



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 19 listopada 2025 r.

Poz. 4698

UCHWAŁA NR XX/119/25 RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 14 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i 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 następujące stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Miasta Grajewa:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,23 zł od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,07 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,46 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 - 3,99 zł od 1 m² powierzchni,

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - 0,97 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 30,84 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 14,48 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 6,18 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 7,65 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. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr VI/53/24 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 października 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2024 r. poz. 4867).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Monika Stefańska

UZASADNIENIE

Zasady określone w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych obligują samorząd do dbania o poziom dochodów bieżących. Art. 242 ust. 1 ww. ustawy stanowi: organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego nie może uchwalić budżetu, w którym planowane wydatki bieżące są wyższe niż planowane dochody bieżące powiększone o nadwyżkę budżetową z lat ubiegłych. Przy ograniczonych możliwościach kreacji bieżących dochodów, głównym ich źródłem są przede wszystkim podatki lokalne.

Uwzględniając powyższe na rok 2026 zaproponowano waloryzację wybranych stawek podatkowych średnio o 3,2 % w stosunku do stawek obowiązujących w roku 2025. Waloryzacja ta jest blisko powiązana z 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 r., poz. 726). Zgodnie z przytoczonym obwieszczeniem maksymalne stawki podatkowe zostały zwaloryzowane zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych (wskaźnik inflacji) w I półroczu 2025 r. w stosunku do I półrocza 2024 r., który wynosił 104,5. (wzrost o 4,5%).

Proponowany poziom wzrostu stawek podatkowych jest konieczny, w celu zapewnienia stabilności finansowej Miasta Grajewo oraz zagwarantowania środków na realizację jego zadań własnych w nadchodzącym roku. Proponowana waloryzacja stawek jest odpowiedzią na dynamicznie zmieniające się otoczenie gospodarcze i wzrost kosztów funkcjonowania samorządu. Proponowane zmiany są wynikiem:

- a) wzrostu wskaźnika cen towarów i usług (inflacja). Utrzymujący się wzrost cen bezpośrednio przekłada się na wyższe koszty realizacji wszystkich zadań publicznych. Rosną ceny materiałów budowlanych, usług remontowych, a także bieżących zakupów niezbędnych do funkcjonowania jednostek miejskich. Dostosowanie stawek podatkowych jest niezbędne, aby dochody Miasta nie traciły na realnej wartości i pozwalały na pokrycie rosnących wydatków;
- b) wzrostu poziomu płacy minimalnej (płaca minimalna na rok 2026 została określona: od 1 stycznia 2026 – 4 806,00 zł, co oznacza, że w porównaniu do roku 2025 wynagrodzenie minimalne finalnie wzrośnie o 3%). Ta zmiana generuje znaczący wzrost wydatków bieżących Miasta, obejmujących wynagrodzenia pracowników urzędu, jednostek organizacyjnych (szkół, przedszkoli, MOPS, MOSiR itp.) oraz koszty usług świadczonych na rzecz Miasta przez podmioty zewnętrzne, które również muszą podnieść płace swoim pracownikom;
- c) wzrostu kosztów zakupu energii (c.o., woda, energia elektryczna). Ceny nośników energii pozostają jednym z głównych czynników wzrostu kosztów. Mimo wprowadzonych przez

rząd mechanizmów osłonowych, które częściowo mrożą ceny dla samorządów, prognozy rynkowe wskazują na nieuchronny wzrost tych opłat w przyszłości. Miasto musi zabezpieczyć środki na pokrycie wyższych rachunków za oświetlenie ulic, ogrzewanie budynków użyteczności publicznej i zasilanie miejskiej infrastruktury;

- d) sfinansowania nowych zadań i obciążeń budżetowych tj. utrzymanie nowej hali sportowej oraz udzielenie dotacji dla nowego przedszkola niepublicznego. Oddanie do użytku nowoczesnej hali sportowej to ważna inwestycja w rozwój społeczny i fizyczny mieszkańców. Jednocześnie generuje ona wysokie koszty stałe, związane z ogrzewaniem, oświetleniem, konserwacją i zatrudnieniem personelu. Zapewnienie prawidłowego funkcjonowania tego obiektu wymaga zwiększenia dochodów własnych gminy. Rozpoczęcie działalności nowego przedszkola niepublicznego na terenie Miasta nakłada na budżet obowiązek udzielania dotacji na każdego ucznia, zgodnie z ustawą o finansowaniu zadań oświatowych. Stanowi to nowe, znaczące obciążenie finansowe, które musi zostać uwzględnione w planie dochodów i wydatków.

Proponowana waloryzacja stawek podatku od nieruchomości jest działaniem odpowiedzialnym i niezbędnym do zbilansowania budżetu Miasta Grajewo. Pozwoli na utrzymanie dotychczasowego standardu usług publicznych, realizację nowych zadań oraz zabezpieczenie finansowania kluczowych dla mieszkańców inwestycji w obliczu rosnących kosztów.

Przy konstrukcji stawek podatkowych na rok 2026 przyjęto następujące założenia:

Przedmiot opodatkowania	Nowa stawka	Aktualna stawka	Wzrost stawki	Skutek 103,2%	
				Osoby fizyczne	Osoby prawne
Grunty związane z działalnością gospodarczą	1,23	1,19	0,04	21 288,35	66 943,40
Grunty pod wodami powierzchniowymi	6,07	5,88	0,19	0,00	0,00
Grunty pozostałe	0,46	0,45	0,01	19 779,67	3 813,10
Grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	3,99	3,87	0,12	0,00	0,00
Budynki mieszkalne	0,97	0,94	0,03	15 620,86	4 673,21
Budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	30,84	29,88	0,96	76 625,30	264 644,79
Budynki związane z obrotem materiałem siewnym	14,48	14,03	0,45	272,57	420,95
Budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych	6,18	5,99	0,19	526,60	3 498,11
Budynki pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej działalności pożytku publicznego	7,65	7,41	0,24	20 411,74	8 302,79
Budowle	2%	2%	0	0,00	0,00
RAZEM				154 525,08	352 296,36
ŁĄCZNY SKUTEK				506 821,45	

Opracowano na podstawie aktualnych podstaw opodatkowania w poszczególnych kategoriach.

Generalną zasadą, którą kierowano się przy ustalaniu nowych stawek podatkowych była ich waloryzacja o wartość korelującą z obowiązującym wskaźnikiem inflacji. Skutek finansowy waloryzacji stawek podatkowych zgodnie z propozycjami, przy aktualnych podstawach opodatkowania, spowoduje wzrost należności z tytułu podatku od nieruchomości w 2026 r. o kwotę około 506 800,00 zł. Warto zauważyć, iż proponowane stawki podatku od nieruchomości w Mieście Grajewo na rok 2026 są zbliżone do obecnie obowiązujących w okolicznych miejscowościach. Na podstawie obecnej sytuacji finansowej samorządów należy sądzić, iż stawki podatkowe w okolicznych miejscowościach na 2026 rok również zostaną zwaloryzowane.

Reasumując należy stwierdzić, iż zaproponowany poziom waloryzacji stawek podatkowych uwzględnia ogólną sytuację gospodarczą, rosnące zapotrzebowanie na środki finansowe, a szczególnie zmieniające się uwarunkowania finansów publicznych.

Jednocześnie informuję, iż zaproponowane waloryzacje stawek podatkowych zostały uwzględnione w projekcie budżetu Miasta Grajewo na rok 2026.