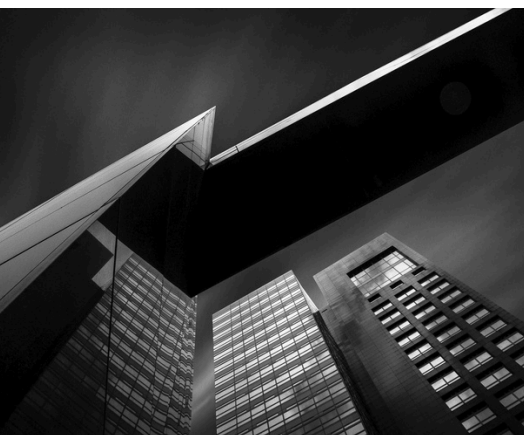




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

136



20.06.2025

1. **Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw** - skierowany do opinii Biura Legislacyjnego
2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny** - ważne zmiany w umowach o roboty budowlane
3. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy - Prawo budowlane** - nowa instytucja milczącego załatwienia sprawy przed WKZ
4. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - zapowiedź zmian w zakresie ZPI w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** - zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia rozbiórki





20.06.2025

1

Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw - skierowany do opinii Biura Legislacyjnego

W dniu 18 czerwca 2025 r. do opinii Biura Legislacyjnego skierowano rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw. Nowelizacja ma na celu dalsze uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego i zmniejszenie obciążeń administracyjnych. Po wejściu w życie ww. przepisów zgłoszenia będą wymagały obiekty takie jak:

- wolno stojące przydomowe budowle ochronne o powierzchni użytkowej do 35 m², bez zmiany zewnętrznych ścian i konstrukcji
- wolnostojące budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej do 200 m²
- kontenery telekomunikacyjne do 35 m² i 3 m wysokości
- boiska i korty sportowe, które służą nie tylko rekreacji, ale także sportowi
- 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 nie będzie wymagane zgłoszenie

Zaproponowane zmiany w Prawie budowlanym wprowadzają także większą elastyczność w przypadku nieprawidłowości ze strony inwestora. Tzw. mechanizm „żółtej kartki” zakłada, że w przypadku dokonania nielegalnych istotnych odstępień od dokumentacji projektowej, inwestor otrzyma od organu nadzoru ostrzeżenie zawierające nakaz doprowadzenia budowy do zgodności z dokumentacją. 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. Nowelizacja zakłada także wydłużenie terminu obowiązkowego korzystania z elektronicznego dziennika budowy do 31 grudnia 2034 r. (wcześniej był to 31 grudnia 2029 r.).

Źródło:

<https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/agent.xsp?symbol=RPL&Id=RM-0610-92-25>





20.06.2025

2

Projekt ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny - ważne zmiany w umowach o roboty budowlane

W dniu 16 czerwca 2025 r. Na stronie RCL pojawił się projekt ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny. (UDER55).

Projekt ustawy zawiera rozwiązania mające na celu umożliwienie stronom umowy o roboty budowlane ustalenia krótszego terminu na zgłoszenie sprzeciwu wobec podwykonawcy, pod warunkiem, że termin ten będzie wyraźnie określony w umowie. Dodatkowo, wprowadza się regulację, zgodnie z którą termin zgłoszenia sprzeciwu określony w umowie z podwykonawcą nie będzie mógł być krótszy niż termin określony w umowie zawartej między inwestorem a wykonawcą (generalnym wykonawcą).

Celem projektowanej regulacji jest umożliwienie stronom umowy o roboty budowlane uelastycznienia terminu na zgłoszenie sprzeciwu wobec podwykonawcy, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji ochronnej przepisów dotyczących solidarnej odpowiedzialności inwestora. W aktualnym stanie prawnym termin ten wynosi 30 dni i ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co w wielu przypadkach – w szczególności przy inwestycjach mniejszych rozmiarów – prowadzi do nieuzasadnionego przedłużenia procesu inwestycyjnego oraz nadmiernej niepewności prawnej.

Projekt znajduje się na etapie Stałego Komitetu RM.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12398902/katalog/13135605#13135605>





20.06.2025

3

Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy – Prawo budowlane - nowa instytucja milczącego załatwienia sprawy przed WKZ

W dniu 17 czerwca 2025 r. na stronie RCL pojawił się projekt nowelizacji przepisów uoz i Prawa budowlanego. Nowelizacja wprowadza instytucję milczącego załatwienia sprawy w procedurze uzyskiwania pozwoleń na prowadzenie prac i działań w zakresie określonym w art. 36 ust. 1 pkt 2, 7 i 9–11 uoz. Zgodnie z nowym rozwiązaniem, jeżeli podmiot występujący z wnioskiem o wydanie odpowiedniego pozwolenia zgłosi zamiar podjęcia działań związanych z zabytkiem, a wojewódzki konserwator zabytków nie wniesie sprzeciwu w ustawowym terminie, uznaje się, że zgoda została udzielona.

Milczące załatwienie sprawy będzie miało zastosowanie do kilku kluczowych procedur związanych z zabytkami. Będą to przypadki związane z:

- usunięciem drzewa lub krzewów z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni, z innego powodu niż prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 uoz;
- wykonywaniem robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- trwałym przeniesieniem zabytku ruchomego wpisanego do rejestru zabytków, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- zmianą przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- umieszczeniem na zabytku wpisanym do rejestru zabytków: urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 670) oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 uoz.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12399001/katalog/13136497#13136497>





20.06.2025

4

Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zapowiedź zmian w zakresie ZPI w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W wykazie prac legislacyjnych i programowych RM pojawiła się zapowiedź kolejnej nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UDER61).

Istotą zaplanowanych rozwiązań jest zmiana w art. 37ed upzp polegająca na dodaniu przepisów umożliwiających radzie gminy ustalenie w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w procedurze sporządzania zintegrowanych planów inwestycyjnych. Ma to na celu umożliwienie wprowadzenia jasnych i przewidywalnych dla obu stron regulacji dotyczących zakresu zobowiązań między gminą a inwestorem. Jak wskazano w zapowiedzi: "przyjęcie ogólnych zasad partycypacji inwestora w realizowaniu i finansowaniu inwestycji określanych w umowie urbanistycznej znane byłoby już na samym początku negocjacji treści danej umowy, tak żeby inwestorzy nie byli zaskakiwani na późniejszym etapie. Ponadto zaproponowano zmianę usprawniającą procedurę sporządzania ZPI, tj. rezygnacja z obowiązku uzyskania zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI, umożliwiającą szacunkowo skrócenie procedury sporządzania ZPI od 30 do 45 dni, w zależności od praktyki funkcjonującej w różnej wielkości gminach w zakresie częstotliwości zwoływania sesji rady gminy, organizowania posiedzeń komisji czy sposobu przedstawiania radnym materiałów. Władztwo planistyczne gminy zostanie zachowane na etapie podejmowania uchwały przez radę gminy po skierowaniu do niej finalnego projektu ZPI".

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: II/III kwartał 2025 r.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-planowaniu-i-zagospodarowaniu-przestrzennym>





20.06.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia rozbiórki

W 77. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd odpowiada na pytanie, **czy należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia rozbiórki?**

W ocenie Urzędu nie ma wymogu zawiadamiania organu nadzoru budowlanego o rozpoczęciu prac budowlanych, które polegają na rozbiórce obiektów budowlanych.

Obowiązek zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych został uregulowany w art. 41 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z nim inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta, który sprawuje nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest:

- uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- zgłoszenie budowy (art. 29 ust. 1 pkt 1–4)
- lub zgłoszenie instalowania (art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d).

Oznacza to, że przepis dotyczy wyłącznie przypadków określonych w przepisach. Dlatego rozpoczęcie robót rozbiórkowych nie wymaga zawiadomienia o zamierzonym terminie ich rozpoczęcia"

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-zawiadomienie-o-zamierzonym-terminie-rozpoczecia-rozbiorki>

