

**ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW**
z dnia 4 maja 2005 r.
W SPRAWIE SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

Rozporządzenie określa:

- 1) sposób i tryb scalania i podziału nieruchomości, w tym:
 - a) rodzaje czynności poprzedzających wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości oraz terminy wykonywania tych czynności,
 - b) sposób ustalania granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem,
 - c) sposób przyjmowania granic nieruchomości przy wykonywaniu mapy z projektem scalenia i podziału,
 - d) sposób wyboru i działania rady uczestników scalenia.
 - e) sposób sporządzania, rodzaje i treść dokumentów niezbędnych w postępowaniu w sprawie scalenia i podziału;
- 2) sposób i tryb ustalania opłat adiacenckich.

§ 2.

Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) wójcie – należy przez to rozumieć wójta, burmistrza albo prezydenta miasta;
- 3) radzie – należy przez to rozumieć radę uczestników scalenia, o której mowa w art. 103 ust. 2 ustawy.

Rozdział 2
Czynności poprzedzające podjęcie uchwały
o scaleniu i podziale nieruchomości

§ 3.

1. Wójt podejmuje czynności poprzedzające wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w art. 102 ust. 2 ustawy;
 - 2) z urzędu, jeżeli w planie miejscowym określono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów lub gdy na obszarze przewidzianym do scalenia i podziału gmina jest właścicielem lub

użytkownikiem wieczystym ponad 50 % powierzchni gruntów.

2. Właściciele lub użytkownicy wieczystości do wniosku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dołączają:
 - 1) odpisy ksiąg wieczystych lub, w przypadku ich braku, inne dokumenty potwierdzające prawa do nieruchomości;
 - 2) wypisy i wyrisy z katastru nieruchomości.

§ 4.

Wójt, w okresie do 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, przeprowadza analizę okoliczności uzasadniających dokonanie scalenia i podziału nieruchomości, a w szczególności:

- 1) przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, ustalonych w planie miejscowym;
- 2) wniosków, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1;
- 3) dotychczasowej struktury przestrzennej nieruchomości;
- 4) stanu istniejącej infrastruktury technicznej i potrzeby jej rozbudowy;
- 5) możliwości sfinansowania przez gminę wydatków związanych z budową lub rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych kosztów związanych z przeprowadzeniem scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) zgodności dokumentów określających stan prawny nieruchomości z danymi z katastru nieruchomości.

§ 5.

1. Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy, o której mowa w § 4, wójt przedstawia radzie gminy projekt uchwały:

- 1) o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości w granicach określonych w tym projekcie albo
 - 2) o odmowie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Do projektu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości dołącza się:
- 1) wypis i wyrys z katastru nieruchomości sporządzony dla gruntów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, z zaznaczonymi granicami zewnętrznymi tych gruntów;
 - 2) wypis i wyrys z planu miejscowego.
3. Granice nieruchomości przeznaczonych do scalenia i podziału ustala się i przyjmuje według katastru nieruchomości, a stan prawny nieruchomości według ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości.
4. Informację o podjęciu uchwały o odmowie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości wójt podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Rozdział 3
Rada uczestników scalenia

§ 6.

- Po wejściu w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, wójt wyznacza termin zebrania informacyjnego i powiadamia o nim uczestników postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.
- Na zebraniu informacyjnym, o którym mowa w ust. 1, wójt:
 - zapoznaje uczestników postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości z uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości oraz z wynikami przeprowadzonej analizy;
 - przeprowadza, na wniosek uczestników postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, wybory rady.
 - Wyboru członków rady dokonuje się zwykłą większością głosów spośród kandydatów zgłoszonych na zebraniu w głosowaniu niejawnym przy udziale co najmniej połowy uczestników postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości. Każdy uczestnik postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości ma prawo zgłosić jednego kandydata. Osoby, które otrzymały najwięcej głosów, wchodzi w skład rady. Spory dotyczące głosowania rozstrzyga wójt.

§ 7.

Rada dokonuje wyboru przewodniczącego spośród jej członków.

§ 8.

- Opinie rady w sprawach, o których mowa w art. 103 ust. 3 i 4 ustawy, są zamieszczane w protokole posiedzeń rady i przekazywane wójtowi.
- W przypadku braku jednomyślności przy opiniowaniu spory między członkami rady są rozstrzygane zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego rady.

Rozdział 4

Opracowanie projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości oraz rodzaje i treść dokumentów niezbędnych w postępowaniu w sprawie scalenia i podziału nieruchomości

§ 9.

- W celu opracowania projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, uwzględniając zaktualizowane dane z katastru nieruchomości, dla gruntów objętych uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości upoważniony przez wójta geodeta przygotowuje geodezyjną dokumentację projektową scalenia i podziału nieruchomości, na którą składa się:
 - mapa z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości;
 - rejestr nieruchomości, z wykazaniem stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale.
- Geodeta, o którym mowa w ust. 1, wykonuje dodatkowo czynności polegające na:

- geodezyjnym opracowaniu granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- wyznaczeniu i wskazaniu uczestnikom postępowania granic nowo wydzielonych działek gruntu oraz utrwaleniu tych granic, zgodnie z przepisami o rozgraniczaniu nieruchomości.

§ 10.

Przed podjęciem uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości dokumentacja, o której mowa w § 9 ust. 1, podlega przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 11.

Wójt przedstawia radzie gminy projekt uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, zawierający w szczególności:

- geodezyjną dokumentację projektową scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w § 9 ust. 1;
- wnioski, uwagi i zastrzeżenia zgłoszone w okresie wyłożenia projektu do wglądu;
- protokoły z posiedzeń rady;
- propozycje rozstrzygnięć ze wskazaniem praw do nowo wydzielonych działek gruntu.

Rozdział 5
Ustalanie opłat adiacenckich

§ 12.

1. Rzeczoznawca majątkowy określa:

- wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
 - wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2, uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się ceny na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

§ 13.

- Opłatę adiacencką ustala wójt w drodze decyzji, zgodnie z uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości oraz ugodą, o której mowa w art. 107 ust. 3 ustawy.
- Opłata adiacencka, ustalona na podstawie wartości, o których mowa w § 12 ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej, zgodnie z art. 5 i art. 227 ustawy.

Rozdział 6
Przepis końcowy

§ 14.

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.