

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 16 września 1985 r.

w sprawie szczegółowych zasad i trybu ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, rozgraniczania i podziału nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99) 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. Nr 22, poz. 99).

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o terenowym organie administracji państwowej, rozumie się przez to terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw geodezji i gospodarki gruntami stopnia podstawowego.

## Rozdział 2

Ustalanie granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne oraz podział tych gruntów na działki.

§ 2. 1. Projekt uchwały rady narodowej określającej granice gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, zwany dalej „projektem uchwały”, sporządza terenowy organ administracji państwowej na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu zapotrzebowania na działki budowlane.

2. W projekcie uchwały określa się w szczególności:

- 1) granice gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, oznaczone na mapie stanowiącej załącznik do projektu uchwały,
- 2) urządzenia komunalne, które będą budowane na wyznaczonych gruntach, zasady ich finansowania oraz termin budowy,
- 3) termin przystąpienia do czynności związanych z podziałem gruntów na działki budowlane.

§ 3. 1. Projekt uchwały podlega wyłożeniu do publicznego wglądu w siedzibie terenowego organu administracji państwowej.

2. Terenowy organ administracji państwowej podaje do wiadomości w prasie lokalnej, przez obwieszczenie lub w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu uchwały do publicznego wglądu.

3. W zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2, należy podać również informację o możliwości i terminie składania uwag i wniosków do wyłożonego projektu uchwały.

§ 4. O wszczęciu postępowania zmierzającego do określenia granic skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego zawiadamia się na piśmie:

- 1) właścicieli nieruchomości wymienionych w księgach wieczystych lub zbiorach dokumentów,
- 2) osoby ujawnione w księgach wieczystych lub zbiorach dokumentów, którym przysługuje ograniczone prawo rzeczowe na danej nieruchomości,
- 3) osoby władające nieruchomościami, wykazane w ewidencji gruntów i budynków,

zwane dalej „osobami zainteresowanymi”.

§ 5. 1. Uwagi i wnioski zgłoszone przez osoby zainteresowane do wyłożonego projektu uchwały podlegają rozpatrzeniu przez terenowy organ administracji państwowej, który przedstawia radzie narodowej propozycje dotyczące sposobu ich załatwienia.

2. O podjęciu uchwały i sposobie załatwienia uwag i wniosków zawiadamia się osoby zainteresowane na piśmie.

§ 6. 1. Równocześnie z czynnościami, o których mowa w § 4, terenowy organ administracji państwowej przesyła do państwowego biura notarialnego wnioski o dokonanie w księgach wieczystych wpisu o wszczęciu postępowania zmierzającego do określenia granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

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

§ 7. 1. Terenowy organ administracji państwowej zleca wykonawcy prac geodezyjnych i kartograficznych opracowanie dokumentacji geodezyjnej terenu wyznaczonego pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne oraz upoważnia go do czynności wymienionych w art. 16 ust. 3.

2. Dokumentację, o której mowa w ust. 1, opracowuje się na podstawie ustaleń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego lub planu realizacyjnego.

3. Wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych przeprowadza badania ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz sporządza wykaz ciążących na nieruchomościach ograniczonych praw rzeczowych i innych obciążeń. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów a stanem wykazanym w ewidencji gruntów, zawiadamia się osoby zainteresowane o konieczności złożenia wyjaśnień i przedstawienia dokumentów niezbędnych do usunięcia tych niezgodności. W razie niezłożenia wyjaśnień lub dokumentów przyjmuje się dane z ewidencji gruntów.

§ 8. 1. Projekt podziału gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne na działki opracowuje się na mapie w skali 1:500 lub 1:1000, z wykorzystaniem danych określonych na mapie zasadniczej i mapie ewidencji gruntów i budynków.

2. W projekcie podziału gruntów należy uwzględnić sprawy:

- 1) zachowania istniejących budynków, urządzeń naziemnych i podziemnych, trwałych ogrodzeń i drzewostanu,
- 2) utrzymania niezbędnych służebności gruntowych,
- 3) zachowania zadrzewień i zakrzewień.

3. Po opracowaniu projektu podziału gruntów wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych wyznacza na gruncie granice projektowanych działek i utrwala prowizorycznie punkty graniczne.

§ 9. Projekt podziału gruntów powinien zawierać:

- 1) granice gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne,
- 2) granice i powierzchnie nieruchomości podlegających podziałowi oraz ich numery ewidencyjne, z oznaczeniem ksiąg wieczystych lub zbioru dokumentów,
- 3) granice i powierzchnie projektowanych działek oraz ich numery ewidencyjne,
- 4) punkty graniczne i ich oznaczenia,
- 5) powierzchnię nieruchomości według stanu przed i po podziale — w formie rejestru.

§ 10. 1. O opracowaniu projektu podziału gruntów zawiadamia się osoby zainteresowane na piśmie.

2. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o:

- 1) możliwości składania uwag i wniosków do wyłożonego projektu podziału gruntów w terminie 14 dni,
- 2) przysługującym właścicielom lub użytkownikom wieczystym prawie zachowania (otrzymania) własności lub użytkowania wieczystego jednej działki budowlanej,

3) przysługującym współwłaścicielom lub współużytkownikom wieczystym prawie zachowania (otrzymania) odrębnych działek tylko w takich wypadkach, gdy powierzchnia wszystkich zachowanych (otrzymanych) działek nie będzie przekraczać powierzchni ich nieruchomości objętej granicami skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego,

- 4) możliwości składania wniosków o zachowanie bądź otrzymanie działek przez osoby uprawnione,
- 5) możliwości zapoznania się osób zainteresowanych z projektem podziału gruntów w siedzibie terenowego organu administracji państwowej.

§ 11. 1. Uwagi i wnioski zgłoszone do projektu podziału gruntów rozpatruje terenowy organ administracji państwowej.

2. W projekcie podziału gruntów uwzględnia się uzasadnione uwagi i wnioski.

3. Sposób załatwienia uwag i wniosków zgłoszonych do projektu podziału gruntów podaje się w uzasadnieniu decyzji terenowego organu administracji państwowej, zatwierdzającej ten projekt.

§ 12. Ostateczna decyzja zatwierdzająca projekt podziału stanowi podstawę do:

- 1) zamieszczenia na mapie gruntu przeznaczonego pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, na której sporządzono projekt podziału, klauzul o przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz zatwierdzeniu projektu podziału,
- 2) stabilizacji granic działek budowlanych znakami granicznymi.

§ 13. 1. Działki budowlane utworzone w wyniku podziału, po ich nabyciu przez Państwo lub zachowaniu (otrzymaniu) przez właścicieli lub użytkowników wieczystych, stanowią odrębne nieruchomości.

2. Działki, o których mowa w ust. 1, nie wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, chociażby stanowiły własność osoby posiadającej takie gospodarstwo, z wyjątkiem działek, które zostały przeznaczone pod budowę domów mieszkalnych wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z tym gospodarstwem.

§ 14. 1. Umowy nabycia nieruchomości oraz ostateczne decyzje o wywłaszczeniu nieruchomości, o których mowa w art. 16 ust. 4, a także ostateczne decyzje, o których mowa w art. 17 ust. 5, stanowią podstawę do:

- 1) wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz dokonywania wpisów w księgach wieczystych,
- 2) sporządzenia mapy dla każdej nowo utworzonej działki w celu założenia nowych ksiąg wieczystych.

2. Dla części nieruchomości objętych granicami skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego nie podlegających wykupowi zakłada się z urzędu nowe księgi wieczyste.

3. Terenowy organ administracji państwowej występuje do państwowego biura notarialnego z wnioskiem o założenie nowych ksiąg wieczystych dla utworzonych nieruchomości.

### Rozdział 3

#### Podział nieruchomości nie objętych skoncentrowanym budownictwem jednorodzinnym.

§ 15. 1. Terenowy organ administracji państwowej jest obowiązany udzielić na wniosek właściciela, użytkownika wieczystego oraz zarządcy lub użytkownika gruntu państwowego informacji o możliwości i sposobie podziału nieruchomości, po zasięgnięciu opinii terenowego organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw planowania przestrzennego stopnia podstawowego, a w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabudowy — również terenowego organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw ochrony zabudowy stopnia wojewódzkiego.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć wstępny projekt podziału nieruchomości.

§ 16. 1. Projekt podziału nieruchomości sporządza wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych na zlecenie właściciela, użytkownika wieczystego oraz zarządcy lub użytkownika gruntu państwowego.

2. Projekt podziału nieruchomości opracowuje się w sposób określony w § 8 ust. 1 i 2.

§ 17. Decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości wydaje terenowy organ administracji państwowej po przedstawieniu przez wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych mapy nieruchomości z projektem podziału tej nieruchomości, uprzednio opatrzonej klauzulą o przyjęciu do zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 18. Ostateczna decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości stanowi podstawę dla wykonawcy prac geodezyjnych i kartograficznych do stabilizacji granic znakami granicznymi.

§ 19. 1. Jeżeli podział nieruchomości jest prowadzony na drodze postępowania sądowego, wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych na żądanie sądu sporządza mapę z projektowanym podziałem, którą przekazuje sądowi po opatrzeniu klauzulą o przyjęciu do zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

2. Opinię, o której mowa w art. 12 ust. 4, wydaje na żądanie sądu terenowy organ administracji państwowej. Opinię wydaje się na podstawie ustaleń ogólnego lub szczegółowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub materiałów do tych planów, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, linii zabudowy, wielkości projektowanych działek i sposobu podziału nieruchomości, po zasięgnięciu opinii terenowego organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw planowania przestrzennego stopnia podstawowego.

3. Opinia o możliwości i sposobie podziału nieruchomości może być wydana również na podstawie planu realizacyjnego.

§ 20. Po uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych stabilizuje granice działek znakami granicznymi.

§ 21. Ostateczna decyzja terenowego organu administracji państwowej lub prawomocne orzeczenie sądowe o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości stanowią podstawę do zamieszczenia na mapie podziału klauzuli informującej o dacie wydania decyzji lub orzeczenia oraz ich oznaczeniach.

### Rozdział 4

#### Rozgraniczanie nieruchomości wchodzących w skład gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

§ 22. Rozgraniczanie nieruchomości wchodzących w skład gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne oraz nabywanych na własność Państwa przeprowadza się na zasadach i w trybie określonych w przepisach o rozgraniczaniu nieruchomości, z uwzględnieniem przepisów niniejszego rozdziału.

§ 23. 1. Terenowy organ administracji państwowej upowaznia wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych, któremu zlecono opracowanie dokumentacji geodezyjnej gruntów pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne lub dokumentacji geodezyjnej nieruchomości nabywanych na własność Państwa, do wykonania czynności związanych z przeprowadzeniem rozgraniczenia.

2. Nie stabilizuje się punktów granicznych, które w wyniku przekształcenia granic istniejących nieruchomości ulegną likwidacji.

§ 24. 1. Na podstawie wyników przeprowadzonego rozgraniczenia określa się faktyczne powierzchnie poszczególnych nieruchomości.

2. W razie wystąpienia różnicy między faktyczną powierzchnią nieruchomości a powierzchnią wykazaną w ewidencji gruntów, do ewidencji gruntów wprowadza się powierzchnię wynikającą z pomiarów dokonanych przy rozgraniczaniu.

3. Sprawy związane z wprowadzeniem do ewidencji gruntów zmiany powierzchni nieruchomości, o której mowa w ust. 2, rozstrzyga się w decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości.

4. Ostateczna decyzja o rozgraniczeniu nieruchomości, uwzględniająca powierzchnię nieruchomości, stanowi podstawę do przekazania przez terenowy organ administracji państwowej do państwowego biura notarialnego wniosku o dokonanie wpisu faktycznych powierzchni do ksiąg wieczystych. Jeżeli dla danej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta, decyzję o rozgraniczeniu składa się do istniejącego zbioru dokumentów.



## Rozdział 8

## Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 25. Pozwolenia na podział nieruchomości, wydane na podstawie art. 18 ust. 4 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 i z 1973 r. Nr 48, poz. 282), zachowują ważność.

§ 26. Rozporządzenia wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 sierpnia 1985 r.

Prezes Rady Ministrów: w z. Z. Messner

239

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 16 września 1985 r.

**W sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami.**

Na podstawie art. 24 ust. 7 i art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99) zarządza się, co następuje:

§ 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. Nr 22, poz. 99).

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) terenowym organie administracji państwowej bez bliższego określenia — rozumie się przez to terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki gruntami i wywłaszczania nieruchomości stopnia podstawowego,
- 2) organizacji społecznej — rozumie się przez to organizację wymienioną w art. 5 ust. 2.

§ 2. 1. Grunty państwowe mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedawane osobom fizycznym oraz osobom prawnym określonym w art. 4.

2. Spółdzielniom mieszkaniowym mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedawane grunty przeznaczone do realizacji ich zadań statutowych, a w szczególności do zabudowy, lub zabudowane budynkami użytkowymi albo domami mieszkalnymi, w których lokale nie zostały zasiedlone.

3. Osobom prawnym, nie będącym spółdzielniami mieszkaniowymi, państwowymi jednostkami organizacyjnymi ani organizacjami społecznymi, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone pod budowę budynków użytkowych lub zabudowane takimi budynkami. Kościołom i innym związkom wyznaniowym mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty zabudowane budynkami, które służą zaspokajaniu potrzeb religijnych, lub przeznaczone pod ich budowę. Przedstawicielstwom zagranicznym i organizacjom międzynarodowym, o których mowa w art. 4 ust. 3 pkt 3 i 4, mogą być

oddawane w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone pod budowę budynków użytkowych lub domów mieszkalnych albo zabudowane takimi budynkami lub domami.

4. Osobom fizycznym mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedawane grunty przeznaczone pod budowę domów i budynków, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 2, bądź zabudowane takimi domami i budynkami oraz grunty zabudowane budynkami wymienionymi w art. 25.

§ 3. 1. Dom może być sprzedany jako jednorodzinny, pomimo przekroczenia wielkości określonej dla takich domów, jeżeli znajduje się w nim tylko jeden lokal mieszkalny.

2. Lokal w małym domu mieszkalnym lub w domu wielomieszkalniowym może być sprzedany osobie fizycznej pomimo przekroczenia wielkości określonej dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości, jeżeli jego przebudowa nie jest możliwa lub byłaby niecelowa, a liczba pokoi nie przekroczy liczby osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania w dniu nabycia lokalu; do osób uprawnionych zalicza się nabywcę i jego bliskich.

3. Ograniczenia liczby pokoi w stosunku do liczby osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania, o którym mowa w ust. 2, nie stosuje się do lokali w obiektach zabytkowych.

§ 4. 1. Osoba fizyczna nie może nabyć od Państwa domu jednorodzinnego, mieszkalno-pensjonatowego, lokalu w małym domu mieszkalnym lub w domu wielomieszkalniowym ani działki pod budowę jednego z tych domów, jeżeli jest już właścicielem domu mieszkalnego lub lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość albo właścicielem lub użytkownikiem wieczystym działki przeznaczonej pod budowę domu jednorodzinnego lub małego domu mieszkalnego bądź przysługuje jej własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego.