

ZALICZANIE GRUNTÓW DO POSZCZEGÓLNYCH UŻYTKÓW GRUNTOWYCH

1. Cechy gruntów i inne przesłanki, które decydują o zaliczaniu gruntów do poszczególnych użytków gruntowych, zawiera poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj i oznaczenie użytku gruntowego	Cechy gruntów i inne przesłanki, które decydują o zaliczaniu gruntów do poszczególnych użytków gruntowych
1	2	3
Użytki rolne		
1.	Grunty orne – R	Do gruntów ornyczych zalicza się grunty: 1) poddane stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję rolniczą lub ogrodniczą; 2) nadające się do uprawy, o której mowa w pkt 1, ale zajęte pod plantacje chmielu, wikliny lub drzew ozdobnych, w tym choinek, oraz szkółki ozdobnych drzew lub krzewów, lub na których urządzone zostały rodzinne ogrody działkowe; 3) zajęte pod urządzenia i budowle wspomagające produkcję rolniczą lub ogrodniczą i położone poza działką siedliskową; 4) utrzymywane w postaci ugoru lub odłogowane.
2.	Sady – S	Do sadów zalicza się grunty o powierzchni co najmniej 0,1000 ha, na których w zwartym nasadzeniu rosną drzewa owocowe lub krzewy owocowe (minimum 600 drzew lub 2000 krzewów na 1 ha) lub na których założone zostały szkółki owocowych drzew lub krzewów lub winnice.
3.	Łąki trwałe – Ł	Do łąk trwałych zalicza się grunty pokryte zwartą wieloletnią roślinnością, złożoną z licznych gatunków traw, roślin motylkowych i ziół, tworzących ruń łąkową, systematycznie koszoną, a w rejonach górskich – hale i połoniny z zasady koszone.
4.	Pastwiska trwałe – Ps	Do pastwisk trwałych zalicza się grunty pokryte podobną jak na łąkach roślinnością, na których z reguły wypasane są zwierzęta gospodarskie, a w rejonach górskich hale i połoniny, które z zasady nie są koszone, lecz na których wypasane są zwierzęta gospodarskie, w tym grunty zajęte pod urządzenia wspomagające hodowlę zwierząt gospodarskich, takie jak wiaty oraz kojce dla tych zwierząt, położone poza działką siedliskową.
5.	Grunty rolne zabudowane – Br	Do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się grunty objęte zabudową zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej, w szczególności: 1) zajęte pod budynki przeznaczone do produkcji rolniczej, nie wyłączając produkcji rybnej, w szczególności: spichlerze, przechowalnie owoców i warzyw, stodoły, budynki inwentarskie, budynki na sprzęt rolniczy; 2) zajęte pod budynki przeznaczone do przetwórstwa rolno-spożywczego, z wyłączeniem gruntów zajętych pod przemysłowe zakłady przetwórstwa rolniczego bazujące na

		<p>surowcach pochodzących spoza gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi te budynki;</p> <p>3) zajęte pod budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia, w szczególności: komórki, garaże, szopy, kotłownie, podwórza, place składowe, place postojowe i manewrowe, śmietniki, składowiska odpadów itp., jeżeli tworzą z gruntami rolnymi i budynkami, o których mowa pkt 1 i 2, zorganizowaną całość gospodarczą;</p> <p>4) położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w pkt 1-3, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń i niewykorzystywane do innego celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod rabaty, kwietniki, warzywniki.</p> <p>W przypadku gdy w granicach istniejącej działki siedliskowej znajdują się tylko budynki i urządzenia, o których mowa w pkt 3, to grunty zajęte pod te budynki i urządzenia zalicza się do gruntów rolnych zabudowanych, jeżeli z projektu zagospodarowania działki lub terenu wynika, że stanowią one zorganizowaną całość gospodarczą z innymi projektowanymi budynkami, przeznaczonymi do produkcji rolniczej, objętymi ważnym pozwoleniem na budowę.</p>
6.	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – Lzr	Do gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych zalicza się grunty, będące enklawami lub półenklawami użytków rolnych, na których znajdują się śródpolne skupiska drzew i krzewów lub tylko drzew, w wieku powyżej 10 lat, niezaliczone do lasów lub sadów.
7.	Grunty pod stawami – Wsr	Do gruntów pod stawami zalicza się grunty pod zbiornikami wodnymi (z wyjątkiem jezior i zbiorników zaporowych z urządzeniami do regulacji poziomu wód), wyposażonymi w urządzenia hydrotechniczne nadające się do chowu, hodowli i przetrzymywania ryb, obejmujące powierzchnię ogroblowaną wraz z systemem rowów oraz tereny przyległe do stawów i z nimi związane, a należące do obiektu stawowego.
8.	Grunty pod rowami – W	Do gruntów pod rowami zalicza się grunty zajęte pod otwarte rowy pełniące funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych dla gruntów wykorzystywanych do produkcji rolniczej.
9.	Nieużytki – N	<p>Do nieużytków zalicza się grunty rolne nienadające się bez znacznych nakładów do działalności wytwórczej w rolnictwie, w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) bagna (błota, topieliska, trzęsawiska, moczary, rojsty): 2) piaski (piaski ruchome, piaski nadbrzeżne, wydmy): 3) naturalne utwory fizjograficzne, takie jak: urwiska, strome stoki, uskoki, skały, rumowiska, zapadliska, nisze osuwiskowe, piargi: 4) grunty pokryte wodami, które nie nadają się do produkcji rybnej (sadzawki, wodopoje, doły potorfowe).

Grunty leśne		
10.	Lasy – Ls	Do lasów zalicza się grunty określone jako „las” w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zm. ¹⁾)
11.	Grunty zadrzewione i zakrzewione – Lz	<p>Grunty zadrzewionymi i zakrzewionymi są grunty porośnięte roślinnością leśną, których pole powierzchni jest mniejsze niż 0,1000 ha, a także:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny torfowisk, pokrytych częściowo kępami krzewów i drzew karłowatych; 2) grunty porośnięte wikliną w stanie naturalnym oraz krzewiastymi formami wierzb w dolinach rzek i obniżeniach terenu; 3) przylegające do wód powierzchniowych grunty porośnięte drzewami lub krzewami, stanowiące biologiczną strefę ochronną cieków i zbiorników wodnych; 4) jary i wąwozy pokryte drzewami i krzewami w sposób naturalny lub sztuczny w celu zabezpieczenia przed erozją, niezaliczone do lasów; 5) wysypiska kamieni i gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami; 6) skupiska drzew i krzewów mające charakter parku, ale nie wyposażone w urządzenia i budowle służące rekreacji i wypoczynkowi; 7) zadrzewione i zakrzewione tereny nieczynnych cmentarzy.
Grunty zabudowane i zurbanizowane		
12.	Tereny mieszkaniowe – B	<p>Do terenów mieszkaniowych zalicza się grunty, niewchodzące w skład działek siedliskowych, o których mowa w lp. 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zajęte pod budynki zaliczone w PKOB do działu 11 – budynki mieszkalne; 2) zajęte pod budynki gospodarcze i techniczne, związane funkcjonalnie z budynkami mieszkalnymi, o których mowa w pkt 1, oraz urządzenia, w szczególności: podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier, zabaw i odpoczynku, studnie, zbiorniki, przewody naziemne, urządzenia do gromadzenia i oczyszczenia ścieków, śmietniki, składowiska odpadów, obiekty małej architektury, ogrodzenia, oczka wodne, ogródki skalne; 3) położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w pkt 1 i 2, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń i niewykorzystywane do innego celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod trawniki, rabaty, kwietniki, warzywniki.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 34, poz. 170, Nr 106, poz. 622 i Nr 224, poz. 1337 oraz z 2013 r. poz. 628 i 1247.

13.	Tereny przemysłowe – Ba	<p>Do terenów przemysłowych zalicza się grunty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zajęte pod budynki, zaliczone w PKOB do grupy 125 – budynki przemysłowe i magazynowe, oraz związane z tymi budynkami budowle i urządzenia, w szczególności: wiaty, kotłownie, zbiorniki, przewody naziemne, place składowe, place postojowe i manewrowe, ogrodzenia, śmietniki, składowiska odpadów, 2) położone między budynkami, budowlami i urządzeniami, o których mowa w pkt 1, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń i niewykorzystywane do innego celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod rabaty i kwietniki; 3) zajęte pod bazy transportowe i remontowe, stacje transformatorowe, naziemne rurociągi, kolektory i wodociągi, hałdy i wysypiska śmieci, ujęcia wody i oczyszczalnie ścieków.
14.	Inne tereny zabudowane – Bi	<p>Do innych terenów zabudowanych zalicza się grunty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zajęte pod budynki i budowle inne niż zaliczone w PKOB do działu 11 oraz do grupy 125 oraz urządzenia związane z tymi budynkami i budowlami, w szczególności: kotłownie, zbiorniki, przewody naziemne, place składowe, place postojowe i manewrowe, ogrodzenia, śmietniki, składowiska odpadów; 2) położone między budynkami, budowlami i urządzeniami, o których mowa w pkt 1, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń i niewykorzystywane w innym celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod rabaty i kwietniki, 3) zajęte pod cmentarze czynne oraz cmentarze nieczynne, ale niezaliczone do gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, oraz grzebowiska zwierząt.
15.	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – Bp	<ol style="list-style-type: none"> 1. Do zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy zalicza się grunty: <ol style="list-style-type: none"> 1) na których została rozpoczęta, lecz nie została zakończona budowa, w rozumieniu art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, powodująca wyłączenie tych gruntów z produkcji rolnej lub leśnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205); 2) które w wyniku zabudowy wyłączone zostały z produkcji rolnej lub leśnej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ale na których istniejące wcześniej budynki zostały rozebrane, a jednocześnie grunty te przeznaczone są pod zabudowę;

		<p>2. Przy ustalaniu konturów zurbanizowanych terenów niezabudowanych uwzględnia się postanowienia decyzji wydanych na podstawie art. 11 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz treść projektu zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, stosując odpowiednio zasady dotyczące ustalania konturów terenów mieszkaniowych, terenów przemysłowych oraz innych terenów zabudowanych.</p> <p>3. Do zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy nie zalicza się gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, o których mowa w lp. 21.</p>
16.	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – Bz	<p>Do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zalicza się niezajęte pod budynki i związane z nimi urządzenia:</p> <ol style="list-style-type: none">1) tereny ośrodków wypoczynkowych, tereny zabaw dziecięcych, plaże, urządzone parki, skwery, zieleńce (poza pasami ulic);2) tereny o charakterze zabytkowym, takie jak: ruiny zamków, grodziska, kurhany, pomniki przyrody;3) tereny sportowe, takie jak: stadiony, boiska sportowe, skocznie narciarskie, tory saneczkowe, strzelnice sportowe, kąpieliska, pola golfowe;4) tereny spełniające funkcje rozrywkowe, takie jak: lunaparki, wesołe miasteczka;5) ogrody zoologiczne i botaniczne;6) tereny zieleni nieurządzonej niezaliczone do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych;7) tereny rodzinnych ogrodów działkowych urządzonej na gruntach, które nie nadają się do upraw rolniczych, w tym na gruntach leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych.
17.	Użytki kopalne – K	<p>Do użytków kopalnych zalicza się grunty:</p> <ol style="list-style-type: none">1) zajęte przez czynne odkrywkowe kopalnie, w których odbywa się wydobycie kopalin;2) wyrobiska po wydobywaniu kopalin;3) zapadliska i tereny po działalności górniczej.

Tereny komunikacyjne		
18.	Drogi – dr	<ol style="list-style-type: none"> 1. Do użytku gruntowego o nazwie „drogi” zalicza się grunty, które są pasami drogowymi dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260, 843 i 1446). 2. Do użytku gruntowego o nazwie „drogi” nie zalicza się gruntów w granicach pasów drogowych dróg wewnętrznych, jeżeli: <ol style="list-style-type: none"> 1) wchodzi w skład gospodarstwa rolnego lub leśnego; 2) wchodzi w skład działki budowlanej, która nie jest osiedlem mieszkaniowym, dworcem kolejowym lub dworcem komunikacji autobusowej albo też nie jest odrębnym pasem gruntu wydzielonym wyłącznie w celu zapewnienia dostępu tej działki do drogi publicznej. 3. Grunty w granicach pasów drogowych dróg wewnętrznych niezaliczone do użytku gruntowego „drogi” włącza się do: <ol style="list-style-type: none"> 1) przyległego użytku rolnego, jeżeli wchodzi w skład gospodarstwa rolnego; 2) użytku „las”, jeżeli wchodzi w skład gospodarstwa leśnego; 3) odpowiedniego użytku z grupy użytków zurbanizowanych i zabudowanych, jeżeli wchodzi w skład działki budowlanej.
19.	Tereny kolejowe – Tk	Do terenów kolejowych zalicza się grunty zajęte pod budowle i inne urządzenia przeznaczone do wykonywania i obsługi ruchu kolejowego: torowiska kolejowe, stacje, rampy, magazyny, bocznice kolejowe itp.
20.	Inne tereny komunikacyjne – Ti	Do innych terenów komunikacyjnych zalicza się inne niż wymienione w lp. 17 i 18 grunty zajęte w celach komunikacyjnych, a w szczególności pod: <ol style="list-style-type: none"> 1) porty lotnicze oraz budowle i urządzenia służące komunikacji lotniczej; 2) urządzenia portowe, przystanie, budowle i urządzenia służące komunikacji wodnej; 3) budowle i urządzenia kolei linowych; 4) torowiska tramwajowe poza pasami ulic i dróg, a także obiekty i urządzenia związane z komunikacją miejską; 5) urządzone parkingi poza lasami państwowymi, dworce autobusowe; 6) wały ochronne wód przystosowane do ruchu kołowego.
21.	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – Tp	Do gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych zalicza się grunty, które są własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i zostały wydzielone pod drogi publiczne lub linie kolejowe na podstawie: <ol style="list-style-type: none"> 1) ostatecznych decyzji lub prawomocnych orzeczeń sądowych, o których mowa w art. 96 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

		<p>2) ostatecznych decyzji, o których mowa w art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 687);</p> <p>3) ostatecznych decyzji, o których mowa w art. 9o ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zm.²⁾);</p> <p>4) ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.³⁾)</p> <p>ale na których budowa dróg publicznych lub linii kolejowych nie została zakończona.</p>
Użytki ekologiczne		
22.	Użytki ekologiczne – E-R, E-Ł, E-Ps, E-Ls, E-Lz, E-Lzr, E-Wp, E-Ws, E-N	Kontury użytków ekologicznych określa się w ewidencji na podstawie uchwały właściwej rady gminy, podjętej na podstawie przepisów o ochronie przyrody, z uwzględnieniem uwidoczniionych w tej ewidencji konturów użytków gruntowych, które zostały ustalone na podstawie cech gruntów wynikających ze sposobu zagospodarowania lub użytkowania.
Grunty pod wodami		
23.	Grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi – Wm	Gruntami pod morskimi wodami wewnętrznymi są grunty pokryte morskimi wodami wewnętrznymi, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 934 i 1014).
24.	Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – Wp	<p>Do gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi zalicza się grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.⁴⁾).</p> <p>Kontur gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi wyznaczają linie brzegów cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych, a w przypadku kanałów lub sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących – zewnętrzne krawędzie tych kanałów lub zbiorników.</p> <p>Jeżeli ciek naturalny, jezioro, inny naturalny lub sztuczny zbiornik wodny lub kanał przecina granicę obrębu ewidencyjnego, to granica obrębu ogranicza kontur gruntów pod wodami</p>

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2007 r. Nr 176, poz. 1238 i Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 59, poz. 359, Nr 144, poz. 902, Nr 206, poz. 1289 i Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 18, poz. 97, Nr 19, poz. 100, Nr 98, poz. 817, Nr 115, poz. 966, Nr 157, poz. 1241 i Nr 214, poz. 1658, z 2011 r. Nr 5, poz. 13, Nr 102, poz. 586, Nr 106, poz. 622, Nr 187, poz. 1113, Nr 227, poz. 1367, Nr 230, poz. 1372 i Nr 233, poz. 1381, z 2012 r. poz. 460 i 951 oraz z 2013 r. poz. 628, 1033 i 1152.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1513 oraz z 2013 r. poz. 21 i 165.

		powierzchniowymi płynącymi.
25.	Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi – Ws	<p>Do gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi zalicza się grunty pokryte wodami powierzchniowymi stojącymi, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, oraz grunty trwale pokryte wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędące stawami oraz niezaliczone do nieużytków, o których mowa w lp. 9. Kontur gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi wyznaczają linie brzegów naturalnych zbiorników wodnych, a w przypadku zagłębień terenu powstałych w wyniku działalności człowieka – zewnętrzne krawędzie tych zagłębień.</p> <p>Jeżeli naturalny zbiornik wodny lub zagłębienie terenu powstałe w wyniku działalności człowieka przecina granicę obrębu ewidencyjnego, to krawędź przecięcia ogranicza kontur gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi.</p>
Tereny różne		
26.	Tereny różne – Tr	Do terenów różnych zalicza się wszystkie pozostałe grunty, niezaliczone do innych użytków gruntowych, w szczególności zajęte pod budowle ziemne, takie jak: wały przeciwpowodziowe niezaliczone do terenów komunikacyjnych, kopce oraz groble niewchodzące w skład stawów, o których mowa w lp. 7.

2. Grunty o cechach określonych w lp. 2 w kolumnie 3 tabeli o powierzchni większej niż 0,0100 ha i mniejszej niż 0,1000 ha zalicza się do użytku gruntowego, na którym nasadzono drzewa owocowe lub krzewy.
3. Kontury użytków gruntowych innych niż sady, o powierzchni mniejszej niż 0,0100 ha, a także grunty zajęte pod urządzenia przeznaczone do odprowadzania wód opadowych i ścieków niebędące kanałami oraz rowami w rozumieniu przepisów art. 9 ust. 1 pkt 5 i 13 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, włącza się do przyległego użytku gruntowego, występującego w granicach nieruchomości, najbardziej zbliżonego pod względem cech opisanych w powyższej tabeli.