

242

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI TERENOWEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

z dnia 28 sierpnia 1972 r.

w sprawie trybu ustalania, rozgraniczania i podziału terenów budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego na obszarze miast i osiedli.

Na podstawie art. 7 i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 27, poz. 192) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Projekty uchwał o ustaleniu i podziale terenów budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego, zwane w dalszym ciągu „projektami uchwał”, sporządzają właściwe do spraw miejscowego planowania przestrzennego organy prezydiów powiatowych rad narodowych (rad narodowych miast stanowiących powiaty, dzielnicowych rad narodowych miast wyłączonych z województw), zwane w dalszym ciągu „właściwymi organami”.

2. Projekty uchwał obejmujących tereny pod budownictwo zagrodowe są sporządzane w porozumieniu z organami do spraw rolnictwa prezydiów tych rad narodowych.

§ 2. 1. Projektami uchwał mogą być obejmowane nieruchomości nie zabudowane oraz nie zabudowane części nieruchomości zabudowanych zbędne do prawidłowego użytkowania wzniesionych na nich budynków i urządzeń związanych z budynkami.

2. Działki o wielkości nie przekraczającej podwójnej powierzchni odpowiadającej normatywowi obowiązującemu w dniu 1 stycznia 1972 r. zabudowane domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi lub domami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z indy-

widualnym gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym oraz działki odpowiadające normatywowi obowiązującemu w dniu uzyskania pozwolenia na budowę takich domów nie mogą być objęte projektem uchwały, chyba że osoby zainteresowane wyrażą na to zgodę.

3. W wyjątkowych wypadkach projektem uchwały może być objęta nieruchomość zabudowana, jeżeli w inny sposób nie byłoby możliwe zagospodarowanie terenu zgodne z ustaleniami szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Projektami uchwał nie obejmuje się gruntów stanowiących drogi publiczne, chociażby grunty te w księgach wieczystych były wykazane jako własność innych osób niż Skarbu Państwa.

5. Teren budowlany może stanowić zwartą całość lub składać się z położonych w różnych zespołach budowlanych nieruchomości lub ich części.

§ 3. Projekt uchwały należy sporządzać z uwzględnieniem zasad wynikających z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a zwłaszcza:

- 1) w pierwszej kolejności należy obejmować spośród terenów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną lub zagrodową tereny budowlane na gruntach niższych

klas gleboznawczej klasyfikacji gruntów, jeżeli daje się to pogodzić z zasadą planowego zagospodarowania miasta (osiedla),

- 2) intensywnie rolniczo zainwestowane grunty oraz inne grunty, stanowiące główne źródło utrzymania właściciela (użytkownika wieczystego), mogą być obejmowane projektem uchwały wyjątkowo, jeżeli pozostawienie ich w dotychczasowym stanie nie da się pogodzić z zasadą planowego zagospodarowania terenu.

§ 4. 1. Właściwy organ zleca jednostce uprawnionej do wykonywania robót geodezyjnych, zwanej w dalszym ciągu „jednostką geodezyjną”, opracowanie dokumentacji geodezyjnej terenu, który ma być objęty projektem uchwały; opracowanie następuje na podstawie ustaleń szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Jednostka geodezyjna przeprowadza badania ksiąg wieczystych i operatu ewidencji gruntów oraz sporządza wykaz ciężących na nieruchomościach praw rzeczowych ograniczonych oraz innych obciążeń.

3. Jednostka geodezyjna zawiadamia właścicieli ujawnionych w księgach wieczystych lub w zbiorze dokumentów oraz osoby władające nieruchomością ujawnioną w ewidencji gruntów o możliwości złożenia wyjaśnień i przedłożenia dokumentów niezbędnych do ustalenia tytułu własności w razie niezgodności z zapisami w księdze wieczystej.

4. Właściwy organ zawiadamia państwowe biuro notarialne właściwe do prowadzenia ksiąg wieczystych nieruchomości w celu dokonania w tych księgach wpisu o wszczętych czynnościach; w razie nieurządzenia księgi wieczystej zawiadomienie składa się do zbioru dokumentów.

§ 5. Rozgraniczenie nieruchomości polega na określeniu na gruncie i na mapach nieruchomości wchodzących w skład terenu, o którym mowa w § 4 ust. 1, przebiegu linii granicznych oraz położenia punktów załamania tych linii, a także na sporządzeniu protokołu granicznego.

§ 6. 1. Przebieg linii granicznych, które były już ustalone w drodze postępowania o rozgraniczenie nieruchomości, przyjmuje się lub wznawia według dokumentów geodezyjnych mających moc dowodową, czyniąc o tym wzmiankę w protokole granicznym.

2. Przebieg linii granicznych nie wymienionych w ust. 1 przyjmuje się według stanu wykazanego w operacie ewidencji gruntów.

3. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, linie te przyjmuje się według stanu określonego w ewidencji gruntów jako zgodnego z ostatnim stanem spokojnego posiadania; spór co do przebiegu linii granicznych nie wstrzymuje opracowania projektu uchwały; osoby zainteresowane mogą dochodzić wyłącznie odszkodowania pieniężnego w drodze sądowej.

§ 7. Rozgraniczenia dokonuje jednostka geodezyjna, zawiadamiając właścicieli nieruchomości o prowadzonych czynnościach i o możliwości składania przez nich wyjaśnień.

§ 8. 1. Właściciele nieruchomości ustala się na podstawie wpisów w księgach wieczystych lub aktów złożonych w zbiorze dokumentów.

2. W razie niemożności ustalenia właściciela przyjmuje się jako stronę osobę wpisaną w rejestrze ewidencji gruntów.

3. Postępowanie dotyczące stwierdzenia własności określonej działki na rzecz osoby wymienionej w ust. 2 lub nadania działki na własność rodzicom, pełnoletnim dzieciom lub pełnoletnim wnukom tej osoby zawieszają się do czasu zakończenia postępowania sądowego w sprawie ustalenia własności, jeżeli zainteresowana osoba skierowała sprawę na drogę sądową.

§ 9. 1. Projekt podziału terenu budowlanego na działki, zwany dalej „projektem podziału”, opracowuje się na kopii aktualnej mapy, której treść i skala są dostosowane do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu.

2. Projekt podziału powinien uwzględniać zachowanie:

- 1) istniejących budynków, urządzeń naziemnych i podziemnych, trwałych ogrodzeń i drzewostanu,
- 2) służebności gruntowych, których utrzymanie okaże się konieczne,
- 3) drzewostanu co najmniej w 70% na projektowanych działkach budowlanych zalesionych.

§ 10. Wyłożony do publicznego wglądu projekt uchwały powinien zawierać:

- 1) granice zewnętrzne terenu budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego,
- 2) granice i numery działek oraz gruntów przeznaczonych na cele komunikacji warunkującej dostęp do projektowanych działek budowlanych,
- 3) rejestr pomiarowy przedstawiający stan przed podziałem oraz stan po podziale, sporządzony jako wykaz zmian gruntowych dla ewidencji gruntów.

§ 11. 1. Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu uchwały doręcza właściwy organ równocześnie z wyłożeniem projektu lub najpóźniej w ciągu 7 dni od tego dnia:

- 1) ujawnionym w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów właścicielom nieruchomości oraz osobom, którym służą ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach,
- 2) osobom wykazanym w rejestrze ewidencji gruntów i budynków.

2. W zawiadomieniu zamieszcza się pouczenie:

- 1) o możliwości składania do wyłożonego projektu uchwały wniosków, uwag i odwołań — do upływu terminu jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 2) o prawie do zgłaszania w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia uchwały o ustaleniu terenów budowlanych wniosków o zachowanie na własność jednej działki oraz o nadanie własności działek rodzicom, pełnoletnim dzieciom lub pełnoletnim wnukom,
- 3) o możliwości składania wniosku (pkt 2) przed upływem 2 miesięcy od dnia ogłoszenia uchwały także wówczas, gdy nieruchomość objęta uchwałą jest współwłasnością kilku osób i sprawa została wniesiona do sądu celem rozstrzygnięcia sporu wskutek nieosiągnięcia porozumienia pomiędzy współwłaścicielami lub gdy osoba władająca nieruchomością wystąpiła do sądu o ustalenie tytułu własności.

§ 12. Zgłoszone uwagi i wnioski do wyłożonych projektów uchwał rozpatruje właściwy organ, a gdy chodzi o tereny budownictwa zagrodowego — w porozumieniu z równorzędnym organem do spraw rolnictwa; uwzględnione uwagi i wnioski wprowadza się do projektu, a nie uwzględnione uwagi i wnioski oraz odwołania przedstawia się do rozstrzygnięcia prezydium rady narodowej wraz z projektem uchwały.

§ 13. 1. Prezydium powiatowej rady narodowej (rady narodowej miasta stanowiącego powiat, dzielnicowej rady narodowej miasta wyłączonego z województwa) podejmuje uchwałę ustalającą:

- 1) tereny budowlane i ich podział na działki budowlane,
- 2) szczegółowy zakres oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy urządzeń komunalnych, a co najmniej sieci wodociągowej lub odpowiedniej liczby studni użytku publicznego, dróg (ulic, placów) i sieci elektrycznej, z takim wyliczeniem, aby zakończyć ich budowę najpóźniej w okresie zakończenia budowy domów.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym wojewódzkiej rady narodowej (rady narodowej miasta wyłączonego z województwa).

§ 14. 1. Działki budowlane, które przeszły na własność Państwa, oddaje się w użytkowanie wieczyste osobom ubiegającym się o nie najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały.

2. Do czasu oddania działek w użytkowanie wieczyste, pozostawia się je w bezpłatnym posiadaniu poprzedniego właściciela. Jeżeli część nieruchomości, która przeszła na własność Państwa przeznaczona jest pod budowę urządzeń komunalnych, pozostawia się ją w bezpłatnym posiadaniu poprzedniego właściciela do czasu rozpoczęcia robót.

§ 15. 1. Po wejściu w życie uchwały o ustaleniu terenów budowlanych i ich podziale na działki:

- 1) zaopatruje się mapę terenu budowlanego w klauzulę o wpisaniu do ewidencji składnicy geodezyjnej,
- 2) utrwała się granice działek budowlanych znakami granicznymi,
- 3) wprowadza się zmiany do operatu ewidencji gruntów,
- 4) sporządza się opis nieruchomości w celu założenia nowych ksiąg wieczystych dla nowo utworzonych nieruchomości,
- 5) sporządza się wykaz nieruchomości dla zamknięcia ksiąg wieczystych.

2. Właściwy organ przedstawia wykaz nieruchomości wymieniony w ust. 1 pkt 5 państwowemu biuru notarialnemu.

§ 16. Na gruntach stanowiących własność Państwa granice terenów budowlanych i ich podział na działki ustalają właściwe organy na podstawie ustaleń szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 17. 1. Działki wymienione w § 2 ust. 2 podlegają podziałowi na wniosek właściciela, jeżeli podział taki da się pogodzić z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, a projektowana zabudowa jest zgodna z przepisami prawa budowlanego.

2. Podziału działki odpowiadającej warunkom określonym w ust. 1, która pozostaje w użytkowaniu wieczystym, dokonuje właściwy organ na wniosek złożony przez użytkownika wieczystego organowi do spraw gospodarki terenami; użytkownik może wskazać równocześnie osobę, której należy oddać w użytkowanie wieczyste działkę powstałą z podziału. Jeżeli osobą wskazaną jest członek rodziny lub osoba bliska użytkownika wieczystego, nie można jej odmówić oddania nowo powstałej działki w użytkowanie wieczyste.

§ 18. 1. Jeżeli postępowanie wszczęte na podstawie ustawy z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 31, poz. 138) nie zostało zakończone przed dniem 10 lipca 1972 r. decyzją o zakończeniu podziału i wprowadzeniu nowego stanu własności na terenach objętych podziałem, właściwy organ zawiadomi właścicieli nieruchomości objętych podziałem, że postępowanie będzie prowadzone w dalszym ciągu na podstawie przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 27, poz. 192).

2. Dokumenty sporządzone w toku dotychczasowego postępowania właściwy organ przeanalizuje i dokona zmian, wymaganych przepisami ustawy z dnia 6 lipca 1972 r., wymienionej w ust. 1, oraz przepisami rozporządzenia.

3. Decyzje o wszczęciu podziału oraz decyzje o zatwierdzeniu planu podziału wydane w toku postępowania prowadzonego na podstawie ustawy z dnia 22 maja 1958 r., wymienionej w ust. 1, są bezskuteczne.

§ 19. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 września 1972 r.

Minister Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska:

J. Kusiak