



KM.0003.2.2023

Lubin, dnia 18 kwietnia 2023 r.

**Pan**  
**Paweł Łukasiewicz**  
**Radny Gminy Lubin**

Dotyczy: **interpelacji w sprawie uciążliwości dla mieszkańców Wiercienia i szkód w drodze jakie wyrządzą samochody i pojazdy ciężarowe poruszające się przez miejscowość Wiercień w związku z przejazdem kilkudziesięciu ciężkich pojazdów ciężarowych budujących „farmę fotowoltaiczną”.**

---

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie uciążliwości dla mieszkańców Wiercienia i szkód w drodze jakie wyrządzą samochody i pojazdy ciężarowe poruszające się przez miejscowość Wiercień w związku z przejazdem kilkudziesięciu ciężkich pojazdów ciężarowych budujących „farmę fotowoltaiczną” uprzejmie informuję:

**Ad. 1.** Organy podatkowe dokonując wymiaru podatku od nieruchomości, leśnego, rolnego mają obowiązek korzystać z danych zawartych **w ewidencji gruntów i budynków**. Organ podatkowy, dokonując ustaleń w sprawie podatku, jest związany zarówno zakresem przedmiotowym, jak i podmiotowym zapisów zawartych w ewidencji gruntów i nie jest uprawniony do dokonywania własnych ustaleń w tym przedmiocie. Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków mają walor dokumentu urzędowego i stanowią dowód tego co zostało w nim urzędowo stwierdzone, a organy podatkowe nie mogą samodzielnie decydować o klasyfikacji funkcji nieruchomości, lecz powinny odwołać się do odpowiednich zapisów ewidencji gruntów i budynków. **Oznacza to, że o sposobie kwalifikacji gruntu (budynku), dla celów podatkowych w podatku od nieruchomości, rolnym i leśnym decyduje, co do zasady, jego charakterystyka geodezyjna odnośnie do jego funkcji (przeznaczenia)**

**wskazanego w ewidencji gruntów i budynków.** Pogląd ten znajduje wsparcie w orzecznictwie sądów administracyjnych (uchwała siedmiu sędziów NSA z 27 kwietnia 2009 r., II FPS 1/09; prawomocne wyroki WSA we Wrocławiu z 6 lutego 2019 r., I SA/Wr 1020/19, I SA/Wr 1021/19, I SA/Wr 987/19, I SA/Wr 986/19; z 11 marca 2020 r., I SA/Wr 068/19, I SA/Wr 969/19; wszystkie wyroki powołane w niniejszym orzeczeniu dostępne są w CBOSA, tj. [Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych](#)).

W świetle tego co zostało wywiedzione powyżej, **przeznaczenie gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ma żadnego znaczenia dla opodatkowania gruntu podatkiem o nieruchomości (bądź podatkiem rolnym), bowiem podstawowym kryterium decydującym o zaliczeniu określonego gruntu jako przedmiotu opodatkowania konkretnym podatkiem (od nieruchomości, rolnym lub leśnym) jest jego sklasyfikowanie w ewidencji gruntów i budynków. Przeznaczenie w mpzp terenu pod farmę fotowoltaiczną stworzy możliwość zwiększenia wpływów z podatku od nieruchomości w przypadku zajęcia tego terenu na potrzeby działalności gospodarczej.**

Pojęcie "zajęcia gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej" nie zostało zdefiniowane ani w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, ani w ustawach o podatku rolnym i o podatku leśnym.

Trzeba mieć na uwadze, że powyższy termin służy jako kryterium rozgraniczające opodatkowanie gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne lub grunty leśne podatkiem od nieruchomości albo podatkiem leśnym lub rolnym. **Przez pojęcie gruntów "zajętych" na prowadzenie działalności gospodarczej, należy rozumieć faktyczne wykonywanie konkretnych czynności, działań na gruncie, powodujących dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.** Również w literaturze przedmiotu podkreśla się, że zajęcie gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej powinno mieć charakter faktyczny, tj. na gruntach tych przedsiębiorca w rzeczywistości wykonuje czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej (zob.: L. Etel, Podatek od nieruchomości, Komentarz, Lex 2012, art. 2; P. Borszowski, Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, Komentarz, LexisNexis 2011, art. 2).

W sytuacji, kiedy działka rolna tylko w części jest wykorzystywana w działalności gospodarczej nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w całości, lecz tylko w tej części (zob. np. wyr. WSA: I SA/Lu 579/17, I SA/OI 401/09). Niewykluczone jest więc - co do zasady - opodatkowanie części nieruchomości stanowiącej grunt rolny podatkiem od nieruchomości w części zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej i podatkiem

rolnym w odniesieniu do części nieruchomości niezajętej na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 1 ustawy o podatku rolnym i art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 1 ustawy o podatku rolnym opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. W przywołanych unormowaniach ustawodawca wprowadził przesłankę zajęcia gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej, której spełnienie warunkuje objęcie opodatkowaniem w podatku od nieruchomości i wyłączenie z opodatkowania podatkiem rolnym. Przesłanka ta ma charakter uzupełniający w stosunku do klasyfikacji w ewidencji gruntów i budynków. Przyjęcie bowiem, że grunty sklasyfikowane przykładowo jako użytki rolne zostały zajęte na prowadzenie tej działalności decyduje o ich opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości i wyłączenie z opodatkowania podatkiem rolnym. Opodatkowanie gruntów rolnych podatkiem od nieruchomości uzależnione jest więc od zajęcia danego gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie przez pojęcie gruntów "zajętych" na prowadzenie działalności gospodarczej, należy rozumieć faktyczne wykonywanie konkretnych czynności, działań na gruncie, powodujących dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą (por. wyroki NSA z dnia 28 lipca 2022 r., sygn. akt III FSK 389/22, z dnia 14 czerwca 2022 r., sygn. akt III FSK 266/22).

Powierzchnia gruntu, na której znajdują się panele fotowoltaiczne, jak również infrastruktura towarzysząca podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości z zastosowaniem stawek właściwych dla gruntów związanych z prowadzeniem tej działalności. Przy czym nie tylko przestrzeń pomiędzy panelami należy traktować jako zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, jako element gruntów niezbędny i wykorzystywany do osiągnięcia zamierzonego rezultatu jakim jest instalacja i eksploatacja farmy fotowoltaicznej w celu pozyskiwania energii elektrycznej, ale także pozostałą ogrodzoną przestrzeń, na której znajduje się farma fotowoltaiczna.

Natomiast możliwość prowadzenia w ograniczonym zakresie działalności rolniczej na nieruchomości pozostaje bez wpływu na uznanie, że nastąpiło zajęcie jej na prowadzenie działalności gospodarczej, skoro zajęty teren jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania farmy fotowoltaicznej.

Dodatkowo zauważenia wymaga, że możliwość pobieraniu pożytków w postaci zbioru np. siana na gruncie zajęтым na elektrownię fotowoltaiczną nie ma charakteru podstawowego,

lecz uboczny. Na uwadze należy mieć, że odległości pomiędzy rzędami paneli oraz panelami i ogrodzeniem farmy fotowoltaicznej zostały ustalone ze względu na specyfikę instalacji fotowoltaicznej, a nie ze względu na konieczność uprawy traw i pozyskiwania siana.

**Ad. 2.** Zgodnie z obowiązującymi na terenie Gminy Lubin stawkami podatkowymi (Uchwała Nr XLVII/451/2022 Rady Gminy Lubin z dnia 29 listopada 2022r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości), właściciel gruntu o powierzchni 1 ha zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej zapłaci w 2023 roku podatek od nieruchomości w wysokości 11.600,00 zł.

**Ad. 3.** Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmuje rada gminy, a nie wójt. Decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Wiercień (w celu ewentualnego przeznaczenia gruntów pod farmy fotowoltaiczne) Rada Gminy Lubin podjęła jednogłośnie - z Pana udziałem - Uchwałą Nr XXXIV/339/2021 z dnia 16.11.2021 r.

Natomiast zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, m.in. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące dla Gminy Lubin studium, w którym interesujące Pana tereny ujęte zostały w obszarze funkcjonalnym umożliwiającym lokalizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł, Rada Gminy Lubin zatwierdziła Uchwałą Nr XXVII/271/2021 z dnia 26.02.2021r.

O sposobie realizacji przedsięwzięcia z zakresu budowy farmy fotowoltaicznej wójt decyduje dopiero na etapie ubiegania się inwestora o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (o ile będzie wymagana) i czyni to na podstawie stosownej dokumentacji (karty informacyjnej przedsięwzięcia lub oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko) szczegółowo obejmującej proponowane metody minimalizacji wpływu inwestycji na środowisko oraz opinii i uzgodnień właściwych organów ochrony środowiska.

**Ad. 4.** Odpowiedź na przedmiotowe pytanie została udzielona w punkcie 1 i 2 – jeżeli gmina będzie miała zwiększone dochody, to wszystkie należące do niej sołectwa i ich mieszkańcy, także i Wiercień, będą czerpać z tego wymierne korzyści związane z realizacją przez gminę zadań własnych na wysokim poziomie.

**Ad. 5.** Wpływy z podatku od nieruchomości nie są i nigdy nie były dochodami "znaczonymi". O przeznaczeniu dochodów decyduje w drodze uchwały Rada Gminy Lubin.

**Ad. 6.** Przez miejscowość Wiercień przebiegają dwie drogi publiczne tj. droga gminna nr 103044D oraz droga powiatowa nr 1227D. Na drodze gminnej publicznej (przebieg Zimna Woda-Wiercień), której zarządcą jest Wójt Gminy Lubin, obowiązuje ograniczenie dotyczące poruszania się pojazdów tj. zakaz wjazdu pojazdów o rzeczywistej masie całkowitej powyżej 8 t. Przejazd tą drogą samochodów ciężarowych o masie powyżej 8t możliwy jest jedynie za pisemną zgodą zarządcy drogi.

W przypadku poruszania się pojazdów ciężarowych bez wymaganego zezwolenia będą powiadamiane odpowiednie służby (Komenda Powiatowa Policji), które egzekwują przestrzeganie przepisów prawa ruchu drogowego.

Natomiast zarządcą drogi powiatowej jest Zarząd Powiatu Lubińskiego, który ustala dopuszczalne obciążenie drogi przez korzystające z niej pojazdy.

Na etapie opracowywania interesujących Pana zmian projektu planu miejscowego Wiercienia, Starostwo Powiatowe w Lubinie nie wniosło żadnych wniosków i uwag odnoszących się bezpośrednio do realizacji potencjalnych inwestycji w zakresie budowy farm fotowoltaicznych na terenach sąsiadujących z drogą powiatową.

**Ad. 7.** Dofinansowanie przez Gminę Lubin zadań związanych z przebudową dróg powiatowych uzależnione jest od posiadanych środków finansowych. W pierwszej kolejności środki pieniężne w budżecie przeznaczane są na realizację zadań własnych gminy, m.in. inwestycje wodno-kanalizacyjne czy przebudowę dróg gminnych. Decyzję o tym, która droga powiatowa będzie zgłoszona o dofinansowanie w ramach Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg podejmuje Zarząd Powiatu Lubińskiego w oparciu m.in. o budżet jakim dysponuje oraz w oparciu o konsultacje z Wójtem Gminy Lubin dotyczące możliwości przekazania pomocy finansowej.

Z poważaniem

Wójt

Tadeusz Kielan