

Treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 marca 1998 r.  
w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości

# Dziel i łącz

Na podstawie art. 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU Nr 115, poz. 741) zarządza się, co następuje:

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne

**§ 1.1.** Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowe zasady i tryb ustalania granic zewnętrznych gruntów oraz granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem, przeprowadzania scalenia i podziału tych nieruchomości, zamiany własności lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętych scaleniem i podziałem na własność lub użytkowanie wieczyste nowo wydzielonych nieruchomości, wyboru i działania rady uczestników scalenia,
- 2) szczegółowe zasady i tryb ustalania opłat adiacenckich oraz rozliczania kosztów scalenia i podziału,
- 3) sposób sporządzania i rodzaje dokumentów niezbędnych w postępowaniu związanym ze scaleniem i podziałem nieruchomości.

2. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU Nr 115, poz. 741).

## Rozdział 2

### Czynności wstępne

**§ 2.1.** Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje czynności wstępne w sprawie scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w art. 102 ust. 2,

- 2) z urzędu, jeżeli występują okoliczności określone w art. 10 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 oraz z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885 i Nr 141, poz. 943) lub gdy na obszarze przewidzianym do scalenia i podziału gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym ponad 50% powierzchni gruntów.

2. Właściciele lub użytkownicy wieczystości do wniosku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, powinni dołączyć:

- 1) odpisy z ksiąg wieczystych lub, w przypadku ich braku, inne dokumenty potwierdzające prawa do nieruchomości,
- 2) wypisy i wyrysy z katastru nieruchomości.

**§ 3.1.** Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przeprowadza analizę okoliczności uzasadniających wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 102 ust. 2, a w szczególności:

- 1) warunków zagospodarowania terenu, ustalonych w planie miejscowym,
- 2) wniosków właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 3) dotychczasowej struktury przestrzennej nieruchomości i ich stanu prawnego,
- 4) stanu istniejącej infrastruktury technicznej i potrzeby jej rozbudowy,
- 5) możliwości sfinansowania przez gminę wydatków związanych z budową lub rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych kosztów związanych z przeprowadzeniem scalenia i podziału nieruchomości.

2. W wyniku przeprowadzonej analizy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy:

- 1) projekt uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości w granicach określonych w tym projekcie lub
- 2) projekt uchwały o odmowie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości.

3. Czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powinien przeprowadzić w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty złożenia wniosków, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1.

4. Do projektu uchwały, o której mowa w ust. 2 pkt 1, należy dołączyć:

- 1) projekt przebiegu granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem, sporządzony w formie graficznej i opisowej,
- 2) wypis i wyrys z planu miejscowego.

**§ 4.1.** Po wejściu w życie uchwały, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia uczestników o wszczęciu postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości oraz wyznacza termin zebrania informacyjnego.

2. Na zebraniu informacyjnym, o którym mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta:

- 1) zapoznaje uczestników postępowania z uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości oraz z wynikami przeprowadzonych analiz,
- 2) przeprowadza, na wniosek uczestników postępowania, wybory rady uczestników scalenia.

3. Wyboru rady uczestników scalenia dokonuje się zwykłą większością głosów, w głosowaniu jaw-

nym, przy udziale co najmniej połowy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.

**§ 5. 1.** Rada uczestników scalenia liczy, w zależności od liczby uczestników postępowania, od 3 do 10 osób. Rada dokonuje wyboru przewodniczącego spośród jej członków.

2. Opinie rady uczestników scalenia w sprawach, o których mowa w art. 103 ust. 3 i 4, są zamieszczane w protokole posiedzeń rady.

3. Rozbieżności stanowisk między członkami rady są rozstrzygane zwykłą większością głosów.

### Rozdział 3

#### **Opracowanie projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości**

**§ 6.** Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w celu opracowania projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, przygotowuje dla gruntów objętych uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) opracowane geodezyjnie granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem,
- 2) dokumentację stanu dotychczasowego nieruchomości,
- 3) dokumentację projektową scalenia i podziału nieruchomości,
- 4) wycenę nieruchomości w stanie dotychczasowym i nieruchomości nowo wydzielonych.

**§ 7.** Dokumentację, o której mowa w § 6 pkt 2, stanowią mapa i rejestr nieruchomości, sporządzone na podstawie wyników:

- 1) badania ksiąg wieczystych, a w przypadku ich braku – badania innych dokumentów stwierdzających prawa do nieruchomości,
- 2) badania katastru nieruchomości,
- 3) badania zgodności zapisów w katastrze nieruchomości z dokumentami wymienionymi w pkt. 1 oraz wyjaśnień niezgodności między tymi zapisami.

**§ 8.** Dokumentację, o której mowa w § 6 pkt 3, stanowią:

- 1) geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości,

2) rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości proponowanych do przyznania uczestnikom postępowania.

**§ 9.** Po opracowaniu projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje czynności, o których mowa w art. 103 ust. 3 i 4.

**§ 10.** Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy projekt uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości wraz z wnioskami, uwagami i zastrzeżeniami zgłoszonymi w okresie wyłożenia projektu do wglądu oraz propozycjami rozstrzygnięć w tym zakresie.

**§ 11. 1.** Zamiana własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości objętych scaleniem i podziałem odpowiednio na własność lub użytkowanie wieczyste nowo wydzielonych nieruchomości następuje z dniem wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

2. Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości stanowi podstawę do wykonania czynności, o których mowa w art. 104 ust. 3, a ponadto do:

- 1) umieszczenia na mapie z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości wzmianki o wejściu w życie uchwały,
- 2) opracowania dokumentacji do wykonania czynności, o których mowa w art. 104 ust. 3 pkt 2-4.

### Rozdział 4

#### **Sposób sporządzania i rodzaje dokumentów niezbędnych w postępowaniu związanym ze scaleniem i podziałem nieruchomości**

**§ 12.1.** Czynności związane z opracowaniem dokumentacji, o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 1 oraz § 6 pkt 1 -3, wykonuje osoba

posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie określonym w art. 43 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (DzU Nr 30, poz. 163 i Nr 43, poz. 241, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 103, poz. 446, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 54, poz. 349, Nr 115, poz. 741 i Nr 121, poz. 770).

2. Osoba, o której mowa w ust. 1:

- 1) dokonuje geodezyjnego opracowania granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem,
- 2) przyjmuje granice nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz sporządza mapę tych nieruchomości,
- 3) oblicza powierzchnie i sporządza rejestr nieruchomości według stanu dotychczasowego,
- 4) sporządza, w razie potrzeby, dokumentację w celu aktualizacji wpisów w księgach wieczystych i katastrze nieruchomości,
- 5) opracowuje geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości,
- 6) sporządza rejestr nieruchomości według zasad określonych w art. 104 ust. 2 pkt 4,
- 7) wyznacza i utrwała na gruncie granice nowo wydzielonych działek gruntu,
- 8) wskazuje na gruncie uczestnikom postępowania granice nieruchomości nowo wydzielonych,
- 9) opracowuje dokumentację niezbędną do dokonania wpisów w księgach wieczystych i do wprowadzenia zmian w katastrze nieruchomości.

**§ 13. 1.** Granice między nieruchomościami objętymi scaleniem i podziałem, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1, przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić – według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości.

2. O czynnościach, o których mowa w ust. 1, zawiadamia się zainteresowanych uczestników postępowania. Do zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy art. 32 ust. 1-4 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

3. Z czynności przyjęcia granic sporządza się protokół.

§ 14. Geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości opracowuje się na mapie w odpowiedniej skali, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

## Rozdział 5

### Ustalenie opłat adiacenckich oraz rozliczenie kosztów

§ 15.1. Rzeczoznawca majątkowy określa:

- 1) wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości,
- 2) wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust.

1 pkt 2, uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się poziom cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

§ 16.1. Opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, zgodnie z uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości oraz ugodą, o której mowa w art. 107 ust. 3.

2. W ugodzie, o której mowa w art. 107 ust. 3, można ustalić wnoszenie opłaty adiacenckiej w ratach, płatnych w okresie do 10 lat. W przypadku rozłożenia opłaty na raty, należność gminy podlega zabezpieczeniu hipotecznemu. Opłata rozłożona na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu umownej stopy procentowej.

3. Opłata adiacencka, ustalona na podstawie wartości, o których mowa w § 15 ust. 1, podlega walo-

ryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej, zgodnie z art. 5 i art. 227.

§ 17. 1. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a w szczególności koszty sporządzenia dokumentacji oraz wycen nieruchomości i ich części składowych, ponoszą wszyscy uczestnicy postępowania zgodnie z art. 103 ust. 6.

2. Rozliczenia kosztów wymienionych w ust. 1, obciążających poszczególnych uczestników postępowania, dokonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, po wejściu w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

## Rozdział 6

### Przepis końcowy

§ 18. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów J. Buzek

Dziennik Ustaw nr 44 z 9 kwietnia 1998 r., poz. 262



GWARANCJA  
2 LATA

# PENTAX

Pośpiesz się!  
bo promocja ci ucieknie

ostatnie tygodnie wielkiej promocji

14 950 zł.

za PCS 215

- sprzedaż w leasingu
- serwis gwarancyjny i pogwarancyjny
- przy zakupie Total Stacji firmy **PENTAX** niwelator AL-180 dostaniesz gratis.



GEOPRYZMAT

wylacznym przedstawicielem firmy **PENTAX**

05-090 RASZYN, ul. Mieszka I-go 49  
tel./fax (022) 720 28 44, tel. 0-601 34 71 34

Poszukujemy dealerów na terenie całego kraju.