

Legal Alert

Lipiec 2025 r. | www.skslegal.pl

Nowelizacja Prawa budowlanego – istotne zmiany dla inwestorów

W Sejmie toczą się prace nad projektem nowelizacji ustawy – Prawo budowlane („PB”), tzw. projekt deregulacyjny (druk sejmowy nr 1379). Celem zmian jest uproszczenie i przyspieszenie procedur budowlanych oraz zmniejszenie obciążeń inwestorów. Nowe przepisy mają skrócić czas realizacji inwestycji i obniżyć ich koszty. Obecnie projekt został skierowany do I czytania w komisjach.

Nowe definicje

Projekt nowelizacji ma wprowadzić do PB szereg definicji pojęć, które dotychczas nie miały swojej ustawowej definicji albo były jedynie zdefiniowane w aktach wykonawczych. Wiele z nich było także interpretowanych w orzecznictwie sądów administracyjnych lub przez przedstawicieli doktryny, co było przyczyną niepożądanych rozbieżności.

W projekcie przewidziano wiele definicji określających różne rodzaje budynków, np.:

- **budynek mieszkalny** – budynek mieszkalny wielorodzinny oraz budynek mieszkalny jednorodzinny;
- **budynek gospodarczy** – budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i produktów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do

przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz produktów rolnych.

Projekt wprowadza także definicje zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, bardzo istotne z punktu widzenia procesu inwestycyjno-budowlanego. Nowe definicje mają brzmieć następująco:

- **zabudowa jednorodzinna** – jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z garażami lub budynkami gospodarczymi;
- **zabudowa zagrodowa** – budynki mieszkalne jednorodzinne oraz obiekty gospodarcze lub inwentarskie związane z produkcją rolną w ramach istniejącej działki siedliskowej, w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich oraz w gospodarstwach leśnych.

Rozszerzenie katalogu obiektów „na zgłoszenie”

Kluczowym uproszczeniem przewidzianym w projekcie jest poszerzenie katalogu obiektów, których wybudowanie będzie możliwe na zgłoszenie (czyli bez konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę). Zmiana ta pozwoli na przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego wskazanych obiektów. Organ od dnia doręczenia mu zgłoszenia budowy ma bowiem jedynie 21 dni na ustosunkowanie się do jego treści. Jeśli w tym czasie nie zgłosi sprzeciwu, inwestor może rozpoczynać roboty budowlane.

Projekt zakłada, że „na zgłoszenie” będzie można realizować m.in.:

- **wolnostojące przydomowe budowle ochronne** o powierzchni zabudowy do 35 m² (bez zmiany zewnętrznych ścian),
- **wolnostojące budynki użyteczności publicznej** (np. lokalne przedszkola, świetlice, biblioteki, ośrodki zdrowia, kościoły itp.) o powierzchni użytkowej do 200 m²,
- **kontenery telekomunikacyjne i obiekty łączności** – kontenery do 35 m², a obiekty łączności do wysokości 3 m,
- **boiska i korty sportowe,**
- **przydomowe zadaszone tarasy** – tarasy powyżej 35 m², ale nieprzekraczające 50 m² powierzchni zadaszenia, będą mogły być budowane na zgłoszenie; dla tarasów do 35 m² powierzchni zadaszenia w ogóle nie będzie wymagane zgłoszenie.

Uproszczona legalizacja

Istotną zmianą jest rozszerzenie tzw. uproszczonego postępowania legalizacyjnego. Podstawowym uzasadnieniem dla proponowanej zmiany jest wprowadzenie zachęty do szybszego dostosowania istniejących obiektów do stanu gwarantującego bezpieczeństwo ich użytkowania. Poniżej wskazujemy terminy, po których upływie będzie możliwe przeprowadzenie uproszczonego postępowania legalizacyjnego.

Rodzaj inwestycji	Obecnie	Nowelizacja
Budynki istotnie odbiegające od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie zagospodarowania działki lub terenu, lub projekcie architektoniczno-budowlanym	20 lat od momentu zakończenia robót budowlanych	10 lat od momentu zakończenia robót budowlanych
Tzw. stare samowole budowlane np. budynki powstałe bez pozwolenia na budowę	20 lat od momentu zakończenia robót budowlanych	20 lat od momentu zakończenia robót budowlanych – brak zmian

„Żółta kartka” dla inwestora

Kolejną istotną zmianą przewidzianą w projekcie będzie wprowadzenie mechanizmu tzw. „żółtej kartki”, czyli ostrzeżenia organów nadzoru budowlanego kierowanego do inwestora w celu podjęcia odpowiednich działań wymaganych przepisami, w przypadku dokonania nielegalnych, istotnych odstępień od dokumentacji projektowej.

Obecnie, w wypadku stwierdzenia odstępień od dokumentacji projektowej, organ nadzoru musi wszcząć dotkliwe dla inwestora postępowanie administracyjne, połączone często ze wstrzymaniem robót budowlanych. Projektowany mechanizm „żółtej kartki” ma spowodować, że zanim dojdzie do wszczęcia postępowania administracyjnego, inwestor będzie miał możliwość naprawienia nieprawidłowości (poprzez likwidację istotnego odstąpienia). Postępowanie będzie wszczynane dopiero wówczas, gdy inwestor nie dokona odpowiednich zmian w terminie 60 dni od dnia pouczenia.



W czym możemy pomóc?

- Doradztwo prawne na każdym etapie procesu inwestycyjno-budowlanego.
- Pomoc w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy.
- Zaskarżenie niekorzystnych decyzji administracyjnych (w tym np. odmowy udzielenia pozwolenia na budowę).

Zapraszamy do kontaktu!



dr Łukasz Wyszomirski

Partner, adwokat

☎ +48 694 402 342

✉ lukasz.wyszomirski@skslegal.pl



Adrianna Nowińska

Prawnik, radca prawny

Członkini Zespołu ds. ESG

☎ +48 538 246 604

✉ adrianna.nowinska@skslegal.pl



Bartłomiej Małkiewicz

Prawnik

☎ +48 889 509 998

✉ bartlomiej.malkiewicz@skslegal.pl



Warszawa

Jasna 26, 00-054 Warszawa

T +48 22 608 70 00

F +48 22 608 70 70

E office@skslegal.pl

Katowice

Korfantego 138a, 40-156 Katowice

T +48 32 731 59 86

F +48 32 731 59 90

E office.katowice@skslegal.pl

Poznań

Mickiewicza 35, 60-837 Poznań

T +48 61 856 04 20

F +48 61 856 05 67

E office.poznan@skslegal.pl