

Według założeń do projektu ustawy – Prawo budowlane, zalegalizowanie samowoli budowlanej będzie możliwe pod następującymi warunkami:

- a. obiekt budowlany musi być zgodny z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu zabudowy (jeżeli taki istnieje),
- b. następnie konieczne będzie przygotowanie planu projektu budowlanego wraz z wyceną wartości obiektu sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
- c. do sfinalizowania procesu legalizacji niezbędne będzie również wniesienie opłaty legalizacyjnej w wysokości 50% wartości obiektu.

Proponowane zmiany istotnie różnią się od aktualnie obowiązującego prawa. Ustawa Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. przewiduje możliwość legalizacji budowy prowadzonej bez wymaganego pozwolenia.

Aby jednak mogło dojść do takiej legalizacji, muszą zostać łącznie spełnione dwa warunki:

- a. budowa musi być zgodna z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz
- b. z przepisami techniczno-budowlanymi, w zakresie, który umożliwiłby doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem.

Proces legalizacyjny rozpoczyna się od sprawdzenia, kiedy dany budynek został wybudowany i kiedy rozpoczęto legalizację. W przypadku, gdy obiekt wymaga wydania pozwolenia, do odpowiednich władz należy dostarczyć niezbędne dokumenty (zaświadczenia, oświadczenia, projekty budowlane). Po ich analizie przez inspektora budowlanego oblicza się opłatę legalizacyjną. Jej stawki są zależne od iloczynu stawki opłaty, współczynnika kategorii obiektu budowlanego i współczynnika wielkości obiektu budowlanego. Po jej wpłacie organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego albo o pozwoleniu na wznowienie robót (jeśli budowa nie jest jeszcze ukończona). Ostatni etap – o ile nie stwierdzono żadnych przeciwwskazań – stanowi przyjęcie projektu budowlanego i pozwolenie na dokończenie budowy. W przeciwnym razie, w przypadku nie spełnienia przesłanek do zalegalizowania budowy, organ nadzoru budowlanego wydaje polecenie rozbiórki.

Proponowane zmiany w ustawie Prawo budowlane, przewidują znacznie wyższe opłaty za legalizację budowy prowadzonej bez wymaganego pozwolenia. Być może przełoży się to na ograniczenie liczby obiektów budowlanych prowadzonych bez stosownych zezwoleń. Taki właśnie cel przyświeca twórcom nowego Prawa budowlanego.