



**MINISTERSTWO  
ROLNICTWA I ROZWOJU WSI**

**SEKRETARZ STANU  
Rafał Romanowski**

Warszawa, 30 maja 2022 r.

Znak sprawy: DNI.tr.600.19.2022

**Pani  
Alicja Kulka  
p.o. Główny Geodeta Kraju  
ul. Wspólna 2  
00-926 Warszawa**

**Dotyczy: interpretacji przepisów w zakresie określania zasięgu obszarowego  
gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, w odniesieniu do decyzji  
zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.**

Szanowna Pani,

w związku z wystąpieniem [REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE], przesłanym przy piśmie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii  
z 1 kwietnia 2022 r. (znak: KN-EGB.405.78.2022), uprzejmie informuję, że Ministerstwo  
Rolnictwa i Rozwoju Wsi podtrzymuje stanowisko wyrażone w piśmie z 10 listopada  
2021 r. (znak: DN.ge.630.9.2021).

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r.  
w sprawie ewidencji gruntów i budynków (1) do terenów mieszkaniowych - B zalicza się  
grunty, niewchodzące w skład gruntów rolnych zabudowanych - Br, o których mowa w lp.  
5 załącznika nr 1:

- 1) zajęte pod budynki mieszkalne;
- 2) zajęte pod budynki gospodarcze i techniczne, związane funkcjonalnie z budynkami  
mieszkalnymi, o których mowa w pkt 1, oraz urządzenia, w szczególności:

**Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi**  
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa  
telefon: +48 22 250 01 18, e-mail: kancelaria@minrol.gov.pl  
www.gov.pl/rolnictwo

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.

Kontur terenów mieszkaniowych - B nie może przekraczać linii wskazanych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu stanowiącym załącznik do pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu jest częścią projektu budowlanego wchodzącego w skład dokumentacji budowy (2) i podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę (3). Jego zawartość została określona w przepisach ustawy – Prawo budowlane (4) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (5).

Projekt zagospodarowania działki lub terenu obejmuje m.in. określenie granic działki lub terenu (działki budowlanej) oraz odpowiednie usytuowanie obiektów budowlanych na działce budowlanej (6).

Linie wskazane w projekcie zagospodarowania działki lub terenu stanowiącym załącznik do pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy, należy utożsamiać z granicami działki budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Linie te wyznaczają granicę działki budowlanej, którą można zabudować na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy. Pod pojęciem działki budowlanej (7) należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych. Użyte w przepisach prawa budowlanego określenie działka budowlana powinno być rozumiane szeroko, jako każda nieruchomość (grunt), na której można prowadzić roboty budowlane (8), oznaczona jako: jedna działka ewidencyjna, kilka działek ewidencyjnych, część działki ewidencyjnej lub część kilku działek ewidencyjnych. W granicach takiej działki budowlanej projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać m.in.:

- a) powierzchnie zabudowy,

- b) powierzchnie utwardzone (np. dróg, parkingów, placów i chodników),
- c) minimalną powierzchnią biologicznie czynną,
- d) układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności wodociągowych, ujęć wody, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków (9).

Projekt zagospodarowania działki lub terenu należy sporządzić z zastosowaniem zasad oznaczania graficznego i literowego określonych w *Polskiej Normie PN-B-01027*

*Rysunek budowlany - Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu* (10). Zgodnie z pkt. 2.7 ww. Normy w projekcie zagospodarowania działki lub terenu granicę terenu lub działki budowlanej oznacza się wielkimi literami.

2.7	Granica terenu lub działki budowlanej		0,35 dla linii ciągłej  1,0 dla punktów	Narożniki działki oznacza się kółkiem i literą.
-----	---------------------------------------	--	---	---

(A-B-C-...).

Kontury użytku gruntowego B określa się zatem w granicach działki budowlanej (całego zamierzenia budowlanego) wynikających z decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy, określonych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu, po wybudowaniu obiektu budowlanego (tj. po zakończeniu procesu inwestycyjnego).

Pomiary geodezyjne obejmujące geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektów budowlanych w zakresie ustalania konturu użytku gruntowego B powinno się wykonywać na podstawie wyników geodezyjnego opracowania projektu zagospodarowania działki lub terenu.

Brak zrealizowania w terenie powierzchni utwardzonych (np. dróg, parkingów, placów i chodników), ogrodzeń, czy też trawników, rabatów, kwietników i warzywników, wynikających z projektu zagospodarowania działki lub terenu, nie ma wpływu na ustalenie zasięgu konturów użytku gruntowego B, ponieważ geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza polega na sprawdzeniu czy obiekt budowlany wybudowany został zgodnie z pozwoleniem na budowę.

Granice działki budowlanej (całego zamierzenia budowlanego), wynikające z decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy, określone w projekcie zagospodarowania działki lub terenu, powinny być zgodne z granicami określonymi w decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej, jeżeli decyzja taka jest wymagana.

Odnosząc się do kwestii dotyczących wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, należy zauważyć, że wydanie decyzji w tego typu sprawach następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo przed dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie - Prawo budowlane (11).

Decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej (jeżeli jest wymagana) dołącza się do wniosku o pozwolenie na budowę albo zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie - Prawo budowlane (12). Postępowanie w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej jest odrębnym postępowaniem administracyjnym wszczynanym na wniosek inwestora, planującego realizować zamierzenie budowlane.

Do wniosku o zezwolenie na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej powinny być załączone wszystkie te dokumenty, które pozwolą na wnikliwe zbadanie przez organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych stanu faktycznego całego zamierzenia budowlanego. Jednym z tych dokumentów powinien być w szczególności projekt zagospodarowania działki lub terenu określający m.in. granice działki budowlanej obejmujące całe zamierzenie budowlane, z zaznaczoną graficznie powierzchnią gruntu wnioskowaną do wyłączenia z produkcji rolniczej (która powinna być zgodna z granicami działki budowlanej) i obliczoną powierzchnią (zestawieniem w użytkach gruntowych i klasach bonitacyjnych).

W wyniku realizacji zamierzenia budowlanego powstanie nie tylko obiekt budowlany (np. budynek mieszkalny), ale również towarzysząca mu infrastruktura techniczna i zagospodarowanie terenu, takie jak przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne oraz zbiorniki na nieczystości ciekłe, układ komunikacyjny, układ zieleni. Grunt rolny, na którym zrealizowane zostanie całe zamierzenie budowlane, będzie w konsekwencji wyłączony z produkcji rolniczej.

Organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych powinien po zbadaniu wniosku i ustaleniu obszaru gruntów podlegających wyłączeniu z produkcji rolniczej powinien

zezwać na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej w granicach działki budowlanej obejmujących całe zamierzenie budowlane określone w projekcie zagospodarowania działki lub terenu.

Wyłączenie gruntów z produkcji jest czynnością faktyczną, która w świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (13) może nastąpić tylko po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie i w jej następstwie. W przeciwnym wypadku wyłączenie gruntów z produkcji narusza przepisy tej ustawy. W razie stwierdzenia, że grunty zostały wyłączone z produkcji niezgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zastosowanie mają przepisy art. 28 tej ustawy (14).

Natomiast wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę bez wymaganej decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (15).

Jeżeli starosta uzyska informacje z dokumentacji geodezyjnej o tym, że stan faktyczny zagospodarowania działki jest większy niż wynika to z projektu zagospodarowania działki lub terenu to powinien poinformować o takich ustaleniach właściwy organ nadzoru budowlanego oraz organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych.

W przypadku budowy lub wybudowania obiektu budowlanego bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę, bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia zastosowanie mają przepisy Rozdziału 5a. ustawy - Prawo budowlane.

Wówczas w razie stwierdzenia, że grunty zostały wyłączone z produkcji rolniczej niezgodnie z przepisami *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, zastosowanie mają przepisy art. 28 tej ustawy niezależnie od oznaczenia tych gruntów w ewidencji gruntów i budynków w zakresie użytków gruntowych.

Z poważaniem

Rafał Romanowski

/podpisano elektronicznie/

## Podstawa prawna:

- (1) ust. 1 lp. 13 załącznika nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390, z późn. zm.);
- (2) art. 3 pkt 13 i art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.);
- (3) art. 34 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane;
- (4) art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane;
- (5) § 14 i 15 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609, z późn. zm.);
- (6) art. 5 ust. 1 pkt 8 i art. 34 ust. 3 pkt 1 lit. a ustawy - Prawo budowlane
- (7) § 3 pkt 1a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.);
- (8) art. 3 pkt 7 ustawy - Prawo budowlane;
- (9) § 14 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609, z późn. zm.);
- (10) § 9 ust. 1 pkt 1 lit. a i załącznik nr 2 lp. 7 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- (11) art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.);
- (12) art. 11 ust. 4a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- (13) art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- (14) Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 lutego 2020 r. sygn. akt II OSK 825/18;
- (15) art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm).