

**a**



FUNDACJA TAURUS

# **LEGALIZACJA**

## **SAMOWOLI BUDOWLANEJ**

BIULETYN PRAWNY NUMER 10  
PUNKT NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ  
NR 4, 5, 6, 7 W POZNANIU



**Z**

## Legalizacja samowoli budowlanej

Za samowolę budowlaną uważa się także odbudowanie, rozbudowanie, nadbudowywanie pomieszczeń do już istniejących budynków lub samowolne odstępianie w sposób istotny od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę bądź w odpowiednich przepisach prawa itd. O ile samowola budowlana nie zostanie "zalegalizowana" w sposób przewidziany przepisami prawa, zasadniczo będzie skutkować nakazem rozbiórki. Legalizacja samowoli budowlanej może przebiegać w dwóch odrębnych trybach.

### **Legalizacja starych samowoli**

Zgodnie z art. 103 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, do obiektów, których budowa została zakończona przed dniem wejścia w życie tej ustawy (tj. przed 1 stycznia 1995 r.) lub w stosunku do których przed tym dniem zostało wszczęte postępowanie administracyjne, stosuje się przepisy art. 37-42 ustawy Prawo budowlane z 1974 r., które przewidywało możliwość zalegalizowania samowoli, jeżeli wybudowany bez pozwolenia obiekt budowlany spełniał wszystkie wymagania przepisów oraz jego lokalizacja nie naruszała przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie, aby zastosowanie znalazły przepisy ustawy Prawo budowlane z 1974 r. należy udowodnić organowi administracyjnemu, że samowolna budowa została zakończona przed 1 stycznia 1995 r. Pomocne mogą być przy tym książki ruchu budowlanego, które były prowadzone w urzędach gminnych lub rachunki za zakupione materiały budowlane czy zeznania świadków.

## **Legalizacja samowoli powstałych po 1995 roku**

Do legalizacja samowoli powstałych po 1995 r. dochodzi wówczas, gdy budowa jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - ustaleniami ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, -w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem.

Procedurę legalizacyjną wstrzyma postanowienia w przedmiocie wstrzymania prowadzenia robót budowlanych (gdy obiekt nie został jeszcze wybudowany) i nałożenia na inwestora określonych obowiązków, w szczególności dostarczenia do organu w wyznaczonym terminie w szczególności następujących dokumentów:

- a) zaświadczenia o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- b) projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami;
- c) oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W toku postępowania legalizacyjnego inwestor powinien także uiścić opłatę legalizacyjną.

Zgodnie z nowelizacją ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tj. Dz. U. 2017, poz. 1332) pozwolenia na budowę nie wymagają:

1. Naziemne silosy na materiale sypkim o pojemności do 30m<sup>3</sup> i wysokości nie większej niż 7 m.
2. Wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, wiaty lub przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>. Łączna liczba takich obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m<sup>2</sup> powierzchni działki.
3. Wolno stojące altany o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba takich obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m<sup>2</sup> powierzchni działki.
4. Tymczasowe obiekty budowlane, które nie są trwale połączone z gruntem oraz są przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art.30 ust.1, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu.
5. Przebudowa budynków innych niż budynki, o których mowa w ust.1, z wyłączeniem przegród zewnętrznych, elementów konstrukcyjnych oraz z wyłączeniem budynków, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia pod kątem ochrony przeciwpożarowej.
6. Przebudowa przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzą one do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków.
7. Remont obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę oraz przegród zewnętrznych, elementów konstrukcyjnych budynku, które wymagają pozwolenia na budowę.

## Koszty legalizacji

Jeśli nasz błąd polegał na braku zgłoszenia, będziemy zobowiązani do uiszczenia kwoty w zakresie 2.5 do 5 tysięcy zł. Jeśli mamy do czynienia z sytuacją, gdy wybrany obiekt lub przebudowa wymagały pozwolenia na budowę, stawkę oblicza się według określonego wzoru zawartego w prawie budowlanym.

Stawka podstawowa 500 zł x 50 x współczynnik kategorii obiektu x współczynnik wielkości obiektu (*współczynniki, przez które pomnaża się stawkę bazową znajdziemy w załączniku do prawa budowlanego*) .