

## U S T A W A

z dnia 25 czerwca 1948 r.

## o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli

## R o z d z i a ł I.

## Przepisy ogólne.

**Art. 1.** 1. Przez użyte w niniejszej ustawie wyrażenie „obszar rozwojowy“ rozumie się obszar niezbędny do prawidłowej rozbudowy osiedla oraz jego planowego rozwoju.

2. Ilekroć w niniejszej ustawie użyte jest wyrażenie „dekret“ rozumie się przez nie dekret z dnia 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju (Dz. U. R. P. Nr 16, poz. 109).

3. Przepisy niniejszej ustawy, dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego, mają zastosowanie i do planów zagospodarowania terenowego.

**Art. 2.** 1. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się przy podziale nieruchomości położonych:

- a) w granicach administracyjnych miast, a jeżeli został ustalony obszar rozwojowy miasta — w granicach tego obszaru,

- b) w granicach okręgów ochrony sanitarnej uzdrowisk, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej,  
c) na innych obszarach, przeznaczonych na cele, określone w art. 5 ust. 2 pkt 2) lit. a) i b) dekretu.

2. Obszary rozwojowe miast oraz obszary, wymienione w ust. 1 lit. c), określają regionalne lub miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w ich braku — zarządzenia wojewodów, oparte na opinii właściwych rad narodowych (art. 29 ust. 2 dekretu) i ogłoszone w wojewódzkich dziennikach urzędowych.

3. Obszar rozwojowy miasta stołecznego Warszawy i miasta Łodzi określają zarządzenia Ministra Odbudowy, wydane w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej i ogłaszane w Monitorze Polskim.

**Art. 3.** 1. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się do nieruchomości, położonych na obszarach, wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. c) tylko w tym

przypadku, jeżeli zezwolenie na podział nieruchomości nie jest wymagane z mocy przepisów o obrocie ziemią. Właściwa władza, orzekając o podziale nieruchomości, podlegających przepisom o obrocie ziemią, zasięgnie uprzednio opinii władz właściwych do orzekania o podziale w myśl przepisów niniejszej ustawy.

2. Działanie przepisów niniejszej ustawy zawieszają się co do nieruchomości, wymienionych w art. 2, objętych na mocy prawomocnych orzeczeń przebudową ustroju rolnego do czasu zakończenia postępowania, związanego z tą przebudową.

**Art. 4.** Przepisów niniejszej ustawy nie stosuje się do nieruchomości, przeznaczonych na cele obrony Państwa zarządzeniami Ministra Obrony Narodowej w porozumieniu z Ministrem Odbudowy.

## R o z d z i a ł II.

### Podział nieruchomości.

**Art. 5. 1.** Na podział nieruchomości, położonych w granicach przewidzianych w art. 2, na dwie lub więcej części (działki) należy uzyskać pozwolenie władzy.

2. Nieważne są umowy, zawarte po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy bez uprzedniego pozwolenia na podział:

- a) o przeniesienie prawa własności wydzielonej części nieruchomości,
- b) o zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości,
- c) o ustanowienie lub przeniesienie prawa użytkowania części nieruchomości, jeżeli na nich istnieją lub mają być wzniesione budynki o charakterze stałym.

3. Budowa na części nieruchomości, która jest użytkowana nie przez właściciela, przed udzieleniem pozwolenia na podział nieruchomości jest zabroniona.

4. Władza udzieli pozwolenia na podział nieruchomości, której własność została przeniesiona z zastrzeżeniem powrotu na rzecz zbywcy po upływie oznaczonego terminu (własność czasowa), jeżeli umowa, określająca sposób korzystania z nieruchomości, przewiduje możliwość podziału.

**Art. 6.** W przypadkach, gdy na nieruchomości, podlegającej podziałowi, dla której nie ma prawomocnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest przeprowadzenie nowych lub zmiana istniejących ulic, placów, dróg lub innych urządzeń użyteczności publicznej, wówczas przed wydaniem pozwolenia na podział wymagane jest uprzednie sporządzenie tego planu.

**Art. 7. 1.** Pozwolenie na podział nieruchomości, położonych przy ważniejszych drogach komunikacji, obiektach użyteczności publicznej lub zabawkach, oraz nieruchomości o obszarze ponad 1 ha władza może uzależnić od uprzedniego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Nieruchomości, wymienione w ust. 1, z wyjątkiem nieruchomości o obszarze ponad 1 ha, określane będą w zarządzeniach wojewodów, ogłaszanych w urzędowych dziennikach wojewódzkich.

3. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi przeszkody do udzielenia pozwolenia na podział nieruchomości ziemskich spośród wymienionych w ust. 1, jeżeli podział ten dokonany będzie zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami.

4. W braku prawomocnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie tworzonego na skutek podziału działek powinno być zgodne z zasadami projektów tych planów. W przypadku, gdy nie przystąpiono jeszcze do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego na projektowane przeznaczenie działek potrzebna jest zgoda właściwej regionalnej dyrekcji planowania przestrzennego.

**Art. 8. 1.** W sprawach podziału nieruchomości orzekają powiatowe władze administracji ogólnej, jako władze miernicze, po wysłuchaniu opinii miejscowych urzędów planowania przestrzennego.

2. Rozporządzenie Ministra Odbudowy, wydane w porozumieniu z Ministrami: Administracji Publicznej i Ziem Odzyskanych oraz Rolnictwa i Reform Rolnych, określi warunki, pod którymi udzielone zostanie pozwolenie na podział nieruchomości, warunki, którym podział powinien odpowiadać oraz sposób sporządzania i zatwierdzania projektów podziału.

**Art. 9. 1.** Jeżeli projekt podziału dotyczy nieruchomości, dla której zachodzi potrzeba uprzedniego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, władza orzekająca zawiesi rozpatrzenie projektu podziału do czasu sporządzenia tego planu.

2. Od decyzji, zawieszającej rozpatrzenie projektu, służy odwołanie.

**Art. 10. 1.** W przypadkach, określonych w art. 6 i 7 ust. 1, brak prawomocnego planu zagospodarowania przestrzennego po upływie trzech lat od dnia zgłoszenia projektu podziału przez zainteresowanego nie może stanowić podstawy do wydania decyzji odmownej, jeżeli:

- a) w czasie złożenia projektu podziału miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był w trakcie sporządzania,

b) przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wniosek właściciela, złożony na skutek orzeczenia władzy o potrzebie sporządzenia takiego planu.

2. Właściciel nieruchomości, składając wniosek o sporządzenie na swój koszt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązany jest jednocześnie wpłacić gminie zaliczkę na koszty sporządzenia tego planu w wysokości 50% przypuszczalnych kosztów, ustalonych w myśl art. 11 niniejszej ustawy. Zapłata reszty rzeczywistych kosztów sporządzenia winna nastąpić na żądanie gminy po sporządzeniu planu.

### R o z d z i a ł III.

**Zwrot kosztów sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego i części kosztów urządzenia ulic, dróg i placów.**

Art. 11. 1. Jeżeli sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla osiedli lub części osiedla następuje na wniosek właścicieli nieruchomości, składających podanie o pozwolenie na podział nieruchomości, to rzeczywiste koszty sporządzenia tych planów ponoszą właściciele w granicach, określonych art. 14.

2. Na rzeczywiste koszty sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego składają się koszty sporządzenia planu pomiarowego, technicznego opracowania planu zagospodarowania przestrzennego oraz koszty ogłoszeń, dokonywanych w toku postępowania przewidzianego w dekreście.

Art. 12. 1. Powiatowa władza administracji ogólnej (art. 8) może nałożyć na właściciela nieruchomości, podlegającej podziałowi, obowiązek zapłaty na rzecz gminy na cele, związane z urządzeniem przez gminę ulic, placów i dróg dla tej nieruchomości, całości lub części kosztów urządzenia w wysokości, nie przekraczającej 20% wartości wszystkich działek, przewidzianych w projekcie podziału, obliczonej w myśl art. 16.

2. Gminie przysługuje prawo pobrania powyższych należności w gotówce lub gruntach według szacunku, podanego przez właściciela nieruchomości.

Art. 13. 1. Właściciel nieruchomości, podlegającej podziałowi, obowiązany jest odstąpić bezpłatnie na własność gminy grunty — przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod ulice, place, drogi — na cele użyteczności publicznej, jak również na cele przyszłej polityki terenowej osiedla w ilości, nie przekraczającej 20% wartości wszystkich działek, obliczonej w myśl art. 16.

2. Bezpłatne odstąpienie gruntów na własność gminy wolne jest od podatku od nabycia praw majątkowych, a koszty sporządzenia umów o przeniesieniu własności obciążają gminę.

Art. 14. 1. Wysokość nałożonych na właściciela nieruchomości kosztów i świadczeń w myśl przepisów art. 11, 12 i 13 nie może łącznie przekroczyć 35% wartości wszystkich działek, przewidzianych w projekcie podziału, przyjmując wartość działek, obliczoną w myśl art. 16.

2. Sposób obliczania kosztów i świadczeń ustali rozporządzenie Ministra Odbudowy w porozumieniu z Ministrami; Administracji Publicznej, Ziemi Odzyskanych, Skarbu oraz Rolnictwa i Reform Rolnych.

3. Koszty i świadczenia pieniężne, przewidziane w art. 10—13, podlegają egzekucji w trybie administracyjnym.

Art. 15. 1. Niezależnie od kosztów i świadczeń na rzecz gminy, przewidzianych w art. 14, właściciel nieruchomości, podlegającej podziałowi, obowiązany jest sprzedać na żądanie gminy według jej wyboru na cele polityki terenowej taką ilość działek, których wartość, stosując ceny, podane przez właściciela zgodnie z art. 16, nie przekroczy 20% wartości wszystkich działek, pozostałych po odliczeniu kosztów i świadczeń, przypadających na podstawie przepisów art. 14.

2. Gmina traci prawo, przysługujące jej w myśl ust. 1, jeżeli nie zawiadomi właściciela o zamiarze nabycia działek w ciągu dwóch miesięcy od daty wydania orzeczenia o podziale nieruchomości oraz nie przystąpi w ciągu dalszych sześciu miesięcy od daty zawiadomienia o zamiarze nabycia działek do spisania aktów kupna — sprzedaży.

3. Roszczenie o nabycie działek może być ujawnione jako roszczenie osobiste w księdze wieczystej, a w braku takiej księgi — w zbiorze dokumentów. Podstawę ujawnienia stanowi odpis zawiadomienia właściciela o zamiarze nabycia działek z dowodem doręczenia zawiadomienia.

Art. 16. 1. Wartość działek ustala się według podanego przez właściciela szacunku poszczególnych działek.

2. Wartość działek, przeznaczonych na cele użyteczności publicznej oraz polityki terenowej gminy, podana przez właściciela, powinna odpowiadać przeciętnej wartości działek sąsiednich, zaś wartość gruntów, przeznaczonych pod ulice, place i drogi, powinna odpowiadać przeciętnej wartości działek, przyległych do tej ulicy, placu lub drogi.

3. W przypadkach, gdy szacunek podany przez właściciela nie odpowiada wymaganiom przepisu ust. 2, gmina może w ciągu miesiąca od podania szacunku przez właściciela zarządzić oszacowanie przez biegłych. W przypadku, gdy orzeczenie biegłych ustali wartość działek co najmniej o 30% niżej od szacunku, podanego przez właściciela, to koszty oszacowania ponosi właściciel.

#### R o z d z i a ł IV.

##### Przepisy końcowe.

**Art. 17.** W przypadku odłączenia poszczególnych działek od nieruchomości, podzielonej w trybie przepisów niniejszej ustawy, orzeczenie o podziale nieruchomości zastępuje orzeczenie o jej rozgraniczeniu.

**Art. 18.** Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Ministrowi Odbudowy w porozumieniu z Ministrami: Obrony Narodowej, Administracji Publicznej, Ziem Odzyskanych, Rolnictwa i Reform Rolnych i Skarbu.

**Art. 19. 1.** Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

2. Jednocześnie tracą moc obowiązującą przepisy art. 52—67 rozporządzenia Prezydenta Rze-

czypospolitej z dnia 16 lutego 1928. r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. z 1939 r. Nr 34, poz. 216), zmienionego dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 25 sierpnia 1939 r. (Dz. U. R. P. Nr 77, poz. 514).

Prezydent Rzeczypospolitej:

*Bolesław Bierut*

Prezes Rady Ministrów:

*Józef Cyrankiewicz*

Minister Odbudowy:

*Michał Kaczorowski*

Minister Obrony Narodowej:

*w z. Marian Spychański*

Minister Administracji Publicznej:

*Edward Osóbka-Morawski*

Minister Ziem Odzyskanych:

*w z. Józef Dubiel*

Minister Rolnictwa i Reform Rolnych:

*Jan Dąb-Koc'oł*

Minister Skarbu:

*w z. Wincenty Jastrzębski*