**ZMIANA PRAWA BUDOWLANEGO**

Główna zasada ustawy prawa budowlanego wyrażona w [art. 28](http://lex.online.wolterskluwer.pl/WKPLOnline/index.rpc#hiperlinkText.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.1265505:part=a28&full=1) brzmi: *„roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę”* i ona nie ulega zmianie. Art. 29 zawiera zaś zamknięty katalog przypadków stanowiących wyjątek od tej zasady. Wymienione w tym przepisie budowy i roboty budowlane zwolnione są z pełnej reglamentacji prawnej w postaci pozwolenia na budowę, jednakże celem ustawodawcy nie jest wyłączenie ich spod regulacji prawa budowlanego w ogóle. Większość obiektów i robót wskazanych w art. 29, dla spełnienia warunku legalności ich wykonywania, podlega uproszczonej procedurze w postaci zgłoszenia zamiaru ich wykonywania, a określa to szczegółowo [art. 30   
ust. 1](http://lex.online.wolterskluwer.pl/WKPLOnline/index.rpc#hiperlinkText.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.1265505:part=a30u1&full=1). [Art. 29](http://lex.online.wolterskluwer.pl/WKPLOnline/index.rpc#hiperlinkText.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.1265505:part=a29&full=1) Prawa budowlanego zawiera katalog obiektów i robót budowlanych w formie listy zamkniętej (wyliczenie enumeratywne), a więc wyłącznie wymienione obiekty   
i roboty nie wymagają pozwolenia na budowę. Jest to przepis zawierający wyjątki od zasady ogólnej i w stosunku do niego niedopuszczalne jest stosowanie wykładni rozszerzającej.

Ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw zostały wprowadzone zmiany do prawa budowlanego. Większość z nich obowiązuje od 28 czerwca 2015 roku. Najistotniejszą zmianą, nagłośnioną również przez media, jest zmiana art. 29 Prawa budowlanego, czy zmiana katalogu obiektów i robót budowlanych zwolnionych   
z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę.

Wymieniona nowelizacja rozszerza katalog obiektów i robót budowlanych zwolnionych z uzyskania pozwolenia na budowę m.in. o:

* wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane *(będzie to musiało wynikać z załączonej informacji o obszarze oddziaływania obiektu),*
* wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, w tym garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 35 m2, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m2 powierzchni działki,
* wolno stojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej, rozumiane jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m2, przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m2 powierzchni działki,
* wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m2, sytuowane na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m2 powierzchni działki,
* zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m3;
* zjazdy z dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych oraz zatoki parkingowe na tych drogach,
* przydomowe baseny i oczka wodne o powierzchni do 50 m2,
* sieci: elektroenergetyczne obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV,  wodociągowe, kanalizacyjne, cieplne, telekomunikacyjne,
* instalacje elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, cieplne   
  i telekomunikacyjne wewnątrz budynku,
* przebudowa obiektów wymienionych w art. 29 w ust. 1,
* przebudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków,
* docieplenie budynków o wysokości do 25 m.

Powyższe inwestycje to tylko niektóre, najbardziej interesujące inwestorów, wprowadzone do katalogu nowelizacją ustawy. Pełny katalog obiektów i robót budowlanych zwolnionych   
z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę znajduje się w art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

Należy zwrócić uwagę, że nowelizacja prawa budowlanego obowiązująca od 28 czerwca 2015 roku wniosła jeszcze dwie istotne zmiany. Wprowadzając przepis art. 30 ust. 4b i 4c, zróżnicowała formę wymaganych załączników do zgłoszenia budowy różnych obiektów i robót, a w oparciu o art. 30 ust. 4 pkt 1a dała inwestorowi możliwość wystąpienia z wnioskiem   
o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z tym, na przykład, inwestor starając się o budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;

będzie miał wybór – może złożyć wniosek o zgłoszenie budowy lub wniosek o pozwolenie na budowę. **Bez względu jednak na formę wniosku, zawsze musi dołączyć dokumenty wymagane   
w trybie pozwolenia na budowę**, o których mowa w art. 33 ust. 2 Prawa Budowlanego *(m.in. cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi; oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; decyzję o warunkach zabudowy   
i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym).*

W stosunku do powyższych inwestycji zmienia się wyłącznie forma aktu administracyjnego i termin oczekiwania na niego *(na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę organ ma 65 dni, a na wniesienie sprzeciwu do zgłoszenia 30 dni)*, nie zmienia się natomiast zakres wymaganych dokumentów.

Sprawy związane z wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy z terenu Gminy Błażowa prowadzi Starosta Rzeszowski.