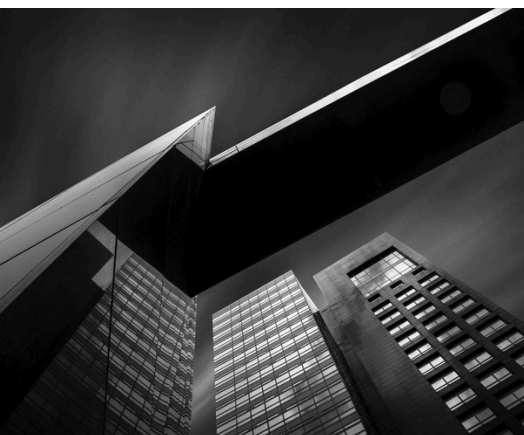




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

128



25.04.2025

1. **Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** - opublikowana w Dzienniku Ustaw
2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw** - opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji
3. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw** - zapowiedź zmian w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
4. **Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2025 r.** – dane Głównego Urzędu Statystycznego
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** – pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego a podział działki





25.04.2025

1

Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - opublikowana w Dzienniku Ustaw

W dniu 22 kwietnia 2025 r. pod pozycją 527 w Dzienniku Ustaw opublikowano tekst ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Nowelizacja przede wszystkim wydłuża terminy wejścia w życie planów ogólnych z 1 stycznia 2026 r. na dzień 1 lipca 2026 r. Odpowiedniej modyfikacji doczekaty się także terminy obowiązywania tzw. specustawy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 9 ustawy zmieniającej, **ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia**, z wyjątkiem art. 4 pkt 2 w zakresie art. 76, pkt 3 w zakresie art. 75–77, pkt 4 w zakresie art. 54 i art. 56 ust. 2, pkt 5 lit. a oraz pkt 6, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r.

Źródło:
<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/527>





25.04.2025

2

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw - opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji

Na stronie RCL pojawił się w dn. 24 kwietnia 2025 r. aktualny projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (nr z wykazu UD22).

Projekt nowelizacji ma na celu w szczególności:

- 1) dalsze uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego, zmniejszenie obciążeń zarówno w stosunku do inwestorów, jak i organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz usprawnienie ich działania;
- 2) rozwiązanie problemu dotyczącego podziału kompetencji i odpowiedzialności związanych z prowadzeniem i administrowaniem systemem CEEB.
- 3) uporządkowanie materii ustawowej poprzez przeniesienie części przepisów z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projekt skierowano do uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12382501/katalog/13041767#13041767>





25.04.2025

3

Projekt ustawy o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw - zapowiedź zmian w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pojawiła się w dn. 24 kwietnia 2025 r. zapowiedź nowelizacji tzw. ustawy ocenowej, czyli ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (UD224).

Projekt zakłada m.in.:

- doprecyzowanie, które z istniejących w polskim systemie prawnym praw rzeczowych ma zastosowanie w celu określenia kręgu stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- zwiększenie liczby stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, od których uzależnia się stosowanie zawiadomienia w trybie art. 49 k.p.a.
- umożliwienie organowi wyznaczenia terminu na składanie uwag i wniosków przez społeczeństwo dłuższego niż 30 dni, jeżeli przemawia za tym charakter sprawy.
- wstrzymanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jak również uchylenie rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji środowiskowej będzie wiązać się z koniecznością wstrzymania prac inwestycyjnych w zakresie w jakim znajdują one odzwierciedlenie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-udostepnianiu-informacji-o-srodowisku-i-jego-ochronie-udziale-spoleczenstwa-w-ochronie-srodowiska-oraz-o-ocenach-oddziaływania-na-srodowisko-oraz-niektorych-innych-ustaw8>





25.04.2025

4

Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2025 r. – dane Głównego Urzędu Statystycznego

Jak podaje GUS: "W okresie styczeń-marzec 2025 r. **oddano do użytkowania o 4,6% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie ub. roku**. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 11,6%) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 7,3%).

Według wstępnych danych w okresie styczeń-marzec 2025 r. oddano do użytkowania 46,1 tys. mieszkań, tj. o 4,6% mniej niż w analogicznym okresie 2024 r. Deweloperzy¹⁾ przekazali do eksploatacji 27,7 tys. mieszkań – o 4,7% mniej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy indywidualni 17,1 tys. mieszkań, tj. o 5,7% mniej. W ramach tych dwóch form budownictwa oddano 97,2% ogółu nowych mieszkań. W pozostałych formach przekazano do użytkowania łącznie 1,3 tys. mieszkań.

Powierzchnia użytkowa nowo wybudowanych mieszkań wyniosła 4,2 mln m², czyli o 4,1% mniej niż przed rokiem. Przeciętna wielkość dla 1 mieszkania wyniosła 91,4 m²."

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gddkia/kolejny-wzorzec-w-gddkia>





25.04.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego a podział działki

W 69. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd odpowiada na pytanie: czy podział działki po uzyskaniu pozwolenia na budowę ma wpływ na wydanie przez organ pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, który na niej wybudowano. W ocenie Urzędu **podział działki nie wpływa na wydanie pozwolenia na użytkowanie**. Jak wyjaśniono: "do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor ma dołączyć m.in. dokumentację geodezyjną, która zawiera wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu. Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę i zatwierdzonym projektem zagospodarowania działki lub terenu. Natomiast podział działki i związana z nim zmiana numeru działki po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę nie ma znaczenia dla rozstrzygnięć podjętych na podstawie ustawy – Prawo budowlane przez organy nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej. Nie istnieje zatem przeszkoda prawna do wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego zrealizowanego na nieruchomości, która została podzielona po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Tym samym punktem odniesienia w kontekście prawidłowego usytuowania obiektu jest zatwierdzony projekt zagospodarowania działki lub terenu, a nie aktualna numeracja działki. Ocena kompletności dokumentacji załączanej do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie należy w konkretnej sprawie do właściwego miejscowo organu nadzoru budowlanego.

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb- pozwolenie-na-uzytykowanie-obiektu-budowlanego-podzial-dzialki>

