

## ZALICZENIE GRUNTÓW DO POSZCZEGÓLNYCH UŻYTKÓW GRUNTOWYCH

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

Lp.	Użytek gruntowy	Cechy opisujące użytki gruntowe
1	2	3
<b>Grunty rolne</b>		
1.	Grunty orne – R	<p>Do gruntów ornyczych zalicza się grunty:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) poddane stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję rolniczą lub ogrodniczą;</li> <li>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;</li> <li>3) zajęte pod urządzenia i budowle wspomagające produkcję rolniczą lub ogrodniczą i położone poza działką siedliskową;</li> <li>4) utrzymywane w postaci ugoru lub odłogowane.</li> </ol>
2.	Sady – S	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. Grunty o cechach określonych w ust. 1 o powierzchni mniejszej niż 0,1000 ha zalicza się do użytku gruntowego, na którym nasadzono owocowe drzewa lub krzewy.</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się grunty zajęte pod: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) budynki przeznaczone do produkcji rolniczej, nie wyłączając produkcji rybnej, w szczególności: spichlerze, przechowalnie owoców i warzyw, stodoły, budynki inwentarskie, budynki na sprzęt rolniczy, magazyny i sortownie ryb, wylęgarnie ryb, podchowalnie ryb, wędzarnie, przetwornie, chłodnie, a także budowle i urządzenia rolnicze, w szczególności: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonki, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu rolniczego, a także instalacje służące do otrzymywania biogazu rolniczego, place składowe, place postojowe i manewrowe dla maszyn rolniczych;</li> <li>2) budynki przeznaczone do przetwórstwa rolno-spożywczego, z wyłączeniem gruntów zajętych pod przemysłowe zakłady przetwórstwa rolniczego bazujących na surowcach pochodzących spoza gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi te budynki;</li> <li>3) budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia, takie jak: komórki, garaże, szopy, kotłownie, podwórza, śmietniki, składowiska odpadów, jeżeli z gruntami, budynkami, budowlami lub urządzeniami, o których mowa w pkt 1 i 2, tworzą zorganizowaną całość gospodarczą i są położone w tej samej miejscowości lub w bezpośrednim sąsiedztwie w miejscowości sąsiedniej.</li> </ol> </li> <li>2. Do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się także: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) grunty położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń, i niewykorzystywane na inny cel, który</li> </ol> </li> </ol>

		<p>uzasadniałyby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod rabaty, kwietniki, warzywniki,</p> <p>2) grunty zajęte pod budynki, budowle i urządzenia, o których mowa w ust. 1, niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, jeżeli grunty te nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 oraz z 2020 r. poz 471).</p> <p>3. W przypadku gdy w skład siedliska usytuowanego na gruncie rolnym wchodzi wyłącznie budynek mieszkalny i urządzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, to grunt w granicach tego siedliska zalicza się do gruntów rolnych zabudowanych, jeżeli z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo z decyzji o warunkach zabudowy wydanej w związku z budową tego budynku wynika, że przeznaczony jest tylko pod zabudowę zagrodową, albo też z projektu budowlanego stanowiącego załącznik do ważnego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy upoważniającego do rozpoczęcia budowy wynika, że na gruncie tym mogą być budowane budynki i urządzenia, o których mowa ust. 1 pkt 1 i 2.</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	Do nieużytków zalicza się grunty rolne nienadające się bez znacznych nakładów do działalności wytwórczej w rolnictwie, w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) bagna (błota, topieliska, trzęsawiska, moczary, rojsty);</li> <li>2) piaski (piaski ruchome, piaski nadbrzeżne, wydmy);</li> <li>3) naturalne utwory fizjograficzne, takie jak: urwiska, strome stoki, uskoki, skały, rumowiska, zapadliska, nisze osuwiskowe, piargi;</li> <li>4) grunty pokryte wodami, które nie nadają się do produkcji rybnej (sadzawki, wodopoje, doły potorfowe).</li> </ol>
<b>Grunty leśne</b>		
10.	Lasy – Ls	Do lasów zalicza się grunty określone jako „las” w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1463 i 2338).
11.	Grunty zadrzewione i zakrzewione – Lz	Gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi są grunty porośnięte roślinnością leśną, których pole powierzchni jest mniejsze niż 0,1000 ha, a także: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny torfowisk, pokrytych częściowo kępami krzewów i drzew karłowatych;</li> <li>2) grunty porośnięte wikliną w stanie naturalnym oraz krzewiastymi formami wierzb w dolinach rzek i obniżeniach terenu;</li> <li>3) przylegające do wód powierzchniowych grunty porośnięte drzewami lub krzewami, stanowiące biologiczną strefę ochronną cieków i zbiorników wodnych;</li> <li>4) jary i wąwozy pokryte drzewami i krzewami w sposób naturalny lub sztuczny w celu zabezpieczenia przed erozją, niezaliczone do lasów;</li> <li>5) wysypiska kamieni i gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami;</li> <li>6) skupiska drzew i krzewów mające charakter parku, ale niewyposażone w urządzenia i budowle służące rekreacji i wypoczynkowi;</li> <li>7) zadrzewione i zakrzewione tereny nieczynnych cmentarzy.</li> </ol>
<b>Grunty zabudowane i zurbanizowane</b>		
12.	Tereny mieszkaniowe – B	Do terenów mieszkaniowych zalicza się grunty, niewchodzące w skład działek siedliskowych, o których mowa w lp. 5:

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zajęte pod budynki mieszkalne;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol>
13.	Tereny przemysłowe – Ba	<p>Do terenów przemysłowych zalicza się grunty:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zajęte pod budynki przemysłowe lub 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;</li> <li>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;</li> <li>3) zajęte pod bazy transportowe i remontowe, stacje transformatorowe, naziemne rurociągi, kolektory i wodociągi, hałdy i wysypiska śmieci, ujęcia wody i oczyszczalnie ścieków.</li> </ol>
14.	Inne tereny zabudowane – Bi	<p>Do innych terenów zabudowanych zalicza się grunty:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zajęte pod budynki inne niż mieszkalne, przemysłowe lub magazynowe oraz budowle lub urządzenia związane z tymi budynkami, w szczególności: kotłownie, zbiorniki, przewody naziemne, place składowe, place postojowe i manewrowe, ogrodzenia, śmietniki, składowiska odpadów;</li> <li>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;</li> <li>3) zajęte pod cmentarze czynne oraz cmentarze nieczynne, ale niezaliczone do gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, oraz grzebowiska zwierząt.</li> </ol>
15.	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – Bp	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Do zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy zalicza się grunty: <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol> </li> <li>2. Przy ustalaniu konturów zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy bierze się pod uwagę 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.</li> <li>3. Do zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy nie zalicza się gruntów przeznaczonych pod budowę dróg</li> </ol>

		publicznych lub linii kolejowych, o których mowa w lp. 21.
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"> <li>1) tereny ośrodków wypoczynkowych, tereny zabaw dziecięcych, plaże, urządzone parki, skwery, zieleńce (poza pasami ulic);</li> <li>2) tereny o charakterze zabytkowym, takie jak: ruiny zamków, grodziska, kurhany, pomniki przyrody;</li> <li>3) tereny sportowe, takie jak: stadiony, boiska sportowe, skocznie narciarskie, tory saneczkowe, strzelnice sportowe, kąpieliska, pola golfowe;</li> <li>4) tereny spełniające funkcje rozrywkowe, takie jak: lunaparki, wesołe miasteczka;</li> <li>5) ogrody zoologiczne i botaniczne;</li> <li>6) tereny zieleni nieurządzonej niezaliczone do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych;</li> <li>7) tereny rodzinnych ogrodów działkowych urządzonych na gruntach, które nie nadają się do upraw rolniczych, w tym na gruntach leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych.</li> </ol>
17.	Użytki kopalne – K	<p>Do użytków kopalnych zalicza się grunty:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zajęte przez czynne odkrywkowe kopalnie, w których odbywa się wydobycie kopalin;</li> <li>2) wyrobiska po wydobywaniu kopalin;</li> <li>3) zapadliska i tereny po działalności górniczej.</li> </ol>
<b>Tereny komunikacyjne</b>		
18.	Drogi – dr	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 2020 r. poz. 470, 471, 1087 i 2338 oraz z 2021 r. poz. 54 i 720).</li> <li>2. Do użytku gruntowego o nazwie „drogi” nie zalicza się gruntów w granicach pasów drogowych dróg wewnętrznych, jeżeli: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wchodzi w skład gospodarstwa rolnego lub leśnego;</li> <li>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.</li> </ol> </li> <li>3. Grunty w granicach pasów drogowych dróg wewnętrznych niezaliczone do użytku gruntowego „drogi” włącza się do: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przyległego użytku rolnego, jeżeli wchodzi w skład gospodarstwa rolnego;</li> <li>2) użytku „las”, jeżeli wchodzi w skład gospodarstwa leśnego;</li> <li>3) odpowiedniego użytku z grupy użytków zurbanizowanych i zabudowanych, jeżeli wchodzi w skład działki budowlanej.</li> </ol> </li> </ol>
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, bocznicę kolejowe itp.
20.	Inne tereny komunikacyjne – Ti	<p>Do innych terenów komunikacyjnych zalicza się inne niż wymienione w lp. 18 i 19 grunty zajęte w celach komunikacyjnych, a w szczególności pod:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) porty lotnicze oraz budowle i urządzenia służące komunikacji lotniczej;</li> <li>2) urządzenia portowe, przystanie, budowle i urządzenia służące komunikacji wodnej;</li> <li>3) budowle i urządzenia kolei linowych;</li> <li>4) torowiska tramwajowe poza pasami ulic i dróg, a także obiekty i urządzenia związane z komunikacją miejską;</li> <li>5) urządzone parkingi poza lasami państwowymi, dworce autobusowe;</li> <li>6) wały ochronne wód przystosowane do ruchu kołowego.</li> </ol>

21.	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – Tp	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ostatecznych decyzji zatwierdzających podział nieruchomości lub uchwał o scaleniu i podziale nieruchomości, wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także prawomocnych orzeczeń sądowych orzekających o podziale nieruchomości;</li> <li>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 2020 r. poz. 1363);</li> <li>3) ostatecznych decyzji, o których mowa w art. 9o ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 1043, 1378 i 1778);</li> <li>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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 z 2021 r. poz. 11), ale na których budowa dróg publicznych lub linii kolejowych nie została zakończona.</li> </ol>
<b>Grunty pod wodami</b>		
22.	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 2020 r. poz. 2135 oraz z 2021 r. poz. 234).
23.	Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – Wp	<p>Do gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi zalicza się grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624). 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 powierzchniowymi płynącymi.</p>
24.	Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi – Ws	<p>Do gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi zalicza się grunty pokryte śródlądowymi wodami stojącymi, o których mowa w art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 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>
<b>Tereny różne</b>		
25.	Tereny różne – Tr	Do terenów różnych zalicza się wszystkie pozostałe grunty, niezaliczone do innych użytków gruntowych, w szczególności zajęte pod budowę ziemne, takie jak: wały przeciwpowodziowe niezaliczone do terenów komunikacyjnych, kopce oraz groble niewchodzące w skład stawów, o których mowa w lp. 7.

2. Kontury użytków gruntowych, o powierzchni mniejszej niż 0,0100 ha niebędące kanałami oraz rowami w rozumieniu przepisów art. 16 pkt 21 i 47 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne włącza się do przyległego użytku gruntowego.