

23 grudnia 2025 r. w Dzienniku Ustaw ogłoszona została ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1847).

Terminy wejścia w życie większości przepisów: **7 stycznia 2026 r.**

WYJĄTKI:

- z dniem ogłoszenia tzn. **23 grudnia 2025 r.**, lecz z mocą od dnia **22 października 2025 r.** – art. 5 **dotyczący tymczasowych obiektów budowlanych powstałych na terenach** gmin i miejscowości poszkodowanych w wyniku **wystąpienia powodzi**, czyli tam, gdzie stosuje się rozwiązania określone w *ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi*.

Obiekty będą mogły być nadal użytkowane jako tymczasowe przez okres 2 lat od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu i nie będą wymagały uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- **1 stycznia 2026 r.** - art. 1 pkt 10 lit. b oraz pkt 11 i 12 lit. a, **dotyczące** uwzględniania w procesie budowlanym **obowiązków** wynikających z art. 93-95 *ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej*, tj. **uwzględniania warunków ochrony ludności w fazie projektowania i budowy** niektórych obiektów budowlanych.

Poniższe obiekty muszą być projektowane i wykonane z uwzględnieniem **konieczności zapewnienia schronienia w budowli ochronnej lub w postaci miejsca doraźnego schronienia**.

Są to:

budynki użyteczności publicznej, **kondygnacje podziemne w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych** oraz garaże podziemne, budowle podziemne położone w granicach administracyjnych miast wykorzystywane do celów transportu, w tym drogowego i szynowego.

- **20 września 2026 r.** - art. 1 pkt 1 lit. a i c oraz pkt 3, (dzień planowanego wejścia w życie *nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*

Przepisy te dotyczą:

- ✓ **definicji:** budynku mieszkalnego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku gospodarczego, budynku użyteczności publicznej, budynku zamieszkania zbiorowego i budynku rekreacji indywidualnej, zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, działki budowlanej oraz magazynu energii elektrycznej.
- ✓ art. 9 ustawy – Prawo budowlane – **odstępstwa** od przepisów techniczno-budowlanych, zgodnie z którymi:
 - 1) propozycje rozwiązań **zamiennych tylko**, jeżeli istnieją możliwości **techniczne** ich zastosowania,
 - 2) **nie ma wymogu** uzyskiwania **zgody na odstępstwo**, w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, jeżeli na rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań w zakresie ochrony
 - higieny i zdrowia, wyrazi **zgode państwowy wojewódzki inspektor sanitarny**,
 - środowiska – inwestor uzyska **pozytywną opinię wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska**,
 - bezpieczeństwa i higieny pracy – wyrazi **zgode państwowy wojewódzkiego inspektora sanitarnego** wydanej w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy.

POZOSTAŁE PRZEPISY (WCHODZĄCE W ŻYCIE 7 STYCZNIA 2026 R.):

Inwestycje **BEZ PROCEDURY** (bez zgłoszenia, bez pozwolenia na budowę)

- **szatnie, zadaszenia, trybuny** przy boiskach szkolnych, kortach tenisowych, bieżniach itp. o **powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m²** i wysokości **nie większej niż 3 m**, łączna **liczba** na działce **nie może przekraczać 5** na każde 10 000 m² powierzchni działki;
- **baseny** o powierzchni **do 15 m²**, **oczka wodne** o powierzchni **do 10 m²**, do **1 m głębokości**, położone na terenie **rodzinnych ogrodów działkowych**;
- **wolno stojących maszty** o wysokości **do 7 m**: flagowe lub bezodciągowe przeznaczone do **instalowania** na nich **urządzeń radiokomunikacyjnych**, urządzeń

monitoringu lub urządzeń **informacji pasażerskiej** (na terenie nie objętym planem generalnym lotniska użytku publicznego);

- **konstrukcje oporowe** o wysokości **do 0,80 m**;
- **zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe** o łącznej **pojemności do 5 m³**;
- **instalowanie** (na terenie nie objętym planem generalnym lotniska użytku publicznego) **na obiekcie budowlanym** urządzeń technicznych wraz z **masztami** o łącznej **wysokości do 3 m** służących do wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru o mocy mikroinstalacji.

Inwestycje **NA ZGŁOSZENIE** (bez pozwolenia na budowę)

- **wolno stojące, do dwóch kondygnacji** budynki **użyteczności publicznej** o **powierzchni użytkowej do 200 m²**, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane - **zgłoszenie z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym**,
- **wolno stojące przydomowe budowle ochronne** o **powierzchni użytkowej do 35 m²** przeznaczonych do ochrony użytkowników budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami i przyłączami niezbędnymi do ich użytkowania, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane – **zgłoszenie z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym**,
- **wolno stojące kontenery telekomunikacyjne** o **powierzchni zabudowy do 35 m²** wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami - **zgłoszenie z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym**,
- **instalowanie** (na terenie nie objętym planem generalnym lotniska użytku publicznego) **na obiekcie budowlanym** urządzeń technicznych wraz z **masztami** o łącznej **wysokości od 3 m do 12 m** służących do wytwarzania energii elektrycznej z **energii wiatru** o mocy mikroinstalacji - **zgłoszenie z projektem architektoniczno-budowlanym oraz technicznym wykonanym przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane**,

- **zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe** - o łącznej pojemności od 5 m³ do 15 m³ – *standardowe zgłoszenie*,
- **zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe** o pojemności od 5 m³ do 30 m³ dla **rolnictwa** (obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej) - *standardowe zgłoszenie*,
- **kolumbaria** na terenie cmentarza o powierzchni zabudowy do 15 m² i wysokości do 3 m - *standardowe zgłoszenie*,
- **przepusty** o długości do 20 m oraz przekroju wewnętrznym od 0,85 m² do 3 m² - *standardowe zgłoszenie*,
- **wyloty do cieków** naturalnych - *standardowe zgłoszenie*,
- **wieże lub maszty Kolejowego Systemu Ruchomej Łączności Radiowej (RMR)** służące realizacji **zadań zarządcy infrastruktury kolejowej**, na obszarze kolejowym w rozumieniu - *standardowe zgłoszenie*.

MAGAZYNY ENERGII

Procedury uzależnione od pojemności i miejsca montażu

WOLNO STOJĄCE magazyny energii elektrycznej o pojemności nominalnej:

- do 30 kWh – **bez procedury**.
- 30 – 300 kWh - *zgłoszenie z projektem zagospodarowania działki lub terenu uzgodnione pod względem bezpieczeństwa przeciwpożarowego*,
- 300 - 2000 kWh - *zgłoszenie z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym uzgodnione pod względem bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zawiadomienie organów Państwowej Straży Pożarnej o zakończeniu jego budowy i rozpoczęciu jego użytkowania*.

INSTALOWANE na/w obiektach magazyny energii elektrycznej o pojemności nominalnej:

- do 30 kWh – **bez procedury**,

- **30 – 300 kWh** - *zgłoszenie z dokumentacją techniczną (zawierającą rozwiązania zapewniające nośność i stateczność konstrukcji, bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz bezpieczeństwo pożarowe) wykonaną przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane i uzgodnioną pod względem ochrony przeciwpożarowej,*

Instalowanie magazynów energii o mocy **powyżej 300 kWh** będzie wymagało uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

POZOSTAŁE (nowe przepisy)

✓ **Art. 10b** - ma na celu **ograniczenie** działalności **osób, które odwołują się od decyzji bez względu na to czy jest ku temu obiektywny, konkretny powód.**

Odwołanie od decyzji lub zażalenie na postanowienie musi zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji lub postanowienia, **zakres żądania będącego przedmiotem odwołania lub zażalenia** oraz **wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.**

✓ **Mechanizm „żółtej kartki”** - **ostrzeżenia organów nadzoru** budowlanego kierowane do inwestora w przypadku dokonania nielegalnych istotnych odstępień od dokumentacji projektowej.

W przypadku **stwierdzenia, że roboty budowlane** są prowadzone w sposób **istotnie odbiegający** od ustaleń i warunków określonych w **decyzji o pozwoleniu na budowę**, projekcie zagospodarowania działki lub terenu, projekcie architektoniczno-budowlanym lub w przepisach, **organ nadzoru** budowlanego poucza **inwestora o konieczności doprowadzenia robót** budowlanych do **stanu zgodnego** z tym, na jaki pozyskał decyzje o pozwoleniu na budowę.

Organ nadzoru budowlanego umieszcza wpis w dzienniku budowy i po **upływie 60 dni** sprawdza, czy **roboty budowlane** zostały doprowadzone do stanu prawidłowego.

Dopiero wtedy, tylko **jeżeli inwestor nie zastosował** się do pouczenia, nadzór budowlany **wszczyna procedury z art. 50-51** (dodany art. 51a).

✓ **Uprozczone postępowanie legalizacyjne** - jeżeli od **zakończenia** prowadzenia **robót budowlanych upłynęło co najmniej 10 lat** w przypadku **robót budowlanych**

wykonanych w sposób **istotnie odbiegający od ustaleń** i warunków określonych w **decyzji o pozwoleniu na budowę**, projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym (art. 50 ust 6 pkt 2).

W ramach postępowania legalizacyjnego, inwestor będzie musiał przygotować, w zależności od rodzaju inwestycji, odpowiednie dokumenty np. ekspertyzę techniczną, która wskaże możliwość bezpiecznego korzystania z obiektu.

✓ **Ograniczenie przypadków**, w których organy Państwowej Straży Pożarnej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej powinny zajmować „**stanowisko odbiorowe**”.

Zawiadomienia organów PSP i PIS dokonuje się **jedynie**, gdy **projekt** zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny **wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub higieniczno-sanitarnej**.

Zasada: wymagane **uzgodnienie projektu** = **konieczność zawiadomienia PSP lub/i PIS**. (zmieniony art. 56).

✓ **Doprecyzowanie przepisów w zakresie sprawdzania projektu** technicznego **przez nadzór budowlany** na etapie **zawiadomienia o zakończeniu budowy** lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie poprzez **wskazanie**, że **polega ono wyłącznie na sprawdzeniu przez organ nadzoru budowlanego dołączenia do niego właściwego oświadczenia** i kopii wymaganych dokumentów (zmieniony art. 57).

✓ **Przesunięcie granicy czasowej**, do której będzie można **wystąpić o wydanie dziennika budowy** w postaci papierowej do **31 grudnia 2031 r.**

✓ **Przesunięcie granicy czasowej**, do której **właściciele i zarządcy** będą mogli prowadzić książkę **objektu budowlanego** w postaci papierowej do **31 grudnia 2031 r.**