

Dom bez pozwolenia na budowę, ale jest ograniczenie

Data publikacji: 2.02.2022 17:14

Od 3 stycznia 2022 roku zaczęły obowiązywać nowe przepisy w Prawie budowlanym umożliwiające budowę domów jednorodzinnych do 70 m kw. bez uzyskania pozwolenia na budowę, ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy, w procedurze tak zwanego zgłoszenia z projektem budowlanym.



Fot: ilustracyjne /pixabay.com

W dotychczas obowiązujących przepisach Prawa budowlanego do 3 stycznia 2022 roku można było postawić jedynie 35-metrową nieruchomość na zgłoszenie. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia szybszą i łatwiejszą budowę wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m kw. Obszar takich domów musi się mieścić w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa ich ma być prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora.

Budowa takiego domu może być realizowana w mocno uproszczonej procedurze, tj.: na podstawie ułatwionego zgłoszenia, bez obowiązku ustanowienia kierownika budowy i bez obowiązku prowadzenia dziennika budowy. Jak wyjaśnia Ministerstwo Rozwoju i Technologii, ułatwienia w procedurze zgłoszenia polegają na wyłączeniu możliwości zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu do dokonanego przez inwestora zgłoszenia.

Do budowy będzie można przystąpić od razu po doręczeniu organowi administracji architektoniczno-budowlanej odpowiedniego zgłoszenia wraz z kompletem dokumentów. Do zgłoszenia konieczne będzie dołączenie dodatkowych oświadczeń o tym, że: planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, inwestor przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy oraz że dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna.

Budowa domu o powierzchni zabudowy do 70 m kw. w uproszczonym trybie musi być zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku trzeba będzie uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, która w tym przypadku będzie musiała być wydana w terminie 21 dni.

Według zapowiedzi resortu rozwoju pod koniec stycznia będą ogłoszone wyniki konkursu na najlepsze projekty domu do 70 m kw. W II kwartale 2022 roku projekty budowlane przeznaczone do wielokrotnego zastosowania zostaną za darmo udostępnione w specjalnie utworzonym serwisie na stronach www.gov.pl.

Nowe rozwiązania niosą jednak za sobą pewne ograniczenia jak również większą odpowiedzialność samych właścicieli. Nie trzeba będzie zatrudniać kierownika budowy, co wiadomo obniży koszty ale w takim przypadku przepisy jasno określają, że to inwestor w takim razie „przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową”. To natomiast oznacza, że osoba budująca dom może ponieść konsekwencje ewentualnych wypadków na budowie.