



BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

165



09.01.2026

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska** - opublikowano najnowszy tekst nowelizacji
2. **Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – podpisana przez Prezydenta RP w dniu 7 stycznia 2026 r.
3. **Wtórna niekonstytucyjność przepisów dotyczących ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej** – wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2025 r.
4. **Informacja GUNB dla organów NB i AAB** – nowelizacja ustawy Prawo budowlane
5. **Komunikat GUNB** - utrzymanie obiektów budowlanych w okresie zimowym





09.01.2026

1

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska - opublikowano najnowszy tekst nowelizacji

W dniu 5 stycznia 2026 r. na stronie RCL opublikowano najnowszy projekt nowelizacji Prawa ochrony środowiska (POŚ), który jednocześnie został skierowany do Komisji Prawniczej. Potrzeba dodania przepisów art. 96b i art. 96c do POŚ wynika z faktu początkowo zapowiedzi Komisji Europejskiej w dniu 18 czerwca 2025 r. odnośnie planowanego złożenia do TSUE skargi przeciwko Polsce, a aktualnie skargi złożonej w dniu 5 grudnia 2025 r. dotyczącej braku możliwości zaskarżenia przez zainteresowaną społeczność (w szczególności ekologiczne organizacje pozarządowe) programów ochrony powietrza (podtrzymania przez Komisję Europejską stanowiska przedstawionego w postępowaniu naruszeniowym nr 2020/2105). Projektowane przepisy zapewniają możliwość złożenia skargi do sądu administracyjnego na uchwałę w sprawie programu ochrony powietrza i uchwałę w sprawie aktualizacji programu ochrony powietrza, o których mowa w art. 91 POŚ, oraz uchwałę w sprawie planu działań krótkoterminowych, o której mowa w art. 92 POŚ, jak również na niepodjęcie tych uchwał, także innym podmiotom niż te określone w art. 90 ust. 1 i art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa. Zgodnie z projektowanym przepisem art. 96b możliwość złożenia skargi do sądu administracyjnego bez konieczności wykazania naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy o samorządzie województwa, będzie przysługiwała:

- 1) osobie fizycznej posiadającej miejsce zamieszkania w strefie, dla której został przyjęty albo powinien być przyjęty program ochrony powietrza, jego aktualizacja lub plan działań krótkoterminowych;
- 2) osobie prawnej albo jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej prowadzącej działalność gospodarczą albo statutową w strefie, dla której został przyjęty albo powinien być przyjęty program ochrony powietrza, jego aktualizacja lub plan działań krótkoterminowych, przez co najmniej 12 miesięcy przed dniem ogłoszenia uchwały sejmiku województwa w sprawie programu ochrony powietrza, jego aktualizacji lub też planu działań krótkoterminowych albo przed dniem, w którym upłynął termin na podjęcie takiej uchwały;
- 3) organizacji ekologicznej, powołującej się na swoje cele statutowe, prowadzącej działalność statutową w zakresie ochrony środowiska lub ochrony zdrowia ludzkiego przez co najmniej 12 miesięcy przed dniem ogłoszenia ww. uchwały albo przed dniem, w którym upłynął termin na podjęcie ww. uchwały.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12401350/katalog/13151494#13151494>





09.01.2026

2

Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – podpisana przez Prezydenta RP w dniu 7 stycznia 2026 r.

W dniu 7 stycznia 2026 r. Prezydent podpisał ustawę z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalona przez Sejm ustawa ma na celu zwiększenie transparentności procedury zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) i skrócenie czasu jego realizacji. W trakcie sporządzania ZPI gmina negocjuje z inwestorem treść umowy urbanistycznej, w której strony zobowiązują się do wykonania czynności m.in. z zakresu realizacji inwestycji uzupełniającej. Wprowadzona zmiana polega na dodaniu przepisów umożliwiających radzie gminy ustalenie w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w procedurze sporządzania ZPI.

Nowelizacja polega na dodaniu w art. 37ed ust. 12–14 które będą stanowiły podstawę dla ustalenia przez radę gminy w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, zasad określania postanowień umów urbanistycznych. W uchwale będzie można ustalać różne zasady określania postanowień umów urbanistycznych, biorąc pod uwagę rodzaj lub parametry inwestycji głównej.

Do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie ustawy będą miały zastosowanie przepisy w brzmieniu dotychczasowym.

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

Źródło:

<https://www.prezydent.pl/prawo/ustawy-podpisane/ustawy-podpisane-przez-prezydenta-rp-w-styczniu-2026-r,112839>





09.01.2026

3

Wtórna niekonstytucyjność przepisów dotyczących ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej – wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2025 r.

NSA w przeglądzie istotnych orzeczeń opublikował wyroki z dnia 8 grudnia, które dotyczą wtórnej niekonstytucyjności przepisów dotyczących ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się na dzień sprzedaży (opłata planistyczna). Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, jak i faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu. Jednocześnie z art. 87 ust. 3a u.p.z.p. wynika, że jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie u.p.z.p., w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej użytkowania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku, wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. Przepis art. 87 ust. 3 u.p.z.p. w takim brzmieniu obowiązuje od 7 stycznia 2023 r., na skutek nowelizacji wprowadzonej ustawą z 16 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 2747). W ocenie NSA wprowadzona w 2023 r. nowelizacja, która arbitralnie zawężyła ochronę właścicieli wyłącznie do przypadków dawnych planów "szczegółowych", stanowi przykład tzw. wtórnej niekonstytucyjności, jak również ma charakter pozorny i służy jedynie obejściu skutków powołanego wyroku w celach fiskalnych.

Źródło:

<https://www.nsa.gov.pl/wybrane-orzecznictwo/wybrane-orzecznictwo/wtorna-niekonstytucyjnosc-przepisow-dotyczacych-ustalenia-jednorazowej-oplaty-planistycznej-wyroki-z-8-grudnia-2025-rstar/>





09.01.2026

4

Informacja GUNB dla organów NB i AAB – nowelizacja ustawy Prawo budowlane

W związku z wejściem w życie 7 stycznia ustawy z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1847), organy nadzoru budowlanego (NB) i organy administracji architektoniczno-budowlanej (AAB) otrzymały pisma z podkreśleniem najważniejszych zmian w przepisach oraz informacją o praktycznych aspektach ich stosowania.

Jak podaje GUNB: “w pismach zawarto przegląd najważniejszych zmian, zwrócono szczególną uwagę na doprecyzowanie przepisów umożliwiających realizację instalacji radiokomunikacyjnych bez wymogu uzyskania pozwolenia na budowę oraz na regulacje dotyczące obiektów zbiorowej ochrony, a ponadto wyjaśniono przepisy przejściowe”.

Zapraszam do lektury ww. informacji, które są dostępne na stronie GUNB, a także w linku poniżej.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/informacja-ginb-dla-organow-nb-i-aab-w-zakresie-nowelizacji-ustawy--prawo-budowlane>





09.01.2026

5

Ciekawe interpretacje GUNB - ukaranie grzywną świadka i możliwość zastosowania środków przymusu na podstawie art. 88 kpa

W najnowszym komunikacie GUNB apeluje do właścicieli i zarządców obiektów budowlanych o zapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektów w związku z występowaniem intensywnych opadów śniegu oraz silnych i porywistych wiatrów. Jak wskazuje urząd: "przy obfitych zimowych opadach i mrozach, śnieg może zalegać na dachach i innych płaskich powierzchniach. Nagromadzona warstwa może powodować znaczne zwiększenie obciążeń, które działają na obiekt. W konsekwencji może to doprowadzić do nadmiernego obciążenia elementów nośnych budynku, a w skrajnych przypadkach stwarzać ryzyko wystąpienia awarii lub katastrofy budowlanej. Również silne wiatry mogą powodować uszkodzenia budynków, w tym zerwanie lub uszkodzenie pokrycia dachowego, obluźnianie elementów elewacji, rynien, obróbek blacharskich oraz innych elementów zamocowanych do konstrukcji budynku. Oderwane fragmenty dachu lub elewacji mogą stanowić bezpośrednie zagrożenie dla osób przebywających w pobliżu obiektu. W celu minimalizowania tego ryzyka, należy pamiętać, że:

- nie wolno dopuszczać do przeciążenia konstrukcji budynku przez zalegający na dachu śnieg,
- konieczne jest usuwanie sopli, brył, nawisów lodowych i śniegowych, ponieważ mogą zagrażać bezpieczeństwu osób, które korzystają z chodników i jezdni zlokalizowanych bezpośrednio przy danym budynku.
- należy regularnie kontrolować stan techniczny dachów oraz elementów mogących ulec uszkodzeniu pod wpływem silnych wiatrów i w razie potrzeby usuwać lub zabezpieczać luźne elementy.

Prace związane z usuwaniem śniegu, lodu czy zabezpieczaniem elementów budynku mogą stwarzać zagrożenie przede wszystkim dla osób, które je wykonują. Mogą także być zagrożeniem dla samego budynku. Dlatego muszą być prowadzone z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i przepisów BHP".

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/utrzymanie-obiektow-budowlanych-w-okresie-zimowym---komunikat-glownego-inspektora-nadzoru-budowlanego2>

