

138

USTAWA

z dnia 22 maja 1958 r.

o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach.**Rozdział I.****Przepisy ogólne.**

Art. 1. Terenami dla budownictwa domów jednorodzinnych — zwanymi w dalszych przepisach „terenami budownictwa jednorodzinnego” — są tereny, na których zgodnie z planową zabudową może być realizowane budownictwo domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych ze środków własnych ludności.

Art. 2. 1. Tereny budownictwa jednorodzinnego wyznaczają prezydja rad narodowych właściwe do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego w drodze uchwał powziętych w oparciu o te plany, a w braku takich planów — w oparciu o wytyczne do tych planów.

2. Prezes Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury ustali w uzgodnieniu z Ministrem Gospodarki Komunalnej i innymi zainteresowanymi ministrami wytyczne dla wyznaczania terenów budownictwa jednorodzinnego.

Art. 3. 1. Tereny budownictwa jednorodzinne powinny być wyposażone co najmniej w następujące urządzenia:

- 1) sieć ulic,
- 2) sieć elektryczną,
- 3) sieć wodociągową lub odpowiednią ilość studni użytku publicznego.

2. Jeżeli tereny budownictwa jednorodzinne nie posiadają urządzeń wymienionych w ust. 1 w chwili ich wyznaczenia, prezydium właściwych rad narodowych obowiązane są do zbudowania lub uzupełnienia tych urządzeń na koszt Państwa w miarę realizacji zabudowy tych terenów, jednakże nie później niż w terminie ustalonym jako końcowy termin zabudowy tych terenów (art. 6 ust. 1 pkt 6).

Art. 4. 1. Prezydium rad narodowych obowiązane są wyznaczyć tereny budownictwa jednorodzinne na obszarze miast wyłączonych z województw i miast stanowiących powiaty miejskie.

2. Prezydium wojewódzkich rad narodowych mogą rozciągać obowiązek wyznaczania terenów budownictwa jednorodzinne na inne miejscowości, w których potrzeby budownictwa mieszkaniowego tego wymagają. Dotyczy to w szczególności miejscowości podmiejskich, w których przewiduje się rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego.

Art. 5. Wyznaczone tereny budownictwa jednorodzinne powinny być w miarę ich zabudowy uzupełniane przez wyznaczenie nowych terenów, tak aby stałe zapewniały zaspokojenie potrzeb budownictwa domów jednorodzinnych na okres bieżącego i przyszłego pięcioletniego narodowego planu gospodarczego.

Art. 6. 1. Po wyznaczeniu terenów budownictwa jednorodzinne właściwy organ administracji prezydium powiatowej rady narodowej zleca z urzędu opracowanie planu zagospodarowania terenu (całości lub części tych terenów). Plany te ustalają w szczególności:

- 1) podział terenów budownictwa jednorodzinne na bloki budowlane lub inne zespoły przestrzenne, przeznaczone pod zabudowę domami jednorodzinnymi,
- 2) obszar i położenie gruntów na potrzeby użyteczności publicznej,
- 3) sieć komunikacyjną oraz zasady technicznego i sanitarnego uzbrojenia terenu,
- 4) zasady podziału gruntów na działki budowlane,
- 5) rodzaj zabudowy (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, małe domy mieszkalne),
- 6) terminy, w których powinny być zabudowane działki położone w poszczególnych blokach lub innych zespołach przestrzennych.

2. Plan zagospodarowania terenu (ust. 1) może być — za zgodą właściwego organu administracji prezydium powiatowej rady narodowej — sporządzony na zlecenie zainteresowanych właścicieli gruntów na ich koszt.

3. O sporządzeniu projektu planu zagospodarowania terenu ogłasza się w dzienniku urzędowym wojewódzkiej rady narodowej i na tablicy ogłoszeń prezydium właściwej miejscowo rady narodowej (miejskiej, osiedla).

4. Projekt planu zagospodarowania terenu podlega wyłożeniu do publicznej wiadomości na przeciąg 14 dni od daty ogłoszenia o sporządzeniu projektu.

5. Osobom zainteresowanym służy prawo przeglądania wyłożonych materiałów oraz zgłaszania zastrzeżeń i wnio-

ków w terminie określonym w ust. 4. Zastrzeżenia i wnioski powinny być rozpatrzone przez właściwy organ (ust. 1).

6. Plan zagospodarowania terenu (ust. 1) zatwierdza prezydium powiatowej rady narodowej.

Art. 7. 1. Uchwałę o wyznaczeniu terenów budownictwa jednorodzinne oraz uchwałę o zatwierdzeniu planu ich zagospodarowania podaje się do publicznej wiadomości w drodze ogłoszenia w dzienniku urzędowym wojewódzkiej rady narodowej i na tablicy ogłoszeń prezydium właściwej miejscowo rady narodowej (miejskiej, osiedla).

2. Z chwilą ogłoszenia o wyznaczeniu terenów budownictwa jednorodzinne podział i zabudowa tych terenów mogą być dokonywane jedynie przy zachowaniu przepisów niniejszej ustawy.

Art. 8. 1. W miejscowościach, w których tereny budownictwa jednorodzinne nie są wyznaczone, o przeznaczeniu działki pod zabudowę domem jednorodzinnym decyduje właściwy organ administracji prezydium powiatowej rady narodowej na wniosek osoby zainteresowanej.

2. Właściwy organ administracji prezydium powiatowej rady narodowej uzna działkę za przeznaczoną do zabudowy domem jednorodzinnym, jeżeli stwierdzi, że działka:

- 1) nie jest przeznaczona na inny rodzaj zabudowy lub na cele użyteczności publicznej w planie zagospodarowania przestrzennego, a w braku planu w wytycznych do tego planu,
- 2) jest położona w granicach zabudowy istniejącej lub przewidywanej w planie zagospodarowania przestrzennego bądź w wytycznych do tego planu,
- 3) odpowiada warunkom ustalonym w przepisach budowlanych dla zabudowy domem jednorodzinnym.

3. W trybie określonym w ust. 1 i 2 mogą być również uznawane za przeznaczone do zabudowy domami jednorodzinnymi pojedyncze działki położone poza terenami wyznaczonymi dla budownictwa jednorodzinne w miejscowościach, w których wyznaczono takie tereny.

Rozdział 2.

Podział nieruchomości na terenach budownictwa jednorodzinne.

Art. 9. Jeżeli w granicach bloku budowlanego lub innego zespołu przestrzennego budownictwa jednorodzinne (art. 6 ust. 1 pkt 1) znajdują się nieruchomości nie podzielone na działki budowlane albo gdy istniejące działki budowlane nie odpowiadają ustaleniom planu zagospodarowania terenu (art. 6 ust. 1), przeprowadza się z urzędu lub na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości podział (parcelację) istniejących nieruchomości na podstawie planu podziału (parcelacyjnego).

Art. 10. 1. Projekt podziału opracowuje się w oparciu o zatwierdzony plan zagospodarowania terenu (art. 6 ust. 1).

2. Projekt podziału określa ilość, kształt, rozmiary i położenie działek budowlanych oraz gruntów przeznaczonych na potrzeby użyteczności publicznej.

Art. 11. Z gruntów objętych podziałem 33% ogólnej powierzchni przechodzi na własność Państwa bez odszkodowania z przeznaczeniem na cele użyteczności publicznej oraz jako działki budowlane umożliwiające prezydium rad narodowych prowadzenie właściwej gospodarki terenami. Przejście tych gruntów na własność Państwa następuje w stanie

wolnym od wszelkich obciążeń z dniem uprawomocnienia się decyzji o zatwierdzeniu podziału. Decyzja ta stanowi podstawę do ujawnienia prawa własności w księgach wieczystych.

Art. 12. 1. W przypadkach gdy obszar, którego podział ma być przeprowadzony, obejmuje dwie lub więcej nieruchomości, nieruchomości te w celu dokonania podziału łączy się w jedną całość.

2. Po dokonaniu podziału właściciele poszczególnych nieruchomości złączonych w jedną całość otrzymują własność działki lub działek o łącznej powierzchni odpowiadającej powierzchni, jaką posiadali przed dokonaniem podziału, zmniejszonej o 33%.

Art. 13. 1. W przypadkach gdy na nieruchomości objętej podziałem dokonane są inwestycje, w szczególności jeśli znajdują się na niej budynki, rozpoczęte budowy, urządzenia ogrodnicze, sady lub drzewostany, należy w wyniku podziału przydzielić dotychczasowemu właścicielowi działkę lub działki budowlane, na których te inwestycje znajdują się.

2. Za urządzenia lub budynki znajdujące się na gruntach przeznaczonych na cele użyteczności publicznej przysługuje odszkodowanie, ustalone na zasadach i w trybie obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Art. 14. 1. Jeżeli wydzielenie powierzchni gruntów przypadających na poszczególnych właścicieli nieruchomości wymagałoby utworzenia działki nie odpowiadającej najmniejszej powierzchni przewidzianej dla danych terenów, działkę taką należy uzupełnić innymi gruntami, tak aby odpowiadała przewidzianym najmniejszym rozmiarom.

2. Działka utworzona zgodnie z ust. 1 stanowi współwłasność osób, których grunty zostały nią objęte, w częściach proporcjonalnych do powierzchni tych gruntów.

3. W przypadku gdy działka, którą w myśl ust. 1 należy uzupełnić innymi gruntami, jest jedyną działką właściciela w danej miejscowości, uzupełnienie to powinno nastąpić gruntami, które w myśl art. 11 przechodzą na własność Państwa. W tych przypadkach nie stosuje się przepisu ust. 2.

Art. 15. 1. Z chwilą zakończenia podziału nowo utworzone w wyniku podziału działki stają się oddzielnymi nieruchomościami.

2. Łączenie lub dalsze podziały nowo utworzonych działek jest dozwolone jedynie w przypadku, gdy jest ono wynikiem zmian w planie zagospodarowania terenu.

Art. 16. 1. W toku podziału nieruchomości na podstawie niniejszej ustawy przeprowadza się również rozgraniczenie nieruchomości objętych podziałem.

2. W sprawach o rozgraniczenie stosuje się następujące zasady:

- 1) postępowanie sądowe w sprawach między osobami zainteresowanymi ulega zawieszeniu z chwilą uprawomocnienia się decyzji o wszczęciu podziału, a umorzeniu z chwilą uprawomocnienia się decyzji o zatwierdzeniu podziału,
- 2) ugody zawarte przed organem przeprowadzającym podział mają moc ugód zawartych przed sądem,
- 3) w sprawach, w których nie dojdzie do ugody, orzeka organ przeprowadzający podział,
- 4) osobie zainteresowanej niezadowolonej z orzeczenia służy prawo dochodzenia swoich roszczeń od strony

przeciwnej w drodze sądowej, z tym że w przypadku uznania roszczenia sąd orzeka o odszkodowaniu pieniężnym.

Art. 17. 1. Ustawowym pełnomocnikiem osób zainteresowanych nieobecnych przy czynnościach urzędowych w sprawie podziału i rozgraniczenia jest przedstawiciel prezydium właściwej miejscowo rady narodowej (miejskiej, osiedla).

2. Rada Ministrów wyda w drodze rozporządzenia szczegółowe przepisy o dokonywaniu podziału na terenach budownictwa domów jednorodzinnych i rozgraniczaniu nieruchomości w toku tego podziału.

Art. 18. 1. Podział przeprowadza właściwy organ administracji prezydium powiatowej rady narodowej, który w szczególności:

- 1) wydaje i ogłasza decyzję o wszczęciu podziału,
- 2) zleca opracowanie projektów podziału,
- 3) ogłasza o sporządzeniu projektów podziału,
- 4) zatwierdza plany podziału,
- 5) wydaje decyzję o zakończeniu podziału i wprowadzeniu nowego stanu własności na obszarach objętych podziałem.

2. Ogłoszenia o przystąpieniu do podziału i o sporządzeniu projektu podziału dokonuje się w dzienniku urzędowym wojewódzkiej rady narodowej i na tablicy ogłoszeń prezydium właściwej miejscowo rady narodowej (miejskiej, osiedla).

3. Projekty podziału podlegają wyłożeniu do publicznej wiadomości na przeciąg 14 dni od daty ogłoszenia o sporządzeniu projektu podziału.

4. Osobom zainteresowanym służy prawo przeglądania wyłożonych materiałów i zgłaszania zastrzeżeń w terminie określonym w ust. 3. Zastrzeżenia te powinny być rozpatrzone przez organ przeprowadzający podział. O decyzji zawiadamia się na piśmie zgłaszającego zastrzeżenia.

Art. 19. 1. W sprawach nie wymienionych w art. 16 ust. 2 osobom zainteresowanym, których zastrzeżenia do projektu podziału nie zostały uwzględnione, służy prawo dochodzenia swoich roszczeń od Państwa w drodze sądowej, z tym że w przypadku uznania roszczenia sąd orzeka odszkodowanie pieniężne.

2. Podstawą roszczenia, o którym mowa w ust. 1, nie może być zmniejszenie wartości rynkowej gruntów wynikające z otrzymania działki budowlanej w innej części terenów budownictwa jednorodzinnego niż znajdowała się nieruchomość podlegająca podziałowi.

Art. 20. Koszty sporządzania planów podziału i innych prac geodezyjnych pokrywają: prezydium powiatowych rad narodowych w przypadkach gdy podział przeprowadzony jest z urzędu, a właściciele nieruchomości — gdy podział następuje na ich wniosek.

Art. 21. 1. Ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości objęte podziałem przechodzą na działki otrzymane przez właściciela w wyniku podziału, z wyjątkiem służebności gruntowych, które pozostają na gruncie.

2. Jeżeli w związku z przeprowadzonym podziałem istniejące służebności gruntowe wymagają zniesienia lub zmiany sposobu ich wykorzystywania, będzie to ustalone przez organ przeprowadzający podział.

3. Hipoteki, które zabezpieczały wierzytelności na nieruchomości objętej podziałem, dzieli się między poszczególne działki w stosunku proporcjonalnym do powierzchni tych działek.

4. Przepis ust. 3 nie dotyczy hipotek zabezpieczających wierzytelności, których wartość nie przekracza 1000 zł. Hipoteki te wygasają i ich wpisy w księgach wieczystych podlegają wykreśleniu, a wierzytelności pozostają jako wierzytelności osobiste.

Art. 22. Właściciel działek obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi aniżeli hipoteki i służebności gruntowe, może żądać zniesienia tych praw za odszkodowaniem, jeżeli ich utrzymanie stanowiłoby przeszkodę dla budowy domu na działce.

Art. 23. Zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących nowo utworzone działki następuje z urzędu na koszt nabywcy z chwilą nabycia działki.

Rozdział 3.

Obrót działkami budowlanymi.

Art. 24. 1. Nieruchomości położone na terenie budownictwa jednorodzinnego przed dokonaniem ich podziału (art. 6 ust. 1 pkt 1) mogą być zbywane tylko w całości.

2. Działki utworzone na skutek podziału nieruchomości na terenie budownictwa jednorodzinnego mogą być zbywane, jeżeli rozmiarem, kształtem i położeniem odpowiadają planowi zagospodarowania terenu.

Art. 25. Rada Ministrów może w drodze rozporządzenia określać powszechnie obowiązujące ceny działek położonych na terenie budownictwa jednorodzinnego bądź upoważnić prezydium wojewódzkich rad narodowych do określania w drodze uchwał takich cen na zasadach ustalonych w tym rozporządzeniu.

Art. 26. Prezydium powiatowej rady narodowej służy prawo pierwokupu w każdym przypadku sprzedaży na terenie budownictwa jednorodzinnego działki budowlanej bądź nieruchomości nie podzielonej na działki.

Rozdział 4.

Przejmowanie działek przez prezydium rad narodowych.

Art. 27. 1. Właściciele działek położonych na terenach budownictwa jednorodzinnego obowiązani są do ich zabudowania w terminach ustalonych w planie zagospodarowania terenu (art. 6 ust. 1 pkt 6). Termin ten nie może być krótszy niż 6 lat od chwili zatwierdzenia planów podziału.

2. Właściwy organ administracji prezydium powiatowej rady narodowej powiadamia właścicieli oraz użytkowników działek o ustalonych terminach zabudowy oraz występuje do sądu o dokonanie w księgach wieczystych wpisu uwidaczniającego te terminy.

3. Na wniosek właściciela właściwy organ administracji prezydium powiatowej rady narodowej przedłuża końcowy termin zabudowy działki, na której dokonano inwestycji (art. 13), na okres czasu potrzebny do gospodarczego wykorzystania tych inwestycji, jednak nie dłużej niż do lat 10. Przepis ust. 2 dotyczący wpisu w księgach wieczystych stosuje się odpowiednio.

Art. 28. Właściwy organ administracji prezydium powiatowej rady narodowej może orzec o przejęciu na własność Państwa działki, na której bądź to nie rozpoczęto budowy na trzy lata przed upływem końcowego terminu jej zabudowy, bądź też budowy nie zakończono z upływem tegoż terminu. Przejęcie działki następuje za odszkodowaniem.

Art. 29. 1. W przypadkach gospodarczo uzasadnionych prezydium powiatowej rady narodowej może dla określonych terenów termin 6 lat ustalony w art. 27 ust. 1 skrócić do lat 4, a termin 3 lat ustalony w art. 28 skrócić do lat 2 — jeżeli tereny te są przygotowane do zabudowy (art. 3).

2. Prezydium powiatowej rady narodowej przedłuża odpowiednio końcowy termin zabudowy działek na określonym terenie w przypadku, gdy w terminie ustalonym na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 6 nie została na tym terenie zakończona budowa urządzeń wymienionych w art. 3 ust. 1.

Art. 30. 1. Właściciel działki jest upoważniony do zabrania urządzeń znajdujących się na działce, z wyjątkiem drzewostanu, na którego wycięcie właściwe organy nie wydały uprzednio zezwolenia.

2. Jeżeli na przejmowanej działce znajduje się rozpoczęta budowa domu jednorodzinnego, należy właścicielowi wypłacić niezależnie od ceny gruntu wartość techniczną wykonanych robót.

3. Jeżeli przejęta działka jest jedyną działką właściciela przeznaczoną pod budowę domu jednorodzinnego, należy — na wniosek właściciela — przydzielić mu zamiast należności pieniężnej działkę o tej samej wielkości, położoną w tej samej miejscowości na terenach budownictwa jednorodzinnego, przeznaczonych do zabudowy w okresie późniejszym.

4. Jeżeli na podstawie art. 28 orzeczono przejęcie działki, która stanowi część użytkowanego rolniczo lub ogrodniczo obszaru należącego do tego samego właściciela, może on żądać przejęcia wszystkich lub niektórych pozostałych działek.

Art. 31. 1. Orzeczenie o przejęciu działki przenosi prawo własności nieruchomości wolne od obciążeń na rzecz Państwa z dniem uprawomocnienia się orzeczenia. Orzeczenie to stanowi podstawę do ujawniania prawa własności w księdze wieczystej. Objęcie w posiadanie działki przejętej może nastąpić dopiero z dniem zapłaty należności.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do orzeczeń o przydziale działki na podstawie art. 30 ust. 3.

Art. 32. 1. Należność za przejęte na podstawie art. 28 działki powinna być wypłacona przez właściwy organ administracji prezydium powiatowej rady narodowej osobie uprawnionej najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o przejęciu.

2. Z wypłaconej kwoty potrąca się zabezpieczone na działce kwoty należne Państwu lub bankowi państwowemu.

3. Jeżeli działka jest obciążona na rzecz osób trzecich prawami rzeczowymi ujawnionymi w księdze wieczystej, przypadającą do wypłaty kwotę lub jej część niezbędną na zaspokojenie obciążeń składa się do depozytu sądowego.

4. Należność składa się do depozytu sądowego również w przypadkach, gdy wypłata jej osobie uprawnionej jest niemożliwa z powodu przeszkody prawnej.

Art. 33. Należność za przejmowane na podstawie art. 28 działki określa się przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu gruntów budowlanych w miastach i osiedlach oraz znajdujących się na nich budowli i urządzeń.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe.

Art. 34. Chęć nieruchomości decyzją o wyznaczeniu terenów budownictwa jednorodzinne nie stanowi przeszkody do wywłaszczenia tej nieruchomości na podstawie przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości.

Art. 35. 1. Przepisy niniejszej ustawy dotyczące prezydiów wojewódzkich rad narodowych stosuje się odpowiednio do prezydiów rad narodowych miast wyłączonych z województw, a przepisy dotyczące prezydiów powiatowych rad narodowych — do prezydiów rad narodowych miast stanowiących powiaty oraz miast wyłączonych z województw.

2. Przepisy niniejszej ustawy dotyczące domów jednorodzinnych stosuje się również do małych domów mieszkalnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 31, poz. 131).

Art. 36. W sprawach unormowanych w niniejszej ustawie nie mają zastosowania:

- 1) ustawa z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz. U. Nr 35, poz. 240),
- 2) art. 68—171 prawa budowlanego z dnia 16 lutego 1928 r. (Dz. U. z 1939 r. Nr 34, poz. 216),
- 3) art. 15 prawa rzeczowego,
- 4) dekret z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 53, poz. 298 i Nr 70, poz. 382),
- 5) dekret z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. Nr 44, poz. 398).

Art. 37. Tracą moc art. 34, 35 i 39 ust. 2 dekretu z dnia 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przetrzennym kraju (Dz. U. Nr 16, poz. 109).

Art. 38. Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Państwa: *A. Zawadzki*
Sekretarz Rady Państwa: *J. Horodecki*