

**Opublikowano:** Konstancin-Jeziorna (konstancinjeziorna.dev01.vobacom.info)

---

## **Dom bez pozwolenia - nie wszędzie i nie dla każdego**

2021-12-30



**Od nowego roku można zbudować dom do 70 m kw. bez pozwolenia - donoszą media. Realia są jednak zupełnie inne. Nowe przepisy, owszem, zezwalają na budowę budynku mieszkalnego na podstawie zgłoszenia, ale nie na każdej działce.**

3 stycznia 2022 r. wejdą w życie nowe przepisy ułatwiające budowę domów mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m kw. - bez konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę, ustanawiania kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika inwestycji. Wystarczy, że z gotowym projektem zgłosimy się do Starostwa Powiatowego w Piasecznie i poinformujemy starostę o zamiarze prowadzenia budowy. Wszystko wydaje się proste, ale jak zwykle w takich przypadkach diabeł tkwi w szczegółach.

## **Do dwóch kondygnacji**

Po pierwsze, powyższe reguły nie dotyczą dowolnego budynku mieszkalnego, tylko określonego rodzaju budynku, bardzo szczegółowo opisanego przez ustawodawcę. Po drugie, budowa musi być zgodna ze wszystkimi obowiązującymi przepisami i to inwestor, a nie urzędnik odpowiada za to, żeby była z nimi zgodna. Ustawodawca zdecydował też, że na nowych zasadach można budować wyłącznie domy mieszkalne jednorodzinne wolnostojące do dwóch kondygnacji. Ich powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 70 m kw., a obszar oddziaływania budynku musi się zmieścić w całości na działce, na której powstaje i, co najważniejsze, budowa ma być prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Jeżeli planowana inwestycja nie spełnia któregokolwiek z powyższych kryteriów, nie będzie możliwe skorzystanie z wprowadzanych ułatwień.

## **Ważne plany zagospodarowania**

Kiedy już jesteśmy pewni, że planowany budynek mieszkalny spełnia wymienione powyżej wymagania, w kolejnym kroku trzeba sprawdzić, czy dla działki, na której ma on stanąć, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli takiego planu nie ma, przed zgłoszeniem zamiaru budowy należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy wydaną przez burmistrza gminy Konstancin-Jeziorna. Natomiast jeżeli dla działki uchwalono MPZP, można zgłosić budowę bezpośrednio do starosty piaseczyńskiego, dołączając do zgłoszenia projekt budynku. Ponieważ w gminie Konstancin-Jeziorna już około 85 proc. terenów pokrytych jest obowiązującymi miejscowymi planami, w przeważającej liczbie przypadków zastosowanie będzie miała ta druga opcja.

## **O tym trzeba pamiętać**

Trzeba pamiętać, że projekt budynku musi być zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym z przepisami MPZP. To oznacza, że dom będzie można wybudować wyłącznie na terenach, które zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Pod uwagę należy wziąć również m.in. przepisy

dotyczące uzdrowisk, ochrony zabytków, ochrony przyrody, ochrony wałów przeciwpowodziowych, stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia, stref oddziaływania pola elektromagnetycznego linii elektroenergetycznych.

Ustawodawca nie przewidział możliwości weryfikacji zgodności z przepisami projektu budowlanego dołączonego do zgłoszenia budowy przez urzędników gminy lub starostwa. Odpowiedzialność za zgodność projektu z przepisami ponosi wyłącznie inwestor. To bardzo ważne, gdyż ewentualne błędy w projekcie mogą prowadzić do uznania budowy za samowolę budowlaną i doprowadzić do wszczęcia postępowania legalizacyjnego lub nawet rozbiórki budynku, jeżeli legalizacja będzie niemożliwa.

**Mapy terenów objętych i nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dostępne są w Gminnym Systemie Informacji Przestrzennej**

- [gsip.konstancinjeziorna.pl](https://gsip.konstancinjeziorna.pl).

---

**Adres źródłowy:** <https://konstancinjeziorna.dev01.vobacom.info/news/dom-bez-pozwolenia-nie-wszedzie-i-nie-dla-kazdego>