

**GŁÓWNY URZĄD
NADZORU BUDOWLANEGO**

DEPARTAMENT

PRAWNO-ORGANIZACYJNY

Warszawa, 2009-02-18

DPR/Inn/060/10/09

**Pan
Paweł Lisicki
Redaktor Naczelny
Rzeczpospolita
ul. Prosta 51
00-838 Warszawa**

W publikacji pt. „Łatwa legalizacja samowoli budowlanej”, opublikowanej w Rzeczpospolitej z dnia 10 lutego 2009 r. znalazły się nieprawdziwe informacje, jak również argumenty, z którymi zgodzić się nie sposób. W związku z tym proszę o zamieszczenie na łamach Rzeczpospolitej poniższej polemiki:

W publikacji pt. „Łatwa legalizacja samowoli budowlanej”, opublikowanej w Rzeczpospolitej z dnia 10 lutego 2009 r., autorstwa Pani Renaty Krupy – Dąbrowskiej, został porównany obecny stan prawny dotyczący legalizacji samowoli budowlanej z proponowanymi przez Sejmową Komisję „Przyjazne Państwo” zmianami w przepisach Prawa budowlanego. Autorka stwierdzając, że „cała procedura (legalizacji) potrwa najwyżej kilka tygodni”, a „obecna procedura legalizacji nie jest prosta...”, sugeruje że przepisy w tej kwestii zasadniczo się zmienią i ulegną znacznemu uproszczeniu. Tym samym wprowadza czytelników Rzeczpospolitej w błąd, ponieważ procedura ta w zasadzie ma pozostać nie zmieniona.

Obecnie każdy przypadek samowoli budowlanej stanowi poważne naruszenie przepisów Prawa budowlanego. W przypadku powzięcia przez organ nadzoru budowlanego informacji o samowoli budowlanej, przeprowadza się postępowanie administracyjne, które kończy się zalegalizowaniem obiektu budowlanego albo nakazem jego rozbiórki. Legalizacja jest możliwa, jeżeli zostaną spełnione łącznie dwa podstawowe warunki: budowa jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz – o czym autorka artykułu nie wspomniała - budowa nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiających doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem.

Do legalizacji obiektu niezbędne jest również dostarczenie organowi nadzoru budowlanego prowadzącemu postępowanie, dokumentów, o których mowa w art. 48 ust. 3 ww. ustawy, w tym projektu budowlanego, a także uiszczenie opłaty legalizacyjnej.

Wysokość opłaty legalizacyjnej dla obiektów wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest uzależniona od kategorii obiektu, którą określa załącznik do ustawy i jest wyliczana wg specjalnego wzoru, a dla obiektów wymagających zgłoszenia jest ściśle określona i wynosi 2.500 lub 5.000 zł.

Proponowane przez Sejmową Komisję „Przyjazne Państwo” zmiany w przepisach Prawa budowlanego zakładają natomiast, że zamiast dwóch stawek dla obiektów wymagających zgłoszenia będzie obowiązywać jedna wynosząca 5.000 zł. Nie jest to więc – jak sugeruje autorka artykułu - obniżenie stawki, ale wybór większej. Ważne jest również, aby uświadomić czytelnikom Rzeczypospolitej, że stawka ta dotyczyć będzie w istocie jedynie wyspecyfikowanego katalogu mało skomplikowanych obiektów wymagających zgłoszenia, a nie wymagających sporządzenia projektu budowlanego, tj.:

- 1) gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80m, bezpośrednio związanych z gospodarką leśną i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;
- 2) altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25m² w miastach i do 35m² poza granicami miast oraz wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich;
- 3) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej o powierzchni zabudowy do 35m² i wysokości nie większej niż 5m;
- 4) wolno stojących parterowych budynków, wiat i altan o powierzchni zabudowy do 25m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m²;
- 5) indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) zbiorników do gromadzenia nieczystości stałych lub ciekłych;
- 7) obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, przewidzianych 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;
- 8) obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1m poza rzekami żeglownymi;
- 9) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 10) boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych i bieżni służących do rekreacji;
- 11) przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50m²;
- 12) ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych, a także cieków i zbiorników wodnych, oraz ogrodzeń o wysokości

- powyżej 2,20m lub których dwa dowolne punkty oddalone są od siebie w linii prostej o ponad 250m;
- 13) pomostów o długości całkowitej do 25m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50m;
 - 14) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, nie stanowiących konstrukcji oporowych;
 - 15) wolnostojących kolektorów słonecznych;
 - 16) zatok parkingowych na drogach ekspresowych i autostradach, a także na terenie i w odległości do 250m od form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 i ust. 2 oraz art. 60 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.);
 - 17) przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych na terenie form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 i ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także o długości ponad 500m poza terenami zabudowanymi.

Należy podkreślić, iż projekt nowelizacji Prawa budowlanego jako zasadę wprowadza, że prowadzenie budowy będzie odbywać się na podstawie uproszczonego trybu zgłoszenia (do którego dołączony będzie projekt budowlany), a nie - jak to ma miejsce obecnie - na podstawie decyzji administracyjnej. Przejście pełnej procedury administracyjnej zakończonej wydaniem decyzji o rejestracji budowy będzie wyjątkiem, a dotyczyć będzie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszar Natura 2000.

Projekt ustawy wskazuje też obiekty, których budowa będzie możliwa na podstawie zgłoszenia, ale bez konieczności sporządzania projektu budowlanego. I – zaznaczam - tylko w takich, wyliczonych powyżej 17 przypadkach będzie możliwe zalegalizowanie samowoli budowlanej za 5 000 zł. Pozostałe samowole budowlane, czyli zarówno te budowane na zgłoszenie, które z zasady wymaga sporządzenia projektu budowlanego, jak i te wymagające decyzji o rejestracji budowy, będą mogły być zalegalizowane po opłaceniu opłaty legalizacyjnej wyliczanej wg specjalnego wzoru, czyli z reguły dotkliwszej.

Projekt przewiduje również, że obiekty budowlane lub ich części, wybudowane z naruszeniem prawa, których budowa została zakończona przed dniem 1 stycznia 1995 r. i przed dniem wejścia w życie omawianej ustawy nie zostało wszczęte postępowanie administracyjne, stają się legalne z mocy prawa, jeżeli w określonym terminie zostanie złożony wniosek o potwierdzenie legalności obiektu budowlanego w organie nadzoru budowlanego. Daje to możliwość zakończenia pewnego etapu i zgodnego z prawem zamknięcia spraw, ale wiąże się również ze zwiększeniem odpowiedzialności właścicieli i zarządców obiektów budowlanych. To, że nadzór budowlany przyjmie automatycznie wniosek o zalegalizowanie takiej samowoli budowlanej, nie oznacza zwolnienia właściciela

lub zarządcy obiektu budowlanego z odpowiedzialności za jego stan prawny i techniczny, jak również tego, że nadzór budowlany nie będzie miał narzędzi do egzekwowania tych obowiązków.

Reasumując, przyjęty przez Sejm projekt nowelizacji ustawy – Prawo budowlane rzeczywiście ma na celu wprowadzenie istotnych ułatwień w prowadzeniu procesu inwestycyjnego, jednak dotyczą one przede wszystkim zniesienia obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę i zastąpienia ich uproszczoną procedurą, natomiast w zakresie legalizacji samowoli budowlanej procedury – co do zasady – nie zmienia się.

DYREKTOR DEPARTAMENTU PRAWNO-ORGANIZACYJNEGO

Anna Macińska