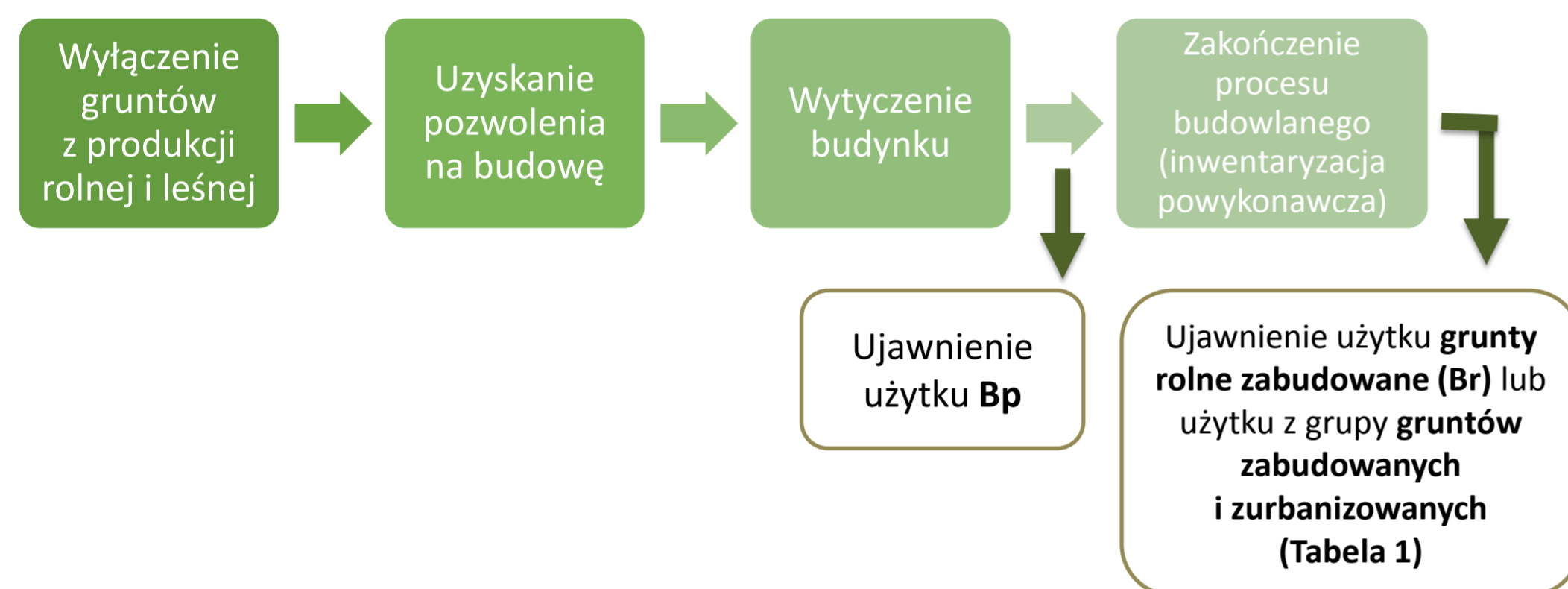


## Abstrakt

Realizacja procesu budowlanego skutkuje zmianami w zakresie użytków gruntowych rejestrowanych w katastrze nieruchomości. W przypadku, gdy zamierzenie budowlane obejmuje grunty rolne lub grunty leśne, uprzednio wymagane jest przeprowadzenie procedury wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej. Jest to forma ochrony prawnej tego rodzaju użytków, która w praktyce niestety nie w każdym przypadku prawidłowo spełnia swoją rolę. Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać w art. 12a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, określającym obszar bezpłatnego wyłączenia gruntów z produkcji na cele budownictwa mieszkaniowego, a także w braku przejrzystych i jednoznacznych zasad ustalania zasięgu poszczególnych rodzajów użytków gruntowych w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W niniejszym opracowaniu podjęto próbę usystematyzowania reguł określania zasięgu i rodzaju użytków gruntowych w ramach procesu budowlanego. Przeanalizowano kiedy należy dokonać stosownych zmian w tym zakresie. Rozpatrzone różne przypadki i wskazano najlepsze możliwe rozwiązania pozostające w zgodzie z obowiązującym stanem prawnym i praktyką geodezyjną. Wyniki badań powinny okazać się pomocne szczególnie dla wykonawców prac geodezyjnych prowadzących obsługę procesu budowlanego.

## Etapy procesu budowlanego

W procesie budowlanym wyróżnić można kilka etapów, mających znaczenie dla zmiany użytku gruntowego ujawnionego w bazie ewidencji gruntów i budynków. Etapy te schematycznie przedstawiono na rysunku 1.



Rys.1. Etapy procesu budowlanego mające wpływ na zmianę użytku gruntowego ujawnionego w bazie ewidencji gruntów i budynków

Grupa	Rodzaj użytku gruntowego	Oznaczenie
grunty rolne	grunty rolne zabudowane	Br
grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe	B
	tereny przemysłowe	Ba
	inne tereny zabudowane	Bi
	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz
	użytki kopalne	K
	drogi	dr
	tereny kolejowe	Tk
	inne tereny komunikacyjne	Ti
	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	Tp

Tab.1. Rodzaje użytków zabudowanych i zurbanizowanych możliwych do ujawnienia w bazie ewidencji gruntów i budynków

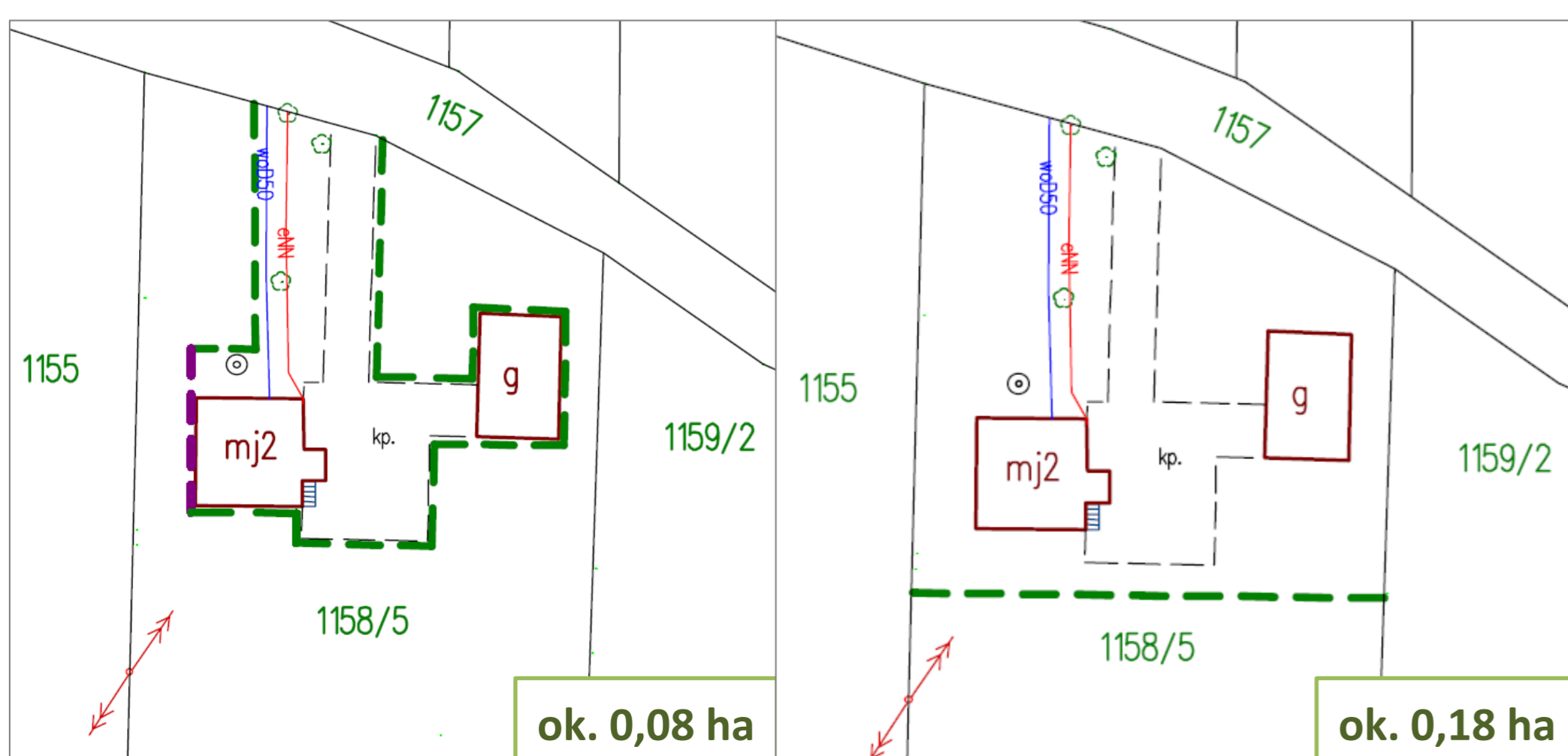
## Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej

Dla części gruntów, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, koniecznej jest uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku. W określonych przypadkach za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej bądź leśnej naliczane są opłaty roczne oraz opłata jednorazowa. Obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych, a w odniesieniu do gruntów leśnych również jednorazowego odszkodowania, nie dotyczy wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego:

- do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinny;
- do 0,02 ha, na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budynku wielorodzinnego.

## Problematyka określania zasięgu użytku gruntowego

Jednym z największych problemów dotyczących zmian użytku gruntowego, jest określenie jego zasięgu. W przypadku procesu budowlanego to na geodecie sporządzającym operat z wytyczenia lub geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej budynku spoczywa obowiązek określenia powierzchni odpowiedniego użytku „zabudowanego” oraz sporządzenia wykazu zmian danych ewidencyjnych.



Rys.2. Problematyka określania zasięgu użytku gruntowego

W obowiązujących przepisach prawa brak jest jednoznacznych przepisów dotyczących określania zasięgu gruntów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy. Istniejące zapisy dotyczące określania zasięgu użytku dotyczące poszczególnych etapów procesu budowlanego często stoją ze sobą w sprzeczności i reprezentują różne interesy. Przebieg konturu użytku gruntowego zależy również od indywidualnej interpretacji geodety. Na rysunku 2 przedstawiono dwie, zgodne z przepisami prawa, propozycje określenia obszaru zabudowanego. W tabeli 2 przedstawiono podstawowe informacje dotyczące określania użytków zurbanizowanych i w trakcie zabudowy wynikające z rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 21 marca 2001 roku.

Grupa	Rodzaj użytku gruntowego
Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy <b>Bp</b>	Do zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy zalicza się grunty: 1) na których została rozpoczęta a nie 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; 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; 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. Do zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy nie zalicza się gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, o których mowa w wierszu lp. 21.
Grunty rolne zabudowane <b>Br</b>	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. 2) zajęte pod 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, 3) zajęte pod budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia, jeżeli tworzą z gruntami rolnymi i budynkami, o których mowa pkt.1 i 2, zorganizowaną całość gospodarczą, 4) położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w pkt. 1 - 3, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń, i nie wykorzystywane na inny cel, który uzasadniałby zaliczenia ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod rabaty, kwietniki, warzywniki. 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.
Tereny mieszkaniowe <b>B</b>	Do terenów mieszkaniowych zalicza się grunty, nie wchodzące w skład działek siedliskowych: 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 bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń, i nie wykorzystywane na inny cel, który uzasadniałby zaliczenia ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod trawniki, rabaty, kwietniki, warzywniki.

Tab.2. Rodzaje użytków zabudowanych i zurbanizowanych możliwych do ujawnienia w bazie ewidencji gruntów i budynków

## Podsumowanie:

- W ramach procesu budowlanego wyróżnić można kilka etapów. Etapy te regulowane są różnymi przepisami prawa. Geodeta jest uczestnikiem procesu budowlanego. Podstawowe prace geodezyjne w procesie budowlanym dotyczą sporządzenia mapy do celów projektowych, wytyczenia obiektów budowlanych w terenie oraz geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.
- W wyniku rozpoczęcia budowy następuje zmiana użytku gruntowego na użytek „Bp” – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Po zakończeniu budowy w ewidencji gruntów i budynków ujawniany zostanie użytek zgodny z sposobem zagospodarowania terenu.
- Jednym z głównych problemów jest określenie zasięgu użytku gruntowego pod zabudowaniami. Istniejące przepisy zawierają ogólne wytyczne, które mogą być indywidualnie interpretowane przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego. Brak jest zgodności w zapisach dotyczących określania użytków zabudowanych w przepisach dotyczących m.in. wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, wydawania pozwolenia na budowę czy przepisów związanych z prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków.



**Wydział Geodezji i Kartografii**

POLITECHNIKA WARSZAWSKA

POLITECHNIKA WARSZAWSKA

WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII

ZAKŁAD KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

oraz

TOWARZYSTWO ROZWOJU OBSZARÓW WIEJSKICH

**WSPÓŁCZESNE TRENDY W KATASTRZE I GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**

6 grudnia 2018 r.

