

Łatwa legalizacja samowoli budowlanej

Rzeczpospolita 10-02-2009

Zatwierdzenie samowolnej budowy domku jednorodzinnego będzie kosztowało 5 tys. zł, a nie jak dzisiaj 50 tys. zł. Cała procedura potrwa najwyżej kilka tygodni.

Jeszcze w tym tygodniu posłowie mogą przegłosować rewolucyjne zmiany w przepisach. Oznacza to, że wejdą one w życie w tym roku. Projekt zmian prawa budowlanego przygotowała sejmowa komisja „Przyjazne państwo”.

Sama rejestracja

- Osoba, która zacznie budować z naruszeniem prawa, będzie mogła bardzo szybko wyprostować swoją sytuację - wyjaśnia posłanka Aldona Młyńczak (PO). - Wystarczy, że przyjdzie do powiatowego nadzoru budowlanego i dokona rejestracji. Inwestycja będzie musiała być jednak zgodna z przepisami techniczno-budowlanymi oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a tam, gdzie go nie ma - z decyzją ustalającą warunki zabudowy. Czasami niezbędny będzie też projekt budowlany. **Tak jak dzisiaj trzeba będzie wnieść opłatę legalizacyjną, ale w większości wypadków nie będzie ona już tak horrendalnie wysoka** (patrz ramka). Inwestorzy zapłacą 5 tys. zł.

Tyle samo co dzisiaj zapłacą jedynie ci, którzy będą budować na terenach objętych unijną ochroną obszarów Natura 2000 lub gdy trzeba będzie przeprowadzić postępowanie oceniające wpływ inwestycji na środowisko.

Obecna procedura legalizacji nie jest prosta, łącznie trzeba spełnić kilka warunków. Obiekt nie może naruszać przepisów (w tym miejscowego planu albo decyzji ustalającej warunki zabudowy), należy też sporządzić projekt budowlany zawierający wszystkie niezbędne uzgodnienia oraz wnieść opłatę legalizacyjną. Wysokość tej ostatniej zależy od rodzaju samowoli, a mianowicie, czy budynek (inny obiekt) został postawiony bez wymaganego pozwolenia na budowę czy też bez zgłoszenia (lub pomimo sprzeciwu złożonego do zgłoszenia).

W pierwszym wypadku trzeba sporo zapłacić. Opłatę wylicza się tu na podstawie wzoru zawartego w prawie budowlanym. Stawkę 500 zł mnoży się przez 50 i przez odpowiedni współczynnik: kategorii obiektu i jego wielkości (zawiera je załącznik do prawa budowlanego).

Ile zapłacimy po zmianach (w tys. zł)

Rodzaj inwestycji	Tak jest	Tak będzie
▪ dom jednorodzinny	50	5
▪ garaże do dwóch stanowisk do 2500 m ³	25	5
▪ dom letniskowy	25	5
▪ sklep o kubaturze do 2500 m ³	375	5
▪ galeria sztuki (budynek o kubaturze do 2500 m ³)	10	5
▪ pensjonat o kubaturze do 2500 m ³	375	5

▪ bar o kubaturze do 2500 m ³	375	5
▪ szkoła (budynek o kubaturze od 2500 do 5000 m ³)	150	5
▪ budynek gospodarczy służący rolnikowi	25	5

763 decyzje legalizacyjne wydano w I półroczu 2008 r. Dominowały domy jednorodzinne.

W drugim wypadku opłaty są dużo niższe i nie wylicza się ich według wzoru Przepisy podają je kwotowo: w zależności od rodzaju obiektu wynoszą one 2,5 tys. lub 5 tys. zł.

- Te zmiany to naturalna konsekwencja innych propozycji zawartych w tym projekcie - uważa Mariola Berdysz, dyrektor fundacji Wszechnica Budowlana. - Chodzi mianowicie o zniesienie pozwoleń na budowę i zastąpienie ich prostą rejestracją. Żadnej legalizacji natomiast nie będą wymagały proste roboty budowlane.

Projekt nie zawiera przepisów przejściowych. Oznacza to, że obejmie także inwestorów, którzy popełnili obecnie samowolę.

Będzie abolicja

Projekt przewiduje także abolicję dla osób, które dopuściły się samowoli przed 1 stycznia 1995 r. Wystarczy, by złożyły wniosek o potwierdzenie legalności do nadzoru, a ten wyda zaświadczenie w tej sprawie.

- To niebezpieczny zapis - twierdzi Mariola Berdysz. - Nadzór nie będzie sprawdzał, czy legalizacja w ogóle jest dopuszczalna czy nie. Będzie to automatyczne przyjęcie wniosku. Projekt krytykują posłowie PiS i Lewicy. - Obniżenie opłat legalizacyjnych to przesada - uważa poseł PiS Andrzej Adamczyk. Tyle samo ma kosztować legalizacja domu letniskowego co hotelu.

W trakcie drugiego czytania wniósł on poprawkę, by do rejestracji stosować obowiązujące stawki. Czy zostanie zaakceptowana? To się okaże wkrótce.

autor: Renata Krupa-Dąbrowska

źródło: Rzeczpospolita