

192

USTAWA

z dnia 6 lipca 1972 r.

o terenach budownictwa jednorodzinne go i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach.

Rozdział 1.

Tereny budowlane.

Art. 1. 1. W miastach i osiedlach mogą być budowane:

- 1) domy jednorodzinne i małe domy mieszkalne (budownictwo jednorodzinne),
- 2) domy mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi związane z indywidualnym gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem (budownictwo zagrodowe), na terenach przeznaczonych na ten cel.

2. Poza terenami określonymi w ust. 1 budownictwo jednorodzinne i zagrodowe może być realizowane na działkach określonych w art. 16.

Art. 2. 1. Prezydium powiatowych rad narodowych ustalać będą w drodze uchwał, na podstawie szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego, które tereny przeznacza się w okresach do pięciu lat pod budownictwo jednorodzinne i zagrodowe (tereny budowlane).

2. Uchwały o ustaleniu terenów budowlanych zawierać będą również podział tych terenów na działki odpowiadające normatywnej powierzchni przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne lub budownictwo zagrodowe (działki budowlane).

Art. 3. 1. Do terenów budowlanych nie włącza się nieruchomości zabudowanych domami wymienionymi w art. 1, a także domami mieszkalno-pensjonatowymi, budynkami przeznaczonymi na pomieszczenia zakładów rzemieślniczych oraz innymi domami, chyba że niewłączenie tych nieruchomości pozostałoby w sprzeczności z planami zagospodarowania przestrzennego. Mogą jednak być włączone części nieruchomości zbędne do prawidłowego użytkowania istniejącej zabudowy.

2. Jeżeli teren budowlany obejmuje obszar zalesiony, przy podziale na działki określa się powierzchnię zabudowy działki oraz powierzchnię zalesioną, którą należy zachować.

Art. 4. 1. Projekt uchwały o ustaleniu terenu budowlanego i jego podziale na działki podlega wyłożeniu do publicznego wglądu na okres 6 tygodni równocześnie w sie-

dzibie prezydium właściwej powiatowej rady narodowej i w siedzibie prezydium właściwej rady narodowej miasta, osiedla lub gromady. Zawiadomienie o wyłożeniu projektu podaje się do powszechnej wiadomości na tablicy ogłoszeń tych prezydiów rad narodowych, a także w prasie lub w inny przyjęty sposób.

2. Zawiadomienie o wyłożeniu projektu uchwały o ustaleniu terenu budowlanego i o jego podziale na działki doręcza się na piśmie:

- 1) właścicielom ujawnionym w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów,
- 2) ujawnionym w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów osobom, którym służą ograniczone prawa rzeczowe na tej nieruchomości,
- 3) wykazany w ewidencji gruntów i budynków osobom władającym nieruchomościami.

3. W okresie wyłożenia zainteresowani mogą zgłaszać do projektu uchwały uwagi, wnioski i odwołania, które podlegają rozpatrzeniu przez właściwy do spraw gospodarki terenowej i ochrony środowiska organ prezydium powiatowej rady narodowej.

4. Uwagi i wnioski nie uwzględnione przez organ wymieniony w ust. 3 i nie wycofane przez osoby zainteresowane oraz odwołania tych osób podlegają rozpatrzeniu przez prezydium powiatowej rady narodowej przy podejmowaniu uchwały o ustaleniu terenu budowlanego. Jeżeli prezydium powiatowej rady narodowej nie uwzględni uwag i wniosków oraz odwołań, doręcza zainteresowanym szczegółowe uzasadnienie swego stanowiska.

Art. 5. 1. Uchwały prezydiów powiatowych rad narodowych o ustaleniu terenu budowlanego oraz jego podziale na działki budowlane podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym wojewódzkiej rady narodowej.

2. Nieruchomości lub ich części objęte uchwałą o ustaleniu terenu budowlanego z wyjątkiem działek, które właściciele zgodnie z art. 8 zachowali na własność lub które zostały w trybie art. 9 nadane na własność członkom ich rodzin, przechodzą z mocy prawa na własność Państwa po upływie 2 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały, wolne od ciężących na nich praw rzeczowych ograniczonych i innych obciążeń.

Art. 6. Prezydya właściwych rad narodowych zapewnią, w ramach terenowych planów gospodarczych z zachowaniem obowiązujących przepisów, wykonanie na terenach budowlanych urządzeń komunalnych, a co najmniej ulic, sieci elektrycznej oraz urządzeń wodociągowych lub odpowiedniej liczby studni użytku publicznego.

Art. 7. Minister Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska określi w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa w drodze rozporządzenia tryb ustalania terenów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne i budownictwo zagrodowe, warunki rozgraniczania i podziału tych terenów na działki budowlane z uwzględnieniem ulic, szczególne warunki zabudowy działek zalesionych oraz terminy wykonania na tych terenach urządzeń komunalnych, o których mowa w art. 6.

Art. 8. 1. Dotychczasowy właściciel nieruchomości, objętej uchwałą o ustaleniu terenu budowlanego, zachowuje własność wskazanej przez siebie jednej działki pod budownictwo jednorodzinne, jeżeli taki wniosek zgłosi w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia uchwały.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do dotychczasowego właściciela nieruchomości, który prowadzi gospodarstwo rolne, hodowlane lub ogrodnicze i zgłosi wniosek o zachowanie własności jednej działki pod budownictwo zagrodowe.

3. Przepisy ust. 1 i 2 mają odpowiednie zastosowanie w wypadkach współwłasności nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu terenu budowlanego, jeżeli współwłasność powstała wskutek dziedziczenia lub ustania małżeńskiej wspólności majątkowej. Prawo do nadania po jednej działce na własność ma każdy ze współwłaścicieli, a gdy liczba działek powstałych z podziału nieruchomości jest niewystarczająca, działki nadaje się na własność tych spośród współwłaścicieli, którzy zostaną wskazani we wniosku wszystkich współwłaścicieli. W razie sporu pomiędzy współwłaścicielami zawieszają się postępowanie administracyjne w przedmiocie nadania działek współwłaścicielom do wydania na wniossek współwłaścicieli orzeczenia sądu, który spór ten rozstrzygnie. Z wnioskiem do sądu może wystąpić również organ właściwy do spraw gospodarki terenowej i ochrony środowiska.

4. Uprawnienia określone w ust. 1—3 przysługują dotychczasowym właścicielom (współwłaścicielom) tylko w wypadku, gdy poza nieruchomością objętą terenem budowlanym nie są w tej samej miejscowości właścicielami innych nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi, chyba że domy te są przewidziane do rozbiórki.

5. Jeżeli w wypadkach określonych w ust. 1—3 nie będzie możliwe zachowanie lub nadanie działek powstałych z podziału nieruchomości dotychczasowych właścicieli (współwłaścicieli), zostaną im nadane na ich wniosek inne działki, objęte uchwałą o ustaleniu terenów budowlanych.

6. Zachowanie własności działki budowlanej lub nadanie działki na własność następuje z mocy decyzji stwierdzającej lub nadającej własność działki. Nadanie działki następuje nieodpłatnie.

Art. 9. 1. Jeżeli z podziału nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu terenu budowlanego powstaną dwie lub więcej działek, działki te na wniosek dotychczasowego właściciela złożony w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia uchwały nadaje się na własność jego rodzicom, pełnoletnim dzieciom lub pełnoletnim wnukom.

2. Przepis ust. 1 stosuje się tylko w wypadku, gdy członkowie rodziny dotychczasowego właściciela nierucho-

mości, których wniosek dotyczy, dołączą do wniosku oświadczenie, że:

- a) godzą się na nadanie im działek,
- b) prowadzą, gdy wniosek dotyczy nadania im działki przeznaczonej pod budownictwo zagrodowe, samodzielne gospodarstwa rolne, hodowlane lub ogrodnicze,
- c) nie posiadają innych nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi, chyba że posiadane domy są przewidziane do rozbiórki.

3. Nadanie działek osobom wymienionym w ust. 1 następuje w trybie i na zasadach określonych w art. 8 ust. 6.

Art. 10. 1. Za nieruchomości, które przeszły na własność Państwa na podstawie art. 5 ust. 2, wypłaca się odszkodowanie:

- 1) za powierzchnię równą jednej działce normatywnej, jeżeli właściciel nie zachowa jej na własność lub nie zostanie nadana na wniosek właściciela jego rodzicom, dzieciom lub wnukom — w wysokości 5—10% kosztu wybudowania domu jednorodzinnego pięcioizbowego w zależności od wielkości miasta (osiedla), położenia gruntu i jego uzbrojenia,
- 2) za pozostałą powierzchnię — do pięciokrotnej wysokości stawek ustalonych dla gruntu rolnego klasy I w strefie miejskiej okręgu I, lecz nie wyżej od przeciętnej ceny rynkowej; wysokość stawki odszkodowania ustala prezydium powiatowej rady narodowej na podstawie wytycznych prezydium wojewódzkiej rady narodowej.

2. Odszkodowanie nie przekraczające 50.000 zł wypłaca się najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia przejścia nieruchomości na własność Państwa; nadwyżka płatna jest w równych ratach rocznych nie przekraczających 50.000 zł.

3. W sprawach odszkodowania nie unormowanych w ust. 1—2 mają zastosowanie przepisy o wywłaszczeniu nieruchomości.

4. Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska oraz Ministrem Rolnictwa unormuje w drodze rozporządzenia sprawę praw rzeczowych ograniczonych i innych obciążeń na nieruchomościach, które nie przeszły w całości na własność Państwa.

Art. 11. 1. Działki budowlane przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne oddaje się w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym oraz spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego pod budowę domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych.

2. Działki budowlane przeznaczone pod budownictwo zagrodowe oddaje się w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym pod budowę domów mieszkalnych i budynków gospodarczych, związanych z indywidualnym gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym.

3. Oddanie działek w użytkowanie wieczyste następuje za opłatą roczną ustaloną na podstawie art. 23 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, z tym że pierwsza wpłata obejmuje opłatę za okres piętnastoletni.

4. Osoba fizyczna może otrzymać w użytkowanie wieczyste tylko jedną działkę przeznaczoną pod budownictwo jednorodzinne lub budownictwo zagrodowe. Współmałżonkowie mogą otrzymać tylko jedną działkę budowlaną.

5. Osoba, której nieruchomość objęta uchwałą ustalającą teren budowlany jest mniejsza od działki budowlanej, otrzyma na swój wniosek działkę normatywną w użytkowanie wieczyste za opłatą roczną obliczoną tylko od powierzchni przewyższającej tę nieruchomość.

Art. 12. 1. Właściciel lub wieczysty użytkownik powinien przystąpić do zabudowy działki budowlanej w ciągu dwóch lat i zakończyć budowę w ciągu czterech lat. Terminy te biegną dla właściciela działki od dnia, w którym decyzja stwierdzająca lub nadająca własność działki stała się ostateczna, a dla wieczystego użytkownika od dnia zawarcia umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste.

2. Terminy wskazane w ust. 1 podlegają na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika przedłużeniu, jeżeli opóźnienie w rozpoczęciu lub zakończeniu budowy jest następstwem okoliczności, za które właściciel lub wieczysty użytkownik odpowiedzialności nie ponosi.

3. Terminy, o których mowa w ust. 1 i 2, są wiążące również dla następców prawnych właściciela lub wieczystego użytkownika.

Art. 13. 1. W razie niedotrzymania terminów określonych w art. 12 i nieprzedłużenia ich, organ do spraw gospodarki terenowej i ochrony środowiska może rozwiązać umowę z wieczystym użytkownikiem i zarządzić odebranie działki na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach przy zwrocie opłat za nie wykorzystany okres, o którym mowa w art. 11 ust. 3.

2. W stosunku do właściciela działki, który nie dotrzymał terminów określonych w art. 12 i nie uzyskał ich przedłużenia, prezydium powiatowej rady narodowej przysługuje prawo wykupu działki budowlanej za cenę ustaloną na zasadach określonych w art. 10; wykup działki nadanej rodzicom, dzieciom lub wnukom następuje za cenę ustaloną jak za nadwyżkę powierzchni nieruchomości ponad powierzchnię normatywną.

3. Oświadczenie prezydium rady narodowej o wykonaniu prawa wykupu powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Z chwilą gdy oświadczenie to doszło do właściciela w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią, działka staje się własnością Państwa.

4. Za roboty wykonane na przejmowanej działce właściwy do spraw gospodarki terenowej i ochrony środowiska organ prezydium powiatowej rady narodowej wypłaca w terminie 14-dniowym od dnia przejęcia działki wynagrodzenie odpowiadające czwartej części wartości tych robót; resztę organ ten wypłaca w terminach i wysokości wpłat dokonywanych przez osobę, której następnie działkę tę oddano w użytkowanie wieczyste, nie później jednak niż w ciągu trzech lat, choćby działka ta nie została w tym terminie oddana innej osobie w użytkowanie.

Art. 14. 1. Pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego lub domu mieszkalnego z budynkami gospodarczymi związanymi z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem w miastach i osiedlach może być wydane przez organ państwowego nadzoru budowlanego tylko właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi działki budowlanej, na której dom ma być zbudowany.

2. Pozwolenie na budowę małego domu mieszkalnego może być wydane, gdy współwłaścicielami lub wieczystymi współużytkownikami działki budowlanej są osoby fizyczne co najmniej w liczbie odpowiadającej ilości lokali w budowanym domu.

3. Spółdzielni budownictwa mieszkaniowego może być wydane pozwolenie na budowę domów jednorodzinnych lub małych domów mieszkalnych, gdy spółdzielnia jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem działek, na których domy te mają być zbudowane.

Art. 15. 1. Księgi wieczyste dla nieruchomości, które w całości lub w części przeszły na własność Państwa na podstawie przepisów niniejszej ustawy, ulegają zamknięciu. Zamknięcie ksiąg wieczystych następuje na podstawie wykazu nieruchomości, przedłożonego przez właściwy organ prezydium powiatowej rady narodowej.

2. Dla nie objętych uchwałą o ustaleniu terenu budowlanego części nieruchomości, których księgi wieczyste uległy zamknięciu, zakłada się z urzędu nowe księgi wieczyste.

3. Dla utworzonych z podziału terenu budowlanego działek budowlanych zakłada się księgi wieczyste również na wniosek organu właściwego do spraw gospodarki terenowej i ochrony środowiska.

Art. 16. Prezydium powiatowej rady narodowej może wyrazić zgodę na realizację budownictwa jednorodzinnego lub zagrodowego na pojedynczych działkach, położonych poza terenami budowlanymi (art. 2), jeżeli działki te są przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo niskie oraz odpowiadają warunkom ustalonym w przepisach budowlanych.

Rozdział 2.

Podział nieruchomości w miastach i osiedlach.

Art. 17. Podział nieruchomości położonych w miastach i osiedlach poza terenami budowlanymi ustalonymi według przepisów rozdziału 1 odbywa się na zasadach określonych w art. 18 i 19.

Art. 18. 1. Podział nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej może nastąpić pod warunkiem, że jest on zgodny z planami zagospodarowania przestrzennego.

2. Niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego podział nieruchomości nierolniczych nastąpi na wniosek stron w celu:

- 1) dokonania działu spadku obejmującego nieruchomość zabudowaną dwoma lub więcej domami, jeżeli dział ma polegać na wydzieleniu poszczególnym spadkobiercom domu wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego użytkowania tego domu,
- 2) ustalenia części nieruchomości nabytej w drodze zasiedlenia,
- 3) ustalenia działki budowlanej zabudowanej domami lub budynkami wymienionymi w art. 12 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze,
- 4) zniesienia współwłasności powstałej na skutek ustania małżeńskiej wspólności majątkowej, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu każdemu z małżonków lub rozwiedzionych małżonków poszczególnych domów wraz z gruntem niezbędnym do ich prawidłowego użytkowania.

3. Podział nieruchomości rolnych może nastąpić, gdy nie jest sprzeczny z planem zagospodarowania przestrzennego oraz gdy zachodzą przewidziane w Kodeksie cywilnym warunki przeniesienia części nieruchomości na własność innej osoby.

4. Na podział nieruchomości położonej w granicach miast i osiedli wymagane jest pozwolenie właściwych do spraw gospodarki terenowej i ochrony środowiska organów

prezydiów powiatowych rad narodowych; pozwolenie na podział nieruchomości rolnych wydaje organ właściwy do spraw gospodarki terenowej i ochrony środowiska w uzgodnieniu z właściwym do spraw rolnictwa organem prezydium powiatowej rady narodowej.

5. Minister Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości, a jeżeli chodzi o nieruchomości rolne również z Ministrem Rolnictwa, może w drodze rozporządzenia określić inne wypadki, w których dopuszczony będzie podział nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej oraz ustalić warunki podziału.

Art. 19. Podział gruntów nierolniczych stanowiących własność Państwa lub własność jednostek gospodarki uspołecznionej nie będących jednostkami państwowymi może nastąpić, jeżeli zamierzony podział nie jest sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

Art. 20. 1. Do wszczęcia postępowania i wydania decyzji w sprawach wymienionych w ustawie właściwe są organy gospodarki terenowej i ochrony środowiska prezydium powiatowej rady narodowej.

2. Projekty uchwał ustalających tereny budowlane opracowują właściwe do spraw gospodarki terenowej i ochrony środowiska organy prezydiów rad narodowych wymienionych w art. 2, a jeżeli projekty te obejmują również lub wyłącznie tereny pod budownictwo zagrodowe — w porozumieniu z właściwymi do spraw rolnictwa organami prezydiów tych rad.

Art. 21. Jeżeli współwłasność nieruchomości położonych w miastach i osiedlach na terenach budowlanych, ustalonych zgodnie z przepisami rozdziału 1, powstała przed dniem wejścia w życie ustawy, współwłaściciele korzystają z uprawnień wymienionych w art. 8 ust. 3.

Art. 22. Przepisy ustawy dotyczące:

- 1) prezydiów powiatowych rad narodowych stosuje się również do prezydiów rad narodowych miast stanowiących powiaty miejskie oraz dzielnicowych rad narodowych w miastach wyłączonych z województw,
- 2) prezydiów wojewódzkich rad narodowych stosuje się również do prezydiów rad narodowych miast wyłączonych z województw.

Art. 23. 1. Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz. U. z 1948 r. Nr 35, poz. 240, z 1957 r. Nr 39, poz. 172 i z 1958 r. Nr 31, poz. 138),
- 2) ustawa z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1958 r. Nr 31, poz. 138 oraz z 1961 r. Nr 7, poz. 47 i Nr 32, poz. 159).

2. Działki budowlane utworzone w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na podstawie przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 pkt 2 oraz działki, na których rozpoczęto budowę na podstawie pozwolenia budowlanego, powinny być zabudowane w terminie ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli w planie termin nie został określony, przystąpienie do budowy oraz jej zakończenie powinno nastąpić w terminach określonych w art. 12. W razie niedotrzymania tych terminów stosuje się art. 13.

3. Postępowanie wszczęte, lecz nie zakończone na podstawie ustawy wymienionej w ust. 1 pkt 2 prowadzi się w dalszym ciągu na podstawie przepisów niniejszej ustawy.

Art. 24. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 września 1972 r. z wyjątkiem przepisów art. 19 i 23 ust. 3, które wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Państwa: *H. Jabłoński*
Sekretarz Rady Państwa: *L. Stasiak*