

Zmienione rozporządzenie w sprawie zasad i trybu ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne...

# Scalanie pod mieszkanie

5 listopada 1996 r. (Dz.U. nr 131, poz. 312) zmienione zostało rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. (Dz.U. nr 72 poz. 312) w sprawie zasad i trybu ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane oraz kosztów i opłat z tym związanych. Ujednolicony tekst rozporządzenia, które obowiązuje od 30 listopada br., podajemy za „Rzeczpospolitą”. Sprawy wszczęte i nie zakończone przed tą datą objęte zostaną działaniem nowych przepisów.

Na podstawie art. 18 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127, nr 103, poz. 446 i nr 107, poz. 464, z 1993 r. nr 47, poz. 212 i nr 131, poz. 629, z 1994 r. nr 27, poz. 96, nr 31, poz. 118, nr 84, poz. 384, nr 85, poz. 388, nr 89, poz. 415 i nr 123, poz. 601, z 1995 r. nr 99, poz. 487 oraz z 1996 r. nr 5, poz. 33, nr 90, poz. 405 i nr 106, poz. 496) zarządza się, co następuje:

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne

§ 1.1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127).

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to uchwałę rady gminy, o której mowa w art. 14 ust. 1,
- 2) skoncentrowanym budownictwie jednorodzinny – rozumie się przez to budownictwo, o którym mowa w art. 14 ust. 6,
- 3) postępowaniu – rozumie się przez to podejmowanie przez organy gmin czynności w sprawach, o których mowa w art. 14 ust. 4 i 5 oraz art. 15-17,
- 4) zainteresowanych osobach – rozumie się przez to właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych w granicach, o których mowa w art. 14 ust. 1
- 5) opłatach adiacenckich – rozumie się przez to opłaty, o których mowa w art. 16 ust. 6,

6) właściwym organie – rozumie się przez to organ, o którym mowa w art. 39 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. nr 13, poz. 74, nr 58, poz. 261, nr 89, poz. 401 i nr 106, poz. 496).

## Rozdział 2

### Czynności wstępne

§ 2. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne następuje w wypadkach określonych w art. 14. ust. 4.

§ 3.1. Rada gminy przeprowadza analizę warunków uzasadniających podjęcie postępowania, a w szczególności:

- 1) rozpatruje wnioski właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w art. 14 ust. 4,
  - 2) bada popyt na działki budowlane,
  - 3) ustala procentowy udział gruntów stanowiących własność gminy, położonych na obszarach przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne,
  - 4) przeprowadza analizę dotychczasowej struktury władania na obszarze przeznaczonym pod budownictwo jednorodzinne,
  - 5) ocenia możliwości sfinansowania przez gminę wydatków związanych z przeprowadzaniem postępowania.
2. W wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w ust. 1, rada gminy rozstrzyga o wszczęciu postępowania.

## Rozdział 3

### Opracowanie założeń do projektu uchwały

§ 4. W celu opracowania założeń do projektu uchwały zarząd gminy podejmuje następujące czynności:

- 1) sporządza koncepcję planu zagospodarowania terenu,
- 2) sporządza dokumentację geodezyjną i dokumentację prawną dotychczasowego stanu nieruchomości,
- 3) określa wartość nieruchomości w stanie dotychczasowym.

§ 5. Opracowanie dokumentacji geodezyjnej i dokumentacji prawnej dotychczasowego stanu nieruchomości uwzględnia:

- 1) wyniki badania ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów,
- 2) wyniki badania dokumentów stwierdzających prawo

własności nieruchomości,

- 3) sporządzenie wykazu ciążyących na nieruchomości ograniczonych prawach rzeczowych i innych obciążeń,
- 4) wyniki badania danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków,
- 5) wyniki badania zgodności zapisów w ewidencji gruntów i budynków z dokumentami wymienionymi w pkt. 1 i 2 oraz wyjaśnienie niezgodności między tymi zapisami,
- 6) sporządzenie mapy oraz rejestru dotychczasowego stanu nieruchomości położonych na obszarze przewidywanym pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

§ 6. Zarząd gminy ustala termin zebrania informacyjnego i zawiadamia o tym terminie na piśmie zainteresowane osoby. Jeżeli adresy tych osób nie są znane, terminie zebrania zawiadamia się przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia; w tych wypadkach zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czterech dni od publicznego ogłoszenia.

§ 7.1. Na zebraniu informacyjnym, o którym mowa w § 6, przedstawiciel zarządu gminy zawiadamia zebranych o podjęciu postępowania i przedstawia założenia do projektu uchwały.

2. Założenia, o których mowa w ust. 1, powinny zawierać:
  - 1) propozycje przebiegu granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne,
  - 2) koncepcje planu zagospodarowania terenu,
  - 3) informacje o rodzajach urządzeń technicznych planowanych do budowy,
  - 4) informacje o przewidywanej wysokości odszkodowań za grunty, które przejdą na własność gminy,
  - 5) informacje o wysokości opłat adiacenckich,
  - 6) propozycje zachowania istniejących budynków i innych urządzeń oraz drzewostanów, upraw specjalnych itp.

§ 8.1. Zarząd gminy przesyła do sądu rejonowego wniosek o dokonanie w księgach wieczystych wpisu o wszczęciu postępowania zmierzającego do podziału gruntów przewidzianych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

2. W razie braku księgi wieczystej wniosek, o którym mowa w ust. 1, składa się do istniejącego zbioru dokumentów.

## Rozdział 4

# Scalenie i podział nieruchomości na działki budowlane

§ 9. Opracowując projekt uchwały zarząd gminy:

- 1) sporządza projekt planu zagospodarowania terenu,
- 2) sporządza geodezyjny projekt podziału na działki budowlane,
- 3) określa wartość działek projektowanych do wydzielenia,
- 4) ustala termin zgłaszania przez zainteresowane osoby wniosków dotyczących położenia działek budowlanych, które osoby te chciałyby otrzymać wzamian za posiadane dotychczas nieruchomości; o terminie tym i miejscu składania wniosków zawiadamia zainteresowane osoby w sposób określony w § 6.

§ 10. Rada uczestników scalenia, wybrana na zebraniu informacyjnym, o którym mowa w § 6, dokonuje wyboru przewodniczącego spośród członków rady; wyrażane opinie są umieszczane w protokole, a rozbieżności są rozstrzygane zwykłą większością głosów.

§ 11. Uchwała podjęta w trybie określonym w art. 15 stanowi podstawę do:

- 1) umieszczenia w projekcie zagospodarowania terenu klauzuli o jego zatwierdzeniu,
- 2) umieszczenia na mapie z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane klauzuli o przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz klauzuli o zatwierdzeniu projektu podziału,
- 3) stabilizacji granic działek trwałymi znakami granicznymi,
- 4) opracowania dokumentacji do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków,
- 5) opracowania dokumentacji niezbędnej do dokonania wpisów w księgach wieczystych.

## Rozdział 5

# Ustalenie opłat adiacenckich oraz rozliczenie kosztów

§ 12.1. Wysokość opłat adiacenckich wynosi 50 proc. różnicy wartości gruntów posiadanych przez zainteresowaną osobę przed scaleniem i podziałem, pomniejszonej o odszkodowanie za część tych gruntów przejętych na własność gminy z mocy prawa, a wartością działek budowlanych otrzymanych przez tę osobę w wyniku scalenia i podziału.

2. Wartość gruntów określa się według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

3. Właściwy organ ustala opłaty adiacenckie w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z informacjami zawartymi w uchwale rady gminy.

4. Opłaty adiacenckie, na wniosek zainteresowanych osób, mogą być rozłożone na raty roczne, płatne przez okres do 10 lat.

5. Opłaty adiacenckie płatne w ratach podlegają oprocentowaniu równemu podstawowej stopie procentowej stosowanej przez bank centralny przy udzielaniu kredytu refinansowego bankom; oprocentowanie liczy się od daty decyzji o rozłożeniu opłat na raty.

6. Termin wniesienia opłat adiacenckich określa się w decyzji o ustaleniu opłat; termin ten nie może być krótszy niż 30 dni, licząc od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

§ 13.1. Koszty sporządzenia dokumentacji, o której mowa w § 4, 5, 9, 11 i 12, ponoszą zainteresowane osoby zgodnie z art. 17 ust. 4.

2. Właściwy organ, po podjęciu przez radę gminy uchwały, ustala, w drodze decyzji, wysokość należności wynikającej z rozliczenia kosztów, o których mowa w ust. 1, oraz sposób i termin ich spłaty.

§ 14. W razie zwłoki w uiszczeniu opłat i należności, o których mowa w art. 12 i 13, pobiera się odsetki na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

## Rozdział 6

# Przepisy końcowe

§ 15. Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, rozgraniczania i podziału nieruchomości (Dz.U. z 1989 r. nr 14, poz. 77).

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