

BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

160



05.12.2025

1. **Ustawa z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** - opublikowana w Dzienniku Ustaw
2. **Ustawa z dnia 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw** - opublikowana w Dzienniku Ustaw
3. **Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw** - opublikowana w Dzienniku Ustaw
4. **Zasady nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego lub Skarb Państwa** - wyrok Trybunału Konstytucyjnego
5. **Ciekawe interpretacje GUNB** - termin ważności pozwolenia na rozbiórkę





05.12.2025

1

Ustawa z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - opublikowana w Dzienniku Ustaw

W dniu 1 grudnia 2025 r. w Dzienniku Ustaw pod pozycją 1668 opublikowano ustawę z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Przyjęte zmiany polegają, co do zasady, na zniesieniu obowiązku uzgadniania przez gminy projektów planów ogólnych gminy z innymi organami i poszerzeniu zakresu obowiązku zasięgnięcia opinii na temat projektów planów ogólnych gminy oraz czasowym zawieszeniu kar dla gmin za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do końca 2026 r.

Wprowadza się również przedłużenie obowiązywania dotychczasowej zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sposób bezterminowy poprzez regulację, że decyzje o warunkach zabudowy wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r. nie podlegają regule 5-letniego obowiązywania.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 5 pkt 2, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Źródło:

<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1668>





05.12.2025

2

**Ustawa z dnia 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o
ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu
Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw - opublikowana
w Dzienniku Ustaw**

W dniu 1 grudnia 2025 r. w Dzienniku Ustaw pod pozycją 1669 opublikowano nowelizację ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw. Celem ustawy jest uruchomienie bezpłatnego Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami („Portal DOM”), który umożliwi każdemu bezpłatny dostęp do statystyk dotyczących cen transakcyjnych mieszkań i domów w Polsce. Portal DOM będzie prowadzony w oparciu o dane i informacje: z rynku pierwotnego dotyczące umów w zakresie mieszkań i domów jednorodzinnych objętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego; z rynku pierwotnego dotyczące umów sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych nieobjętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych nieobjętych obowiązkiem zgłaszania danych do Ewidencji, c) z rynku pierwotnego i wtórnego udostępniane przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w oparciu o informacje wynikające z aktów notarialnych zgłaszanych przez notariuszy, z wyłączeniem umów o dożywocie i umów zamiany. Ustawa wejdzie w życie po 16 miesiącach od dnia ogłoszenia, za wyjątkami wskazanymi w ustawie. Z dniem następującym po dniu ogłoszenia ustawy wejdą w życie przepisy dotyczące utworzenia Portalu DOM i jego finansowania.

Źródło:

<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1669>





05.12.2025

3

Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw - opublikowana w Dzienniku Ustaw

W dniu 2 grudnia 2025 r. w Dzienniku Ustaw pod pozycją 1673 opublikowano nowelizację ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw. Ustawa wprowadza zmiany w procedurach ochrony zabytków, w szczególności dotyczące usuwania drzew i krzewów z terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz uproszczenia wybranych postępowań poprzez wprowadzenie procedury zgłoszenia zakończonej milczącą zgodą. Dotychczas podmiot planujący usunięcie drzew z terenu będącego zabytkowym parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni był zobowiązany uzyskać dwa odrębne pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków: na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków – gdy usunięcie stanowiło prace konserwatorskie, albo pkt 11 – gdy było to działanie niezwiązane z konserwacją (np. usunięcie drzewa zagrażającego infrastrukturze), a dodatkowo zezwolenie na podstawie art. 83 ustawy o ochronie przyrody.

Drugim filarem nowelizacji jest wprowadzenie instytucji milczącej zgody w odniesieniu do części czynności związanych z zabytkami wpisanymi do rejestru. Ustawodawca przenosi część spraw z rygoru uzyskania decyzji administracyjnej do procedury zgłoszenia, której niewzwanie sprzeciwu przez organ w terminie 60 dni będzie równoznaczne z możliwością przystąpienia do działań. Jednocześnie mimo uproszczeń wojewódzki konserwator zabytków zachowuje pełne prawo do wniesienia sprzeciwu, gdy planowane działania mogłyby prowadzić do uszkodzenia, zniekształcenia lub zniszczenia dziedzictwa kulturowego.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem zmian w ustawie z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

Źródło:

<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1673>





05.12.2025

4

Zasady nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego lub Skarb Państwa - wyrok Trybunału Konstytucyjnego

W dniu 2 grudnia 2025 r. Trybunał Konstytucyjny rozpoznał połączone pytania prawne Sądu Rejonowego w Grudziądzu I Wydział Cywilny i Sądu Rejonowego w Brodnicy I Wydział Cywilny dotyczące zasad nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego lub Skarb Państwa.

Trybunał Konstytucyjny w sprawie **P 10/16** orzekł, że **art. 292 w związku z art. 285 § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny** (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, ze zm.), rozumiane w ten sposób, że umożliwiają nabycie przez przedsiębiorcę przesyłowego lub Skarb Państwa, przed wejściem w życie art. 305¹-305⁴ ustawy – Kodeks cywilny, w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, **są niezgodne z art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.**

Ponadto Trybunał umorzył postępowanie w pozostałym zakresie.

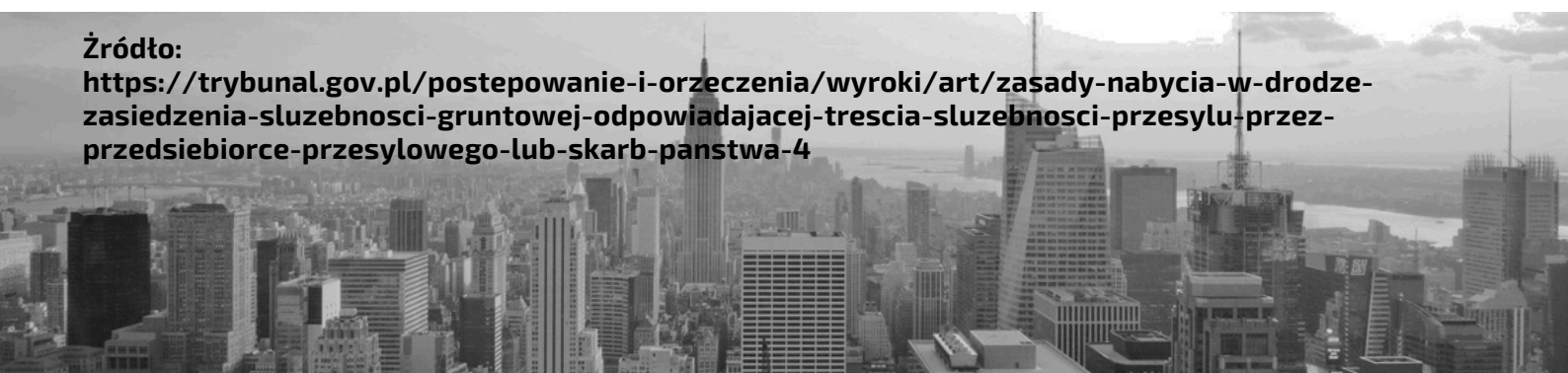
Orzeczenie zapadło większością głosów.

Zdana odrębnie do wyroku złożyli: sędzia TK Wojciech Sych, sędzia TK Rafał Wojciechowski.

W ocenie Trybunału, niekonstytucyjność art. 292 w związku z art. 285 §1 i 2 k.c. polegała nie na tym, że ich literalna treść sprzeczna jest z przepisami Konstytucji, lecz na tym, iż dawały one podstawę interpretacji prowadzącej do wykreowania nowej instytucji prawa rzeczowego - służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, a w konsekwencji możliwość jej zasiedzenia.

Źródło:

<https://trybunal.gov.pl/postepowanie-i-orzeczenia/wyroki/art/zasady-nabycia-w-drodze-zasiedzenia-sluzebnosci-gruntowej-odpowiadajacej-trescia-sluzebnosci-przesylu-przez-przedsiębiorce-przesylowego-lub-skarb-panstwa-4>





05.12.2025

5

Ciekawe interpretacje GUNB - termin ważności pozwolenia na rozbiórkę

W 91. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB" Urząd odpowiada na pytanie: czy pozwolenie na rozbiórkę ma termin ważności.

Pozwolenie na rozbiórkę nie ma określonego terminu ważności. Nie wygasa automatycznie po upływie określonego czasu ani w związku z brakiem podjęcia robót rozbiórkowych.

W interpretacji czytamy, że: "przepisy, które dotyczą decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę nie wskazują terminu ważności. Oznacza to, że ustawodawca nie przewidział ustawowego wygaśnięcia takiej decyzji po upływie określonego czasu.

Dla porównania, w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę ustawodawca zawarł wyraźne przesłanki jej wygaśnięcia, jeżeli inwestor:

- nie rozpocznie budowy w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, lub
- przerwie budowę na okres dłuższy niż 3 lata.

Są to regulacje zastrzeżone wyłącznie dla procesu budowlanego, który prowadzi do powstania nowego obiektu budowlanego, a więc do jego tworzenia „od podstaw”.

Potwierdza to również orzecznictwo sądów administracyjnych. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 lipca 2016 r., sygn. akt II OSK 2350/15, wskazano, że ww. termin 3 lat odnosi się wyłącznie do budowy obiektów budowlanych i nie znajduje zastosowania do innych robót budowlanych, w tym do rozbiórek.

Reasumując: decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę – w przeciwieństwie do pozwolenia na budowę – nie posiada ustawowego terminu ważności”.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--termin-waznosci- pozwolenia-na-rozbiorka>

