lub ich części za m ²	1,25 zł	1,12 zł	1,07 zł	1,00 zł	1,14 zł	1,19 zł	0,97 zł	1,12 zł
od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej za m ²	35,53 zł	30,32 zł	27,98 zł	26,62zł	32,94 zł	29,00 zł	28,05 zł	26,15 zł
od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym za m ²	16,64 zł	14,20 zł	15,08 zł	13,47zł	15,41 zł	13,00 zł	10,78 zł	15,92 zł
od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń za m ²	7,27zł	5,81 zł	6,95 zł	5,87zł	6,72 zł	6,00 zł	6,22 zł	6,95 zł
od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego za m ²	12,00 zł	6,37 zł (powierzchni do 200m²) 10,22 zł (powierzchni powyżej 200m²)	7,70 zł (gospodarcze i garaże) 11,48 zł (pozostałe)	9,71zł	11,11 zł	11,30 zł	5,44 zł	6,99zł zł (budynki letniskowe 10,80 zł)
od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków za m ²	1,45 zł	1,16 zł	1,13 zł	1,06zł	1,32 zł	1,34 zł	1,16 zł	1,02 zł
od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	7,15 zł	6,30 zł	6,78 zł	5,79zł	6,63 zł	6,00 zł	5,28 zł	6,84 zł
od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego za m ²	0,77 zł	0,47 zł	0,50 zł	0,61zł	0,69 zł	0,73 zł	0,42 zł	0,45 zł
od gruntów niezabudowanych objętych	4,72 zł	3,79 zł	3,02 zł	3,81zł	4,36 zł	2,50 zł	2,59 zł	4,51 zł

[illegible]