LEGALIZACJA w świetle Prawa budowlanego

Prawo budowlane (Pb) - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.
Prawo budowlane (stare Pb) - ustawa z dnia 24 października 1974 r.

Inżynier Mazowsza

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

Opracował: Marek Jurkiewicz
Grupa Prawo budowlane 2020 – uczymy się wspólnie

ORGAN NADZORU BUDOWLANEGO (NB)
wykrywa i kwalifikuje i ustala rok powstania samowoli budowlanej*

* NB nie bada daty powstania samowoli w przypadku złożenia przez właściciela wniosku o uproszczoną legalizację dwudziestoletniej samowoli.

Samowolne ROBOTY BUDOWLANE (przebudowa, remont, montaż, rozbiórka) lub legalne ROBOTY BUDOWLANE, w tym BUDOWA, prowadzone: w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenie środowiska; w sposób istotnie odbiegający od pozwolenia na budowę i przepisów.

BUDOWA zakończona przed 1 stycznia 1995 r.

NB na podstawie art. 103 ust. 2 Pb wdraża procedurę legalizacyjną w oparciu o art. 37-40 starego Pb. Zgodnie z art. 47f ust. 2 Pb właściciel lub zarządca może przerwać procedurę legalizacyjną według starego Pb, żądając wszczęcia uproszczonego postępowania legalizacyjnego, o którym mowa w art. 49f ust. 1 Pb.

Rozbiórka - art. 37 starego Pb
Obiekty budowlane lub ich części, będące w budowie lub wybudowane niezgodnie z przepisami, podlegają przymusowej rozbiórce albo przejęciu na własność Państwa bez odszkodowania, gdy terenowy organ administracji państwowej stopnia powiatowego stwierdzi, że obiekt budowlany lub jego część znajduje się na terenie nieprzeznaczonym pod zabudowę albo przeznaczonym pod innego rodzaju zabudowę, lub obiekt powoduje niebezpieczeństwo.

Samowolna BUDOWA (budowa, rozbudowa, nadbudowa, odbudowa) bez pozwolenia na budowę lub wymaganego zgłoszenia)

WŁAŚCICIEL lub ZARZĄDCA na podstawie art. 53a ust. 2 Pb wnosi żądanie wszczęcia uproszczonej procedury legalizacyjnej.

Legalizacja - art. 40 starego Pb
Jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w art. 37, właściwy terenowy organ administracji państwowej wyda inwestorowi decyzję nakazującą wykonanie w oznaczonym terminie zmian lub przeróbek, niezbędnych do doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z przepisami.

BUDOWA zakończona po 1 stycznia 1995 r. i co najmniej 20 lat temu

NB na podstawie art. 49f ust. 1 Pb wdraża uproszczoną procedurę legalizacyjną obiektu.

NB na podstawie art. 49g-49h Pb w ramach uproszczonego postępowania legalizacyjnego nakłada postanowieniem obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia doręczenia.

Rozbiórka - art. 49i ust. 1 pkt. 2 Pb
NB wydaje decyzję o nakazie rozbiórki, w przypadku:
a) nieprzedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie;
b) niewykonania w terminie postanowienia o którym mowa w art. 49h ust. 2 Pb;
c) gdy z ekspertyzy technicznej wynika, że obiekt stwarza zagrożenie.

Legalizacja - art. 49i ust. 1 pkt. 1 Pb
NB wydaje decyzję o legalizacji, w przypadku gdy:
a) dokumenty legalizacyjne są kompletne;
b) z ekspertyzy technicznej wynika, że stan techniczny obiektu nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
Decyzja o legalizacji stanowi podstawę użytkowania obiektu budowlanego.

BUDOWA zakończona po 1 stycznia 1995 r. i nie później niż 20 lat temu lub BUDOWA trwająca

NB na podstawie art. 48 ust. 1 Pb postanowieniem wstrzymuje budowę obiektu budowlanego lub jego części. Wstrzymanie następuje również po zakończeniu budowy. Jeżeli występuje stan zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, nakazuje bezzwłoczne zabezpieczenie obiektu lub budowy oraz usunięcie stanu zagrożenia. Informuje o możliwości złożenia wniosku o legalizację oraz o konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej w celu uzyskania decyzji o legalizacji.

INWESTOR, WŁAŚCICIEL lub ZARZĄDCA na podstawie art. 48a Pb, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia o wstrzymaniu budowy, może złożyć wniosek o legalizację.

NB na podstawie art. 48b Pb, w przypadku złożenia wniosku o legalizację, nakłada w drodze postanowienia obowiązek przedłożenia dokumentów Legalizacyjnych, w terminie nie krótszym niż 60 dni.

W przypadku budowy wymagającej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 Pb, do dokumentów legalizacyjnych należą:
1) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
2) dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 Pb, oraz dwa egzemplarze projektu technicznego.

NB na podstawie art. 49 Pb sprawdza kompletność dokumentów legalizacyjnych, w tym kompletność projektu budowlanego oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych, NB wydaje postanowienie o obowiązku usunięcia tych nieprawidłowości w wyznaczonym terminie. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

Usunięcie braków

W przypadku kontynuacji budowy pomimo wstrzymania, NB na podstawie art.49e Pb wydaje decyzję o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części.

W przypadku niezłożenia wniosku lub wycofania wniosku, NB na podstawie art.49e Pb wydaje decyzję o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części.

W przypadku niezłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie, NB na podstawie art.49e Pb wydaje decyzję o rozbiórce obiektu lub jego części.

W przypadku nieusunięcia braków w terminie, NB na podstawie art.49e Pb wydaje decyzję o rozbiórce obiektu lub jego części.

W przypadku budowy innej niż budowa wymagająca decyzji o pozwoleniu na budowę lub budowy innej niż budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, do dokumentów legalizacyjnych należą:
1) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
2) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;
3) projekt zagospodarowania działki lub terenu.

W przypadku wykonania postanowienia, o którym mowa w ust. 1a, NB wydaje postanowienie o ustaleniu opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

W przypadku nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w terminie NB na podstawie art.49e Pb wydaje decyzję o rozbiórce obiektu lub jego części. Opłata legalizacyjna w przypadku obiektów wymagających pzowolenia na budowę oblicza się według wzoru: O=500 x 50 x k x w; w przypadku obiektów złoszeniowych wynosi 2500 lub 5000 zł.

Grupa Prawo Budowlane 2020 – zapraszamy

NB na podstawie art. 50a Pb, w przypadku wykonywania robót budowlanych -pomimo wstrzymania ich wykonywania - nakazuje rozbiórkę części obiektu wykonanego po doręczeniu postanowienia lub doprowadzenie do stanu poprzedniego.

Po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej NB na podstawie art. 49 ust. 4 Pb wydaje decyzję legalizacyjną zatwierdzającą projekt budowlany albo projekt zagospodarowania działki lub terenu; oraz zezwalającej na wznowienie budowy, jeżeli budowa nie jest zakończona.
W decyzji nakłada się obowiązek uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie

SAMOWOLE BUDOWLANE W TRAKCIE REALIZACJI

NB na podstawie art. 50 ust. 1 Pb wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych, podając przyczynę wstrzymania i określając wymagania dotyczące zabezpieczeń. W postanowieniu może nałożyć obowiązek inwentaryzacji wykonanych robót, oceny technicznej, ekspertyz. Postanowienie traci ważność po upływie 2 miesięcy, chyba że zostanie wydana decyzja, o której mowa w art. 50a pkt 2 albo w art. 51 ust. 1 Pb.

NB na podstawie art. 51 ust. 1, Pb przed upływem 2 miesięcy:
1) nakazuje zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie do stanu poprzedniego; albo
2) nakłada obowiązek wykonania w określonym terminie czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem; albo
3) nakłada - określając termin - obowiązek sporządzenia projektu zamiennego.

ZREALIZOWANE ROBOTY BUDOWLANE

NB na podstawie art. 81c ust. 2 Pb, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości materiałów lub robót budowlanych a także stanu technicznego obiektu budowlanego, może nałożyć obowiązek dostarczenia w określonym terminie ocen technicznych lub ekspertyz.

NB na podstawie art.51 ust. 7 Pb wydaje decyzję, o której mowa w art. 51 ust. 1 pkt. 1, 2 lub 3 Pb dla zrealizowanych i zakończonych robót budowlanych.

Po upływie terminu lub na wniosek inwestora, NB sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stwierdzenie wykonania obowiązku w formie decyzji; albo w przypadku niewykonania - w formie decyzji nakazuje zaniechanie dalszych robót bądź rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.