

Budowa domu bez formalności - jak to zrobić

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 03, luty 2022 16:08

Joanna Gryboś-Chechelska

Odśłony: 1002

Od 3 stycznia br. osoby, które posiadają działki budowlane, mogą - w uproszczonej procedurze - wybudować na niej dom do 70 mkw. Ministerstwo Rozwoju i Technologii przedstawiło najważniejsze informacje związane z budową „domów bez formalności”.

Kto może wybudować dom do 70 mkw.?

Każdy pełnoletni obywatel Polski, bez względu na swój status społeczny, może w uproszczonej procedurze wybudować dom o powierzchni zabudowy do 70 mkw. Może to uczynić pod warunkiem, że inwestycja służy zaspokojeniu jego własnych potrzeb mieszkaniowych.

To rozwiązanie jest adresowane zarówno do osób indywidualnych jak również do małżeństw i rodzin z dziećmi, czyli do każdego, kto posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przez co należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Jakie są podstawowe założenia tej inwestycji budowlanej?

Aby wybudować jednorodzinny budynek mieszkalny, nie trzeba zatrudniać kierownika budowy ani prowadzić dziennika budowy. Jeżeli jednak inwestor nie posiada takich kompetencji, to nadal może skorzystać z usług takiej osoby.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy zwrócić się do odpowiedniego organu gminy lub miasta, który wyda dokument o warunkach zabudowy w ciągu 21 dni od momentu złożenia wniosku w tej sprawie.

Na czym polega uproszczona procedura?

Wyłączona zostaje możliwość zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu wobec dokonanego przez inwestora zgłoszenia budowy. Do budowy można przystąpić niezwłocznie po doręczeniu organowi administracji architektoniczno-budowlanej zgłoszenia budowy i zawiadomieniu powiatowego inspektora nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Nie trzeba zatrudniać kierownika budowy ani też prowadzić książki budowy.

Jakie kroki należy podjąć, aby skorzystać z tego programu?

Zanim inwestor rozpocznie budowę domu do 70 mkw. powinien zgromadzić i podpisać wszystkie niezbędne w tym celu dokumenty. Inwestor zgłasza do starosty powiatowego budowę domu wraz z projektem budowlanym i dotychczas wymaganymi, standardowymi załącznikami. Do zgłoszenia należy dołączyć:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci papierowej - w 3 egzemplarzach albo elektronicznej wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleńiami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z

Budowa domu bez formalności - jak to zrobić

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 03, luty 2022 16:08

Joanna Gryboś-Chechelska

Odłony: 1002

przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do powyższych dokumentów należy również dołączyć oświadczenia o tym, że:

- planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej),
- w przypadku nieustanowienia kierownika budowy, inwestor sam przejmuje odpowiedzialność za kierowanie budową,
- dokumentacja dołączona do zgłoszenia budowy jest kompletna.

Następnie inwestor zawiadamia organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych i dopiero wtedy może rozpocząć budowę „domu bez formalności”.

Organy, które mają prawo skontrolować realizację inwestycji:

- gminy wydające decyzje o warunkach zabudowy,
- organy nadzoru budowlanego.

Jakie warunki należy spełnić, aby rozpocząć budowę domu do 70 mkw.?

Inwestor powinien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Powinien doręczyć zgłoszenie wraz z projektem budowlanym organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Zawiadamia organ nadzoru budowlanego o planowanym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

Jakie warunki musi, a jakie może spełniać dom budowany w uproszczonej procedurze

Dopuszczalna powierzchnia zabudowy planowanego budynku po tzw. obrysie nie może przekroczyć 70 mkw. Inwestor może zbudować dom wolnostojący, który będzie posiadał maksymalnie dwie kondygnacje, a jego obszar oddziaływania musi zmieścić się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany. To oznacza, że maksymalna użytkowa powierzchnia domu może wynieść nawet 140 mkw.

Dom może posiadać piwnicę, balkony i tarasy, jeśli jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, z decyzją o warunkach budowy. Piwnica jest liczona jako osobna kondygnacja, a ustawa mówi, że budynki do 70 mkw. mogą być max. dwukondygnacyjne. Budowę domu należy prowadzić w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora.

Źródło: MRiT