

**ROZPORZĄDZENIE  
RADY MINISTRÓW**

z dnia 4 maja 2005 r.

**w sprawie scalania i podziału nieruchomości**

(Dz. U. z dnia 17 maja 2005 r.)

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 wyris z katastru nieruchomości sporządzony dla gruntów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, z zaznaczonymi granicami zewnętrznymi tych gruntów;
- 2) wypis i wyris 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.** 1. 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.

2. Na zebraniu informacyjnym, o którym mowa w ust. 1, wójt:

- 1) zapoznaje uczestników postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości z uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości oraz z wynikami przeprowadzonej analizy;
- 2) przeprowadza, na wniosek uczestników postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, wybory rady.

3. 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.** 1. Opinie rady w sprawach, o których mowa w art. 103 ust. 3 i 4 ustawy, są zamieszczane w protokole posiedzeń rady i przekazywane wójtowi.

2. 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.** 1. 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:

- 1) mapa z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości;
  - 2) rejestr nieruchomości, z wykazaniem stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale.
2. Geodeta, o którym mowa w ust. 1, wykonuje dodatkowo czynności polegające na:
- 1) geodezyjnym opracowaniu granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
  - 2) 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:

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

#### **Rozdział 5**

##### **Ustalanie opłat adiacenckich**

**§ 12.** 1. Rzeczoznawca majątkowy określa:

- 1) wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) 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.** 1. 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.

2. 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.