

USTAWA

z dnia 4 października 1991 r.

o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991—1995 oraz o zmianie niektórych ustaw.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Przepisy ustawy stosuje się do podmiotów uczestniczących w realizacji budownictwa mieszkaniowego we wszystkich jego formach, wraz z infrastrukturą techniczną, socjalną i usługową niezbędną dla funkcjonowania wznoszonych osiedli lub domów.

Art. 2. Przepisy innych ustaw stosuje się, gdy przepisy niniejszej ustawy nie stanowią inaczej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe

Art. 3. 1. Tereny przeznaczone dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego wyznacza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem miejscowym”. W razie braku planu miejscowego, rada gminy może uchwalić plan uproszczony.

2. Plan uproszczony jest planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego o ograniczonym zakresie, ustalonym w art. 4 ust. 4.

3. Przeznaczenie na cele budownictwa mieszkaniowego terenów chronionych przepisami szczególnymi, dotyczącymi zwłaszcza ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury, ochrony zasobów wodnych, ochrony przyrody oraz złóż kopalin, nie jest dopuszczalne.

4. Lokalizacja budownictwa mieszkaniowego na terenie stref ochronnych w rozumieniu dotychczasowych przepisów prawnych jest niedozwolona.

Art. 4. 1. Plan uproszczony sporządza zarząd gminy na podstawie uchwały rady gminy o przystąpieniu do prac nad tym planem.

2. Projekt planu uproszczonego opracowują osoby prawne i osoby fizyczne posiadające uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym lub uprawnienia budowlane do projektowania w zakresie architektury.

3. Plan uproszczony sporządza się na podkładzie geodezyjnym po przeprowadzeniu badań fizjograficznych.

4. Plan uproszczony powinien ustalać co najmniej:

- 1) granice terenów budownictwa mieszkaniowego,
- 2) sposoby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i wartości krajobrazowych,
- 3) rozwiązanie układu komunikacyjnego z podaniem linii rozgraniczających, charakterystycznych przekrojów ulic oraz urządzeń komunikacyjnych,
- 4) sposób zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków,
- 5) sposób kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy oraz inne niezbędne wymagania urbanistyczno-architektoniczne,
- 6) zagospodarowanie zieleni publicznej,
- 7) granice terenów przeznaczonych na cele publiczne.

5. Projekt planu uproszczonego (tekst i rysunek) zarząd gminy uzgadnia z terenowymi organami administracji rządowej właściwymi w sprawach rozstrzyganych w projekcie, które są zobowiązane do wniesienia ewentualnych zastrzeżeń do projektu w terminie 14 dni. Niewniesienie zastrzeżeń w terminie 14 dni oznacza uzgodnienie projektu.

6. Po uzgodnieniu projektu planu uproszczonego w trybie, o którym mowa w ust. 5, zarząd gminy wykląda go do wglądu w siedzibie gminy na okres 14 dni. Informację o terminie i miejscu wyłożenia projektu do wglądu zamieszcza się w lokalnej prasie codziennej oraz podaje do wiadomości w formie ogłoszeń w sposób zwyczajowo przyjęty, na 14 dni przed wyłożeniem projektu.

7. Zainteresowani mogą składać uwagi i wnioski do projektu w okresie jego wyłożenia do wglądu.

8. W wypadku nieuwzględnienia w planie uproszczonym zgłoszonych wniosków, zarząd gminy zawiadamia wnioskodawców na piśmie o przyczynach ich nieuwzględnienia.

9. Przepisy ust. 1—8 stosuje się odpowiednio, jeżeli miejscowy plan ogólny ustala obowiązek sporządzenia planu szczegółowego, a planu tego brak.

Art. 5. Jeżeli potrzeby budownictwa mieszkaniowego wymagają zmian w planie miejscowym, zmiany te mogą być wprowadzone w trybie, o którym mowa w art. 4.

Rozdział 3

Udostępnianie gruntów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe

Art. 6. 1. Zarząd gminy sprzedaje lub oddaje grunty w użytkowanie wieczyste na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

2. Rada gminy może, w drodze uchwały, zwolnić grunt od sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która przyjęła na członków spółdzielni określoną w uchwale liczbę kandydatów objętych listami prowadzonymi przez wojewodów lub zarejestrowanych w spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 7. 1. Kandydaci do spółdzielni mieszkaniowych objęci listami prowadzonymi przez wojewodów lub zarejestrowani w spółdzielniach mieszkaniowych, którzy do końca 1990 r. zgromadzili wymagane wkłady mieszkaniowe, są pełnoletni i nie posiadają samodzielnych mieszkań bądź mieszkają w lokalach, w których na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, mogą otrzymać rekompensatę pieniężną w wysokości 10% średniej w danym województwie ceny mieszkania w spółdzielczym wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym o powierzchni 50 m², obliczonej przez wojewodę według stanu na dzień wypłaty tej rekompensaty.

2. Rekompensata jest przeznaczona na uzupełnienie wydatków poniesionych przez kandydata na:

- 1) budowę budynku mieszkalnego,
- 2) wkład mieszkaniowy lub budowlany do spółdzielni albo innej jednostki organizacyjnej budującej budynki mieszkalne,
- 3) nadbudowę i rozbudowę budynku mieszkalnego na cele mieszkalne,

- 4) przebudowę strychu, suszarni albo innego pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne,
- 5) remont, modernizację, rewaloryzację mieszkań i budynków mieszkalnych,
- 6) zakup mieszkania.

3. Osoby uprawnione do rekompensaty, o której mowa w ust. 1, mogą składać wnioski o jej wypłacenie w terminie do końca 1995 r.

4. Rekompensaty będą wypłacane począwszy od 1993 r., nie później niż do końca 1997 r., w ramach kwot dotacji przyznanych wojewodom corocznie na ten cel z budżetu państwa. Warunkiem wypłacenia rekompensaty jest udokumentowanie przez wnioskodawcę wydatków na cele, o których mowa w ust. 2, w kwocie nie niższej niż dwukrotna wysokość rekompensaty.

5. Wypłacenie rekompensaty powoduje skreślenie kandydata z listy prowadzonej przez wojewodę lub z rejestru spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 8. 1. Kandydaci, o których mowa w art. 7 ust. 1, zamierzający podjąć we własnym zakresie budowę domów jednorodzinnych lub wspólną budowę domu mieszkalnego dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, którzy nie skorzystali z rekompensaty, mogą wystąpić do zarządu gminy z wnioskiem o sprzedaż lub oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste na warunkach określonych w ust. 3.

2. Rada gminy ustala w drodze uchwały wielkość gruntów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb osób, o których mowa w ust. 1.

3. Zarząd gminy sprzedaje lub oddaje grunty w użytkowanie wieczyste w trybie publicznego przetargu ustnego, ograniczonego do osób, o których mowa w ust. 1.

4. Zawarcie umowy sprzedaży lub umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powoduje skreślenie kandydata z listy prowadzonej przez wojewodę lub z rejestru spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 9. 1. Kandydatom, o których mowa w art. 8 ust. 1, zamierzającym podjąć we własnym zakresie przebudowę strychu, suszarni albo innego pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne w budynkach komunalnych, zarząd gminy udostępni stosowne pomieszczenia w drodze bezprzetargowej i w pierwszej kolejności.

2. Przepis art. 8 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 10. 1. Rada gminy może wystąpić do wojewody z wnioskiem o udzielenie dotacji celowej na pokrycie części kosztów związanych z przygotowaniem terenów przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego, w tym uzbrojenie terenu oraz wyposażenie go w urządzenia komunalne.

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) analizę zawierającą określenie spodziewanych korzyści, jakie osiągnie gmina,
- 2) uchwałę rady gminy, o której mowa w art. 8 ust. 2.

3. Warunkiem udzielenia dotacji celowej jest zobowiązanie gminy do przeznaczenia spodziewanych korzyści na dalsze nabywanie i wyposażenie terenów w urządzenia komunalne i sieci uzbrojenia.

4. Dotacji celowej udziela się stosownie do porozumienia między radą gminy a wojewodą. W porozumieniu należy określić wysokość dotacji celowej oraz zobowiązania gminy.

5. Dotacje celowe udzielane są z budżetu państwa. Podziału dotacji na województwa dokonuje Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa po rozpatrzeniu wniosków wojewodów.

Art. 11. 1. W celu zgromadzenia środków na nabycie gruntów i ich wyposażanie w sieci uzbrojenia terenu oraz niezbędne urządzenia komunalne gmina może emitować obligacje na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

2. Gmina jako emitent może zobowiązać się wobec właścicieli obligacji będących osobami fizycznymi do spełnienia w określonym czasie świadczenia dodatkowego, polegającego na sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste działki budowlanej w trybie publicznego przetargu ustnego ograniczonego do tych osób. Przed przeprowadzeniem przetargu rada gminy określa w uchwale działki przeznaczone w tym trybie do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.

Art. 12. W ogłoszeniu o zamiarze emisji obligacji zawierających zobowiązanie do świadczenia dodatkowego, o którym mowa w art. 11 ust. 2, należy, oprócz danych określonych odrębnymi przepisami, wskazać także:

- 1) ilość działek, jakie gmina zobowiązuje się przeznaczyć do zbycia i ich przybliżoną lokalizację,
- 2) powierzchnię działki,
- 3) termin oraz warunki, na jakich właściciele obligacji będą mogli przystąpić do ograniczonego publicznego przetargu ustnego,
- 4) wielkość emisji obligacji w relacji do przewidywanych kosztów nabycia i uzbrojenia działek przez gminę.

Rozdział 4

Warunki realizacji budownictwa mieszkaniowego

Art. 13. 1. Na podstawie ustaleń planu miejscowego lub planu uproszczonego zarząd gminy wydaje, na wniosek zainteresowanych osób, informację o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. We wniosku o wydanie informacji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinna być określona wielkość zamierzonej inwestycji oraz wskazany teren niezbędny do jej realizacji.

3. W informacji, o której mowa w ust. 1, określa się:

- 1) wymagania wynikające z planu miejscowego lub planu uproszczonego,
- 2) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
- 3) wstępne warunki umowy o wzajemnych zobowiązaniach gminy i inwestora związanych z realizacją budownictwa mieszkaniowego, jeżeli potrzeba zawarcia takiej umowy wynika z uchwały rady gminy, podjętej w celu realizacji ustaleń planu miejscowego lub planu uproszczonego,
- 4) zakres wymaganych przepisami uzgodnień.

Art. 14. 1. Rozpoczęcie realizacji inwestycji uzależnione jest od uzyskania od właściwego organu decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. Pozwolenie na budowę może dotyczyć całej inwestycji lub, na wniosek inwestora, jej wydzielonej części. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wydzielonej części inwestycji, inwestor jest obowiązany przedłożyć plan zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, dla całej inwestycji.

3. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) dokumentację projektową,
- 2) dowody wymaganych uzgodnień, o których mowa w art. 13 ust. 3 pkt 4,
- 3) dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością,
- 4) umowę o wzajemnych zobowiązaniach gminy i inwestora, jeżeli obowiązek zawarcia takiej umowy wynika z uchwały rady gminy,
- 5) w razie potrzeby — dowody zgody właściwych organów rządowej administracji ogólnej na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.

4. Dokumentacja projektowa, dostosowana do wielkości i stopnia skomplikowania inwestycji oraz uwzględniająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, powinna zawierać:

- 1) określenie granic działki lub terenu,
- 2) plan zagospodarowania działki lub terenu, obejmujący usytuowanie, obrysy i układy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych i sieci uzbrojenia terenu, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości tych obiektów w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- 3) rozwiązania architektoniczne oraz techniczne (konstrukcyjne i instalacyjne) obiektów budowlanych,
- 4) oświadczenia właściwych jednostek o zapewnieniu, stosownie do potrzeb, dostaw lub odbioru energii, wody, ścieków, ciepła i gazu oraz o wyrażeniu zgody na projektowane przyłączenie obiektów do istniejących sieci telekomunikacyjnych, wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, energetycznych oraz dróg,
- 5) stosownie do potrzeb układ komunikacyjny i układ zieleni.

5. Zatwierdzenie dokumentacji projektowej następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę. W pozwoleniu na budowę określa się ponadto:

- 1) warunki budowy i użytkowania obiektów budowlanych, wynikające z wymagań ochrony środowiska lub warunków eksploatacji górniczej w granicach obszarów górniczych,
- 2) terminy, do których będą mogły istnieć tymczasowe obiekty budowlane, oraz warunki likwidacji tymczasowego zagospodarowania terenu,

3) stosownie do potrzeb:

- a) warunki prowadzenia robót budowlanych ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia na terenach przyległych do budowy,
- b) termin rozbiórki istniejącego obiektu budowlanego, stanowiący warunek realizacji inwestycji,
- c) obowiązek zgłoszenia właściwemu organowi rządowej administracji ogólnej obiektów przekazanych do użytkowania.

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe

Art. 15. W ustawie z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 11, poz. 79, z 1984 r. Nr 35, poz. 185, z 1988 r. Nr 24, poz. 169 oraz z 1990 r. Nr 34, poz. 198) w art. 7 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Podjęcie działań zmierzających do przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klasy I—III o zwartym obszarze większym niż 1 ha na cele budownictwa mieszkaniowego wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, wyrażonej na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta), zgłoszony za pośrednictwem wojewody opiniującego ten wniosek. Podjęcie działań zmierzających do przeznaczenia pozostałych użytków rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego wymaga wyłącznie zgody rady gminy.”

Art. 16. W ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 w ust. 8:

- a) po wyrazach „ust. 6 i 7 oraz art. 23 ust. 4” dodaje się wyrazy „i art. 88a”,
- b) dodaje się drugie zdanie w brzmieniu:

„Właścicielom lub użytkownikom wieczystym gruntów mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, części przyległego gruntu niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanej działki, jeżeli części te nie mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste jako odrębne działki budowlane.”;

2) w art. 21 w ust. 3 po wyrazach „przez osoby fizyczne” dodaje się wyrazy „i osoby prawne”;

3) w art. 38 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do określania wartości budynków, innych urządzeń oraz lokali.”;

4) po art. 88 dodaje się art. 88a w brzmieniu:

„Art. 88a. Osoby prawne lub osoby fizyczne, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały na działki budowlane, stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, ostateczne decyzje lokalizacyjne, otrzymują te działki w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym.”

Art. 17. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. — Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 i Nr 43, poz. 241 oraz z 1990 r. Nr 34, poz. 198) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10:

- a) w ust. 2 po wyrazach „Ministrowi Obrony Narodowej” dodaje się wyrazy „w zakresie obronności państwa, a w pozostałym zakresie geodezyjnym i kartograficznym jednostkom organizacyjnym.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wykonawca fotogrametrycznych i teledetekcyjnych zdjęć lotniczych, w czasie nie krótszym niż 7 dni przed planowanym terminem nalotu, zobowiązany jest poinformować właściwy organ Ministerstwa Obrony Narodowej o swoim zamiarze wykonania zdjęć wskazanego w zawiadomieniu obszaru.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wykonawca zdjęć lotniczych ich negatywy obowiązany jest przekazać do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.”;

2) w art. 18 wyrazy „przeznaczonych do publikacji, ekspozycji lub do użytku służbowego” zastępuje się wyrazami „stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny”;

3) w art. 43:

- a) w pkt 2 wyrazy „rozgraniczanie, podziały i szacowanie” zastępuje się wyrazami „rozgraniczanie i podziały”,
- b) po pkt 7 dodaje się pkt 8 w brzmieniu: „8) szacowanie nieruchomości.”;

4) w art. 44:

- a) w ust. 1 po wyrazach „geodezji i kartografii” dodaje się wyrazy „z wyjątkiem uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości”,
- b) dodaje się ust. 2a w brzmieniu: „2a. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości mogą otrzymać osoby posiadające wyższe lub średnie wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze po ukończeniu studium podyplomowego lub kursów specjalistycznych z zakresu szacowania nieruchomości.”

Art. 18. Przepisy ustawy stosuje się do spraw:

- 1) wszczętych przed dniem jej wejścia w życie, a nie zakończonych decyzją ostateczną,
- 2) wszczętych pod rządami niniejszej ustawy.

Art. 19. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia i obowiązuje do dnia 31 grudnia 1995 r., z wyjątkiem art. 7 i 15—18.