

Nowelizacja ustawy wprowadziła m.in. zmianę przepisów regulujących sprawy samowoli budowlanych. Celem zmian jest umożliwienie legalizacji obiektu budowlanego samowolnie wybudowanego, który swym istnieniem nie narusza przepisów.

Aby organ nadzoru budowlanego mógł zalegalizować samowolnie wzniesiony obiekt, inwestor zobowiązany jest do przedstawienia dokumentów, które pozwolą ocenić, czy istnieje możliwość legalizacji:

- opinia organu gminy potwierdzająca zgodność obiektu z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz projekt budowlany z wszystkimi niezbędnymi uzgodnieniami,

- wniesienie opłaty legalizacyjnej

Wysokość oraz sposób naliczania opłaty legalizacyjnej zostały uregulowane w ustawie. Jest to pięćdziesięciokrotność kary, o której mowa w przepisach dotyczących obowiązkowych kontroli sposób obliczania opłaty legalizacyjnej przedstawia poniższa tabela - załącznik do ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r.

Obliczenie opłaty legalizacyjnej:

$$S \times 50 \times k \times w$$

s- stawka wynosi 500 zł

k- współczynnik kategorii obiektu

w- współczynnik wielkości obiektu

50-art. 49 ust.2 podlega pięćdziesięciokrotnemu podwyższeniu

Przykład:

Budynek mieszkalny jednorodzinny -samowola budowlana

Legalizacja

Wysokość opłaty legalizacyjnej: $500 \times 50 \times \text{kat.I} = 2,0 \times w = 1,0 = 50\ 000$ zł

W przypadku niespełnienia przez inwestora któregokolwiek z ustawowych warunków legalizacji powoduje wydanie decyzji nakazującej rozbiórkę.

Wyciąg z artykułów Prawa budowlanego dotyczących postępowania legalizacyjnego.

Art. 48. 1. Właściwy organ nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę.

2. Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1:

1) jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem

- właściwy organ wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych.

3. W postanowieniu, o którym mowa w ust. 2, ustala się wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz nakłada obowiązek przedstawienia, w wyznaczonym terminie:

1) zaświadczenia organu właściwego w sprawach ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu o zgodności obiektu z przepisami, o których mowa w ust. 2 pkt 1,

2) dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 i 3; do projektu architektoniczno-budowlanego nie stosuje się przepisu art. 20 ust. 3 pkt 2.

4. W przypadku niespełnienia w wyznaczonym terminie obowiązków, o których mowa w ust. 3, stosuje się przepis ust. 1.

5. Inwestor, po spełnieniu obowiązków, o których mowa w ust. 3, występuje z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona.

Art. 49. 1. Właściwy organ, przed wydaniem decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wznowienie robót budowlanych, bada:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

3) wykonanie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane

- oraz, w drodze postanowienia, ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

2. Do opłaty legalizacyjnej stosuje się przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega pięćdziesięciokrotnemu podwyższeniu.

3. W przypadku stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, w określonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję, o której mowa w art. 48 ust. 1. Decyzję tę wydaje się również w przypadku nieuiszczenia w terminie opłaty legalizacyjnej.

4. W razie spełnienia wymagań, określonych w ust. 1, właściwy organ wydaje decyzję:

1) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót,

2) o zatwierdzeniu projektu budowlanego, jeżeli budowa została zakończona.

5. W decyzji, o której mowa w ust. 4, nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Art. 49a. 1. W przypadku uchylenia w postępowaniu odwoławczym decyzji, o której mowa w art. 49 ust. 4, i wydania decyzji, o której mowa w art. 48 ust. 1, opłata legalizacyjna podlega zwrotowi, z zastrzeżeniem ust. 2, w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia wykonania rozbiórki.

2. Jeżeli wykonanie decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego odbywa się w trybie wykonania zastępczego, o którym mowa w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, opłatę legalizacyjną zalicza się w poczet kosztów wykonania zastępczego.

Art. 49b. 1. Właściwy organ nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ.

2. Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, właściwy organ wstrzymuje postanowieniem - gdy budowa nie została zakończona - prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w terminie 30 dni:

1) dokumentów, o których mowa w art. 30 ust. 2 albo art. 30 ust. 2 i 3, albo art. 30 ust. 2 i 4,

2) projektu zagospodarowania działki lub terenu,

3) zaświadczenia organu właściwego w sprawach ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu o zgodności obiektu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. W przypadku niespełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, stosuje się przepis ust. 1.

4. Jeżeli zachodzą okoliczności, o których mowa w ust. 2, właściwy organ, w drodze postanowienia, ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

5. Do opłaty legalizacyjnej stosuje się przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że wysokość opłaty wynosi:

1) pięciokrotność stawki opłaty w stosunku do budów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 7-11, 14, 15, 17 i 18 oraz w art. 30 ust. 1 pkt 3,

2) dziesięciokrotność stawki opłaty w stosunku do budów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, 5, 6, 12, 13, 16 i 19-21.

6. Właściwy organ, w przypadku gdy budowa nie została zakończona, po wniesieniu opłaty, o której mowa w ust. 5, zezwala, w drodze postanowienia, na dokończenie budowy.

Art. 59f. 1. W przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innego rażącego naruszenia warunków

pozwolenia na budowę wymierza się **karę stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w).**

2. Współczynnik kategorii obiektu oraz współczynnik wielkości obiektu określa załącznik do ustawy.

3. Kategorie obiektów stanowią grupy obiektów budowlanych o zbliżonej funkcji, określone w załączniku do ustawy.

4. W przypadku gdy w skład obiektu budowlanego, z wyjątkiem budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wchodzi części odpowiadające różnym kategoriom, karę stanowi suma kar obliczonych dla poszczególnych kategorii.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, określi, w drodze rozporządzenia, stawkę opłaty, o której mowa w ust. 1.

6. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 5, wysokość stawki opłaty powinna być ustalona w złotych, na poziomie ekonomicznie uzasadnionym, nie powodującym nadmiernego obciążenia inwestora. Wysokość stawki opłaty nie może przekraczać 15% ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów w celu obliczania premii gwarancyjnej dla posiadaczy oszczędnościowych książeczek mieszkaniowych.

Art. 59g. 1. Karę, o której mowa w art. 59f ust. 1, wymierza właściwy organ, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Przepisy art. 124, art. 125, art. 126 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

2. Wymierzoną karę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia, o którym mowa w ust. 1, w kasie właściwego urzędu wojewódzkiego lub na rachunek bankowy tego urzędu. Wniesienie zażalenia w terminie wstrzymuje wykonanie postanowienia.

3. W przypadku nie uiszczenia kary w terminie, z zastrzeżeniem ust. 2, ściga się ją w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.