

z dnia 31 stycznia 1961 r.

o terenach budowlanych na obszarach wsi.

Rozdział 1.

Tereny budowlane i ich wyznaczenie.

Art. 1. Budownictwo mieszkaniowe i gospodarcze oraz budownictwo usługowe i administracyjne na obszarach wsi może być realizowane wyłącznie na terenach wyznaczonych na ten cel, zwanych w dalszym ciągu ustawy „terenami budowlanymi”.

Art. 2. 1. Tereny budowlane określają plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Tereny budowlane będą wyznaczane dla obszarów poszczególnych wsi lub jako tereny budowlane wspólne dla obszarów kilku przyległych wsi.

3. W braku zatwierdzonych planów zagospodarowania przestrzennego tereny budowlane wyznaczane są na podstawie przepisów art. 3—6 niniejszej ustawy.

Art. 3. 1. Projekt wyznaczenia terenów budowlanych opracowuje właściwy do spraw planowania przestrzennego organ prezydium powiatowej rady narodowej w porozumieniu z właściwym do spraw rolnych organem tegoż prezydium, a na obszarach górniczych — ponadto w porozumieniu z właściwym urzędem górniczym.

2. Przy opracowywaniu projektu wyznaczenia terenów budowlanych uczestniczą w charakterze doradczym: przedstawiciel gromadzkiej rady narodowej, sołtys oraz trzyosobowy zespół wybrany spośród mieszkańców wsi na zebraniu wiejskim. W razie niedokonania wyboru takiego zespołu w określonym terminie — prezydium gromadzkiej rady narodowej wyznacza go z urzędu,

Art. 4. 1. Projekt wyznaczenia terenów budowlanych powinien być prowizorycznie oznaczony na gruncie i wyłożony do wglądu w siedzibie gromadzkiej rady narodowej na przeciąg 21 dni.

2. O wyłożeniu projektu wyznaczenia terenów budowlanych do wglądu podaje się do wiadomości w sposób przyjęty w danej miejscowości.

3. W okresie wyłożenia projektu wyznaczenia terenów budowlanych do wglądu mieszkańcy wsi oraz zainteresowane jednostki gospodarki społecznej i organizacje społeczne, działające na terenie wsi, mogą zgłaszać uwagi i wnioski dotyczące projektu. Uwagi i wnioski powinny być rozpatrzone przez organ właściwy do opracowania projektu.

4. Projekt wyznaczenia terenów budowlanych zatwierdza prezydium powiatowej rady narodowej po rozpatrzeniu go łącznie z wnioskami i uwagami nie uwzględnionymi w projekcie.

5. Przed przedstawieniem projektu wyznaczenia terenów budowlanych do zatwierdzenia projekt powinien być zaopiniowany przez gromadzką radę narodową.

6. Uchwałę prezydium powiatowej rady narodowej o wyznaczeniu terenów budowlanych podaje się do powszechnej wiadomości w sposób przyjęty w danej miejscowości.

Art. 5. Przepisy określające szczegółowo zasady i tryb opracowania projektu wyznaczenia terenów budowlanych ustali Przewodniczący Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury w porozumieniu z Ministrami Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej.

Art. 6. Po wyznaczeniu terenów budowlanych zmiana rodzaju użytkowania gruntów położonych na tych terenach

może być dokonywana tylko za zezwoleniem właściwego do spraw planowania przestrzennego organu prezydium powiatowej rady narodowej. Zezwolenia nie można odmówić, jeżeli zmiana rodzaju użytkowania nie utrudni realizacji budownictwa zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Art. 7. W wyjątkowych gospodarczo uzasadnionych przypadkach organ właściwy do spraw planowania przestrzennego prezydium powiatowej rady narodowej może wyrazić zgodę na realizację budownictwa określonego w art. 1 poza terenami budowlanymi. Wytyczne w sprawie stosowania tego przepisu wyda Przewodniczący Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury.

Rozdział 2.

Plan podziału terenów budowlanych na działki.

Art. 8. 1. Dla terenów budowlanych, wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego bądź w trybie art. 3—6 niniejszej ustawy, opracowuje się projekt planu podziału tych terenów na działki budowlane oraz tereny przeznaczone na cele użyteczności publicznej.

2. Plan podziału terenów budowlanych określa ilość, rozmiary, kształty i położenie działek budowlanych oraz terenów przeznaczonych na cele użyteczności publicznej.

3. Projekt planu podziału terenów budowlanych opracowuje się w miarę potrzeby dla całości lub części tych terenów.

Art. 9. 1. Projekt planu podziału terenów budowlanych opracowuje właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej w porozumieniu z właściwym do spraw planowania przestrzennego organem tegoż prezydium.

2. O przystąpieniu do opracowania projektu planu podziału terenów budowlanych podaje się do wiadomości mieszkańców wsi w sposób przyjęty w danej miejscowości.

3. Plan podziału terenów budowlanych zatwierdza właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej.

4. Przepisy art. 3 ust. 2 i art. 4 ust. 1—3 oraz 5 i 6 mają odpowiednie zastosowanie przy opracowaniu planu podziału terenów budowlanych.

Art. 10. Przewodniczący Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury oraz Minister Rolnictwa określą w drodze rozporządzenia przepisy ustalające szczegółowe zasady i tryb opracowania projektu podziału terenów budowlanych.

Art. 11. 1. Jeżeli w skład poszczególnych działek budowlanych wchodzi grunt należący do różnych właścicieli lub posiadaczy, może być przeprowadzona wymiana gruntów położonych na terenach budowlanych stosownie do przepisów obowiązujących dla wymiany gruntów lub dla scalania gruntów.

2. Jeżeli nie jest możliwe przeprowadzenie wymiany gruntów w granicach terenów budowlanych w sposób gospodarczo racjonalny, wymianą tą mogą być również objęte grunty, położone poza granicami tych terenów.

Art. 12. Grunty położone na terenach budowlanych stanowiące według planu podziału działkę budowlaną lub część działki budowlanej nie mogą być przedmiotem podziału w naturze w postępowaniu sądowym dotyczącym podziału majątku.

Rozdział 3.

Nabywanie działek budowlanych.

Art. 13. 1. Jeżeli ubiegający się o nabycie działki na terenach budowlanych nie ma możliwości dobrowolnego nabycia takiej działki wskutek odmowy zbycia przez właścicieli

bądź niemożności uzgodnienia warunków nabycia działki lub z innej przyczyny — właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej może na wniosek ubiegającego się przeprowadzić wymianę jego gruntów położonych poza terenami budowlanymi na działkę budowlaną w trybie przepisów wymienionych w art. 11 lub przymusowe zbycie jednej z działek.

2. Decyzja o przymusowym zbyciu może być wydana tylko w przypadkach, gdy przeprowadzenie wymiany gruntów nie jest możliwe w sposób gospodarczo racjonalny lub ubiegający się o nabycie działki budowlanej nie posiada w ogóle lub dostatecznego obszaru gruntów w granicach danej wsi.

3. Ostateczna decyzja o przymusowym zbyciu przenosi własność działki ze wskazanego w decyzji zbywcy na nabywcę po wpłaceniu przez niego ceny wykupu (art. 16).

Art. 14. 1. Prawo nabycia działki budowlanej w trybie przewidzianym w art. 13 przysługuje:

- 1) właścicielom i posiadaczom gospodarstw rolnych położonych we wsi lub wsiach, dla których wyznaczone zostały tereny budowlane, jeżeli nie posiadają gruntów na terenach budowlanych,
- 2) nauczycielom i specjalistom w zakresie rolnictwa, którzy pracują zawodowo na obszarach, dla których wyznaczono tereny budowlane,
- 3) rzemieślnikom wykonującym swój zawód dla zaspokojenia potrzeb ludności zamieszkałej na obszarach, dla których wyznaczono tereny budowlane,
- 4) kółkom rolniczym oraz organizacjom spółdzielczym, których działalność ma na celu zaspokojenie potrzeb ludności.

2. Rada Ministrów może w drodze rozporządzenia przyznać prawo do nabycia działki budowlanej w drodze przymusowego zbycia także innym organizacjom i instytucjom oraz kategoriom osób wykonujących swój zawód dla potrzeb ludności zamieszkałej na obszarach, dla których wyznaczono tereny budowlane.

Art. 15. 1. Nie podlegają wymianie, o której mowa w art. 13 ust. 1, ani przymusowemu zbyciu działki zabudowane lub działki nie zabudowane, stanowiące jedyną działkę budowlaną osoby, której w myśl art. 14 służy prawo nabycia działki w trybie przymusowego zbycia.

2. Działką zabudowaną w rozumieniu ust. 1 jest działka, na której znajduje się budynek mieszkalny lub budynek gospodarczy mający podstawowe znaczenie dla prowadzonego gospodarstwa.

3. Gdyby na skutek wymiany, o której mowa w art. 13 ust. 1, lub przymusowego zbycia pozostały obszar gruntów należący do danego właściciela lub posiadacza był tak mały, że nie może on być racjonalnie wykorzystywany, właściciel bądź posiadacz może żądać objęcia wymianą lub przymusowym zbyciem całości tych gruntów.

Art. 16. 1. Po zakończeniu ostateczną decyzją postępowania w sprawie przymusowego zbycia ubiegający się o nabycie działki budowlanej obowiązany jest wpłacić we właściwym do spraw finansowych organie prezydium powiatowej rady narodowej kwotę ustaloną w decyzji jako cenę wykupu. Wpłata powinna nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia wezwania. W przypadkach gospodarczo uzasadnionych organ do spraw rolnych prezydium powiatowej rady narodowej może przedłużyć wyżej przewidziany termin wpłaty kwoty ustalonej w decyzji jako cenę wykupu o dalsze 3 miesiące.

2. Kwotę, o której mowa w ust. 1, organ do spraw finansowych prezydium powiatowej rady narodowej wypłaca zbywającemu lub zbywającym w ciągu 14 dni od dnia wpłacenia kwoty przez ubiegającego się o nabycie, z zachowaniem postanowień art. 17.

3. Jeżeli ubiegający się nie wpłaci w terminie przewidzianym w ust. 1 kwoty ustalonej w decyzji jako cenę wykupu, organ do spraw rolnych prezydium powiatowej rady

narodowej uchyla decyzję o przymusowym zbyciu działki, a ubiegający się o nabycie ponosi wszystkie koszty postępowania administracyjnego w tej sprawie.

Art. 17. 1. Grunty zbyte w trybie przepisów o przymusowym zbyciu przechodzą na nabywcę wolne od obciążeń.

2. Jeżeli nieruchomości, w skład której wchodziły przymusowo zbyte grunty, jest obciążona na rzecz osób trzecich prawami rzeczowymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów, wypłata do rąk osoby uprawnionej może nastąpić tylko po przedstawieniu przez nią dowodu, że osoby, którym te prawa przysługują, wyrażają zgodę na wypłatę; w braku zgody należność za zbyte grunty składa się do depozytu sądu powiatowego właściwego ze względu na położenie nieruchomości w celu podziału sumy należności pomiędzy uprawnionych. Podział odbywa się według przepisów o podziale sumy uzyskanej przez egzekucję.

3. Należność za przymusowo zbyte grunty należy złożyć również do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia przyjęcia pieniędzy lub wypłata należności natrafia na inne przeszkody.

Art. 18. 1. Wprowadzenie w posiadanie nabywcy przymusowo wykupionych gruntów przez właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej następuje po uiszczeniu należności za te grunty w sposób przewidziany w art. 16 ust. 2 lub art. 17.

2. Ostateczna decyzja o przymusowym zbyciu z dowodem wpłaty ceny wykupu stanowi podstawę do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów.

Art. 19. Rada Ministrów określi w drodze rozporządzenia zasady ustalenia cen za grunty podlegające przymusowemu zbyciu.

Art. 20. 1. Osoba, która nabyła działkę budowlaną na podstawie art. 13, obowiązana jest w ciągu dwóch lat rozpocząć budowę na tej działce.

2. W przypadku nierozpoczęcia budowy w terminie określonym w ust. 1 może być orzeczone w trybie art. 13 przymusowe zbycie tej działki na rzecz innej osoby posiadającej uprawnienia stosownie do art. 14.

Art. 21. 1. Działka nabyta w trybie art. 13 może być zbyta przed jej zabudową wyłącznie osobie określonej w art. 14, za zgodą właściwego do spraw rolnych organu prezydium powiatowej rady narodowej.

2. Cena zbycia działki nie może przekraczać ceny ustalonej w orzeczeniu o przymusowym zbyciu z uwzględnieniem wzrostu wartości z powodu poczynionych nakładów inwestycyjnych.

Art. 22. Rada Ministrów określi w drodze rozporządzenia zasady pokrywania kosztów postępowania przewidzianego w ustawie niniejszej.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

Art. 23. 1. Osoba zbywająca grunty w trybie art. 13 jest wolna od obciążeń podatkowych z tytułu zbycia.

2. Opłaty sądowe od wniosków o wpisy do ksiąg wieczystych lub o złożeniu dokumentów w sprawach nabycia działki w trybie art. 13 obciążają nabywcę.

Art. 24. 1. Do czasu wyznaczenia terenów budowlanych w trybie przewidzianym w niniejszej ustawie budownictwo, o którym mowa w art. 1, może być realizowane za zgodą powiatowego organu do spraw planowania przestrzennego:

- 1) jako uzupełniające budownictwo w istniejących już zagrodach wiejskich,
- 2) na działkach stanowiących enklawy w istniejącej już skupionej zabudowie wiejskiej bądź na działkach przyległych do takiej zabudowy,
- 3) na innych terenach nadających się pod nową zabudowę w przypadkach, gdy szybkie wyznaczenie terenów budowlanych napotyka na trudności, a względy gospodarcze nie pozwalają na odroczenie budowy; pozwolenie na budowę na takich terenach nie może jednak stanowić przeszkody w późniejszej planowej zabudowie wsi.

2. Rada Ministrów wyda wytyczne w sprawie określania terenów nadających się pod zabudowę (ust. 1 pkt 3) na obszarze całego kraju lub na jego części; w wytycznych tych może w szczególności określić tereny, na których wznoszenie nowej zabudowy w przypadkach przewidzianych w ust. 1 jest niedozwolone.

3. Po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy pozwolenia na budowę, której realizacja nie została jeszcze rozpoczęta, wymagają dla ich dalszej ważności potwierdzenia przez organ właściwy do spraw planowania przestrzennego prezydium powiatowej rady narodowej. Nie można odmówić potwierdzenia, o ile zachodzą warunki przewidziane w ust. 1.

Art. 25. Przepisów ustawy o przymusie zbycia działek budowlanych nie stosuje się do gruntów stanowiących własność Państwa.

Art. 26. Objęcie nieruchomości uchwałą o wyznaczeniu terenów budowlanych nie stanowi przeszkody do wywłaszczenia tych nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1958 r. Nr 17, poz. 70 i z 1961 r. Nr 5, poz. 32).

Art. 27. Ustawa wchodzi w życie po upływie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia.

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