

Legal Alert

Styczeń 2026 r. | www.skslegal.pl

Znaczące zmiany w zakresie prawa budowlanego – co już się zmieniło, a na co jeszcze poczekamy?

W dniach 1 i 7 stycznia 2026 r. weszła w życie istotna część zmian w zakresie prawa budowlanego - ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw¹.

Nowelizacja jest częścią szerszego pakietu zmian w ramach procesu tzw. deregulacji gospodarki. Jej głównym celem jest wprowadzenie ułatwień dla inwestorów w procedurach administracyjno-budowlanych, a także zwiększenie efektywności postępowań, w szczególności w zakresie procedury uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Chodzi tu m.in. o ograniczenie procedury polegającego na czasowym blokowaniu inwestycji przez osoby wnoszące lakoniczne odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę, często pozbawione merytorycznych podstaw, nierzadko w celu uzyskania korzyści majątkowej od inwestora w zamian za wycofanie skargi. Dotychczasowa praktyka wskazuje, że możliwość korzystania ze środków odwoławczych była nadużywana, a jej skutki dla obrotu gospodarczego niekorzystne.

Zmiany w zakresie odwołań od rozstrzygnięć podjętych w ramach prawa budowlanego

Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (dalej jako: „Prawo budowlane”) w brzmieniu dotychczasowym nie stawiały większych wymagań formalnych np. względem odwołań od decyzji o pozwoleniu na budowę czy zażaleń na postanowienia wydanych na podstawie ustawy. Sąsiadom inwestora stosunkowo łatwo było wydłużyć czas niezbędny do uzyskania pozwolenia na budowę.

Nowe przepisy jasno stanowią, że odwołanie od decyzji lub zażalenie na postanowienie wydane na podstawie ustawy muszą:

1. zawierać konkretne zarzuty odnoszące się do rozstrzygnięcia;
2. wskazywać zakres żądania oraz dowody uzasadniające to żądanie.

Jednocześnie, wprowadzone zmiany pozwolą urzędnikom na pozostawienie takich odwołań bez merytorycznego rozpoznania, o ile nie będą spełniać wskazanych wymogów.

Powiększenie katalogu inwestycji realizowanych na podstawie zgłoszenia

Poszerzono katalog budów realizowanych na podstawie zgłoszenia m.in. o:

1. wolno stojące, nie więcej niż dwukondygnacyjne budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², o ile obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
2. przydomowe (dom jednorodzinny) budowle ochronne (tzw. „bunkry”) o powierzchni użytkowej do 35m², wraz z instalacjami, o ile obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
3. kontenery telekomunikacyjne:
 - a. wolno stojące o powierzchni zabudowy do 35m² wraz z instalacjami;
 - b. o wysokości do 3 m i powierzchni zabudowy do 35m² wraz z instalacjami;
4. wolno stojące magazyny energii elektrycznej o pojemności nominalnej większej niż 30 kWh i nie większej niż 300 kWh.

¹ Dz. U. z 2025 r., poz. 1847

Ponadto doprecyzowano dotychczasowy przepis mówiący o możliwości realizacji robót instalacyjnych w taki sposób, by wyeliminować zjawisko praktykowane przez niektóre organy, polegające na bezzasadnym odmawianiu realizacji inwestycji w postaci instalacji urządzeń dla stacji bazowych telefonii komórkowej na zgłoszenie (bez zgłoszenia do wysokości 3m). W obecnym stanie prawnym usunięto lukę, która niekiedy pozwalała organom traktować tego typu urządzenia techniczne jako niezwiązane z obiektem budowlanym.

Powiększenie katalogu inwestycji możliwych do realizacji bez pozwolenia na budowę i bez zgłoszenia

Poszerzono katalog budów możliwych do realizacji bez formalności administracyjno-budowlanych m.in. o:

1. bezodpływowe zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe o pojemności nie większej niż 5m³;
2. wolno stojące maszty o wysokości nie większej niż 7 m:
 - a. flagowe;
 - b. bezodciągowe, przeznaczone do instalowania na nich urządzeń radiokomunikacyjnych, urządzeń monitoringu lub urządzeń informacji pasażerskiej
 - z wyjątkiem masztów sytuowanych na obszarze objętym planem generalnym lotniska użytku publicznego,
3. wolno stojące magazyny energii elektrycznej o pojemności nominalnej nie większej niż 30 kWh;

Ponadto umożliwiono wykonywanie robót polegających na:

1. instalowaniu na obiekcie budowlanym urządzeń OZE służących do wytwarzania energii elektrycznej z wiatru (w ramach mikroinstalacji) o łącznej wysokości nie większej niż 3 m;
2. instalowaniu dodatkowych kabli w już użytkowanych sieciach i kanałach technologicznych w pasie drogowym bez pozwolenia i bez zgłoszenia.

Modyfikacja ustawowych definicji legalnych

Do czasu nowelizacji praktyka prawa budowlanego i orzecznictwo posługiwało się wieloma definicjami, które nie były jasno wskazane w ustawie – Prawo budowlane. Pojęcia te były najczęściej obecne w ustawach innych niż Prawo budowlane (np. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub np. w aktach podustawowych (rozporządzeniach), względnie ramy konkretnych definicji wyznaczało orzecznictwo w danym przypadku.

Nowelizacja usystematyzowała dotychczasową praktykę i wprowadziła do ustawy następujące definicje:

1. zabudowa zagrodowa;
2. budynek mieszkalny wielorodzinny;
3. budynek gospodarczy;
4. budynek użyteczności publicznej;
5. budynek zamieszkania zbiorowego;
6. budynek rekreacji indywidualnej;
7. działka budowlana;
8. zabudowa jednorodzinna;
9. wiata;
10. magazyn energii elektrycznej.

Powyższe definicje zaczną obowiązywać dopiero od 20 września 2026 r., za wyjątkiem definicji „wiaty”, która weszła w życie z dniem 7 stycznia 2026 r.

Kolejną przyczyną zmian w zakresie definicji legalnych jest konieczność dostosowania prawa do zmieniających się warunków technologicznych i gospodarczych. W tym zakresie, począwszy od 1 stycznia 2026 r. rozszerzono definicję budowli również o części budowlane biogazowni, biometanowni oraz o fundamenty pod morskie turbiny wiatrowe oraz stacje elektroenergetyczne zlokalizowane na morzu, co ma duże znaczenie pod kątem prawnopodatkowym.



Nowe załączniki do wniosku o pozwolenie na budowę

Od 1 stycznia 2026 r. w przypadku konkretnych obiektów budowlanych (budynki użyteczności publicznej, budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże podziemne, budowle podziemne jak np. stacje: metra, podziemnego tramwaju i kolei podziemnej), do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy obligatoryjnie dołączyć oświadczenie inwestora o obowiązku wykonania budowli ochronnej, ewentualnie wykonania obiektu budowlanego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia albo o braku takiego obowiązku.

Poza wskazanym oświadczeniem, zmianie uległ katalog niezbędnych załączników przy składaniu dokumentu zgłoszenia oraz wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Zmiany w zakresie procedury legalizacyjnej, wprowadzenie mechanizmu tzw. „żółtej kartki”

Tzw. mechanizm „żółtej kartki” zakłada, że w przypadku dokonania nielegalnych istotnych odstępień od dokumentacji projektowej, inwestor otrzyma od organu nadzoru ostrzeżenie zawierające nakaz doprowadzenia robót budowlanych do zgodności z dokumentacją. Nie będzie to jednak regułą (organ nadzoru będzie mógł takie ostrzeżenie wystosować, ale nie będzie miał takiego obowiązku w każdym przypadku).

Działania te nie przerywają prowadzenia prac oraz nie wiążą się z koniecznością wszczynania postępowania administracyjnego.

Z kolei rozszerzenie tzw. uproszczonego postępowania legalizacyjnego, pozwoli na legalizację obiektów budowlanych, gdy od zakończenia robót budowlanych minęło co najmniej 10 lat. Ułatwi to proces w przypadku starszych inwestycji, które nie spełniają niektórych wymogów formalnych.

Elektroniczny dziennik budowy

Nowelizacja wydłuża graniczny termin obowiązkowego korzystania z elektronicznego dziennika budowy do 31 grudnia 2031 roku (wcześniej był to 31 grudnia 2029 roku). Zgodnie z nowelizacją, właściciele i zarządcy obiektów budowlanych, którzy do tej pory prowadzili książki obiektu budowlanego w wersji papierowej, będą zobowiązani do przejścia na wersję elektroniczną począwszy od 1 stycznia 2032 r. Wydaje się, że jest to odpowiedź ustawodawcy na zastane realia, tj. w dalszym ciągu większość dzienników budowy nadal prowadzona jest w postaci papierowej, stąd wcześniejszy termin mógł rodzić problemy natury praktycznej po stronie inwestorów.

Dalszy horyzont czasowy

związku z rozpoczęciem obowiązywania większości rozwiązań tzw. reformy planistycznej (w szczególności brakiem możliwości uchwalenia nowego lub zmiany MPZP, względnie wydania decyzji W-Z po 1 lipca 2026 r. w przypadku braku obowiązującego planu ogólnego), Zintegrowany Plan Inwestycyjny będący formą MPZP jako instytucja zastąpi dotychczasową instytucję uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (tzw. lex deweloper). Podsumowując, począwszy od 1 lipca 2026 r. wykreśla się odniesienia do lex deweloper w istniejących przepisach prawa budowlanego.

W czym możemy pomóc:

- doradztwo w zakresie realizacji i przygotowania inwestycji,
- doradztwo podatkowe w zakresie opodatkowania obiektów budowlanych.

Zapraszamy do kontaktu!



Radosław Waszkiewicz

Partner, radca prawny

☎ +48 604 050 110

✉ radoslaw.waszkiewicz@skselegal.pl



Tomasz Duchniak

Senior Counsel, radca prawny

☎ +48 660 511 377

✉ tomasz.duchniak@skselegal.pl