

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 16 lipca 1991 r.

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.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 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 jednorodzinnym — 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.

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 przeprowadzeniem 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 realizacyjnego,
- 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 innych dokumentów stwierdzających prawo własności nieruchomości,
- 3) sporządzenie wykazu ciążących na nieruchomościach ograniczonych praw 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 przewidzianym 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, o terminie zebrania zawiadamia się przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania; w tych wypadkach zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia 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) koncepcję planu realizacyjnego,
- 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 wnioski 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 realizacyjnego,
- 2) sporządza geodezyjny projekt podziału na działki budowlane,
- 3) określa wartości działek projektowanych do wydzielienia,
- 4) ustala termin zgłaszania przez zainteresowane osoby wniosków dotyczących położenia działek budowlanych, które osoby te chciałyby otrzymać w zamian 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. 1. Uchwała podjęta w trybie określonym w art. 15 stanowi podstawę do:

- 1) umieszczenia na planie realizacyjnym 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.

2. Uchwała stanowi również podstawę do rozliczenia kosztów postępowania i ustalenia opłat adiacenckich, zgodnie z zasadami wymienionymi w art. 16 ust. 5 oraz w art. 17 ust. 4.

Rozdział 5

Ustalenie opłat adiacenckich oraz rozliczenie kosztów

§ 12. 1. Wysokość opłat adiacenckich wynosi 50% różnicy wartości gruntów posiadanych przez zainteresowaną osobę przed scaleniem i podziałem, pomniejszonej o odškodowanie 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. Opłaty adiacenckie ustala zarząd gminy w drodze decyzji, zgodnie z uchwałą 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 wydania decyzji o rozłożeniu opłat na raty.

6. Termin wniesienia opłat adiacenckich określa się w decyzji o ustaleniu opłat; termin ten nie może być krótszy

niz 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. Rozliczenia kosztów wymienionych w ust. 1 dokonuje zarząd gminy i zawiadamia na piśmie zainteresowane osoby o wysokości należności oraz sposobie i terminie 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 dnia 16 września 1985 r. 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.

Prezes Rady Ministrów: *J. K. Bielecki*