

Robert Wysocki

Nowe zmiany obowiązujące od:
1 i 7 stycznia, 3 czerwca
1 lipca, 20 września
2026 r.



PRAWO BUDOWLANE

**tekst ujednolicony
z omówieniem zmian**

PO|cen

Wydanie 24.
Warszawa 2026 r.


**§ Z PRAWEM
CO DNIA**

PRAWO BUDOWLANE

**tekst ujednolicony
z omówieniem zmian**

Buduj zgodnie z prawem.

Robert Wysocki

1

PRAWO BUDOWLANE

**tekst ujednolicony
z omówieniem zmian**

**Nowe zmiany obowiązujące od:
1 i 7 stycznia, 3 czerwca
1 lipca, 20 września
2026 r.**

wydanie 24.

Oficyna Wydawnicza

POLcen

Warszawa 2026

© Copyright by
Oficyna Wydawnicza POLCEN Sp. z o.o.
Warszawa 2026

Redaktor naczelny
Ryszard Sobolewski
prezes@polcen.com.pl

Redaktor prowadzący
Jacek Sobolewski
info@polcen.com.pl

Redaktor językowy
Anna Bogdańska
redakcja@polcen.com.pl

Sekretarz redakcji
Aneta Radziszewska
wydawnictwo@polcen.com.pl

Projektant okładki
ARTKOM Tomasz Drążek

Skład i łamanie
POLCEN Sp. z o.o.

Wydanie 24.

Wszelkie prawa zastrzeżone

Stan prawny na dzień: 1 luty 2026 r.

ISBN 978-83-64795-91-6

Wydawca
POLCEN Sp. z o.o.
ul. Nowogrodzka 31, lok. 333
00-511 Warszawa
tel. kom. 601 885 039
www.polcen24.pl
(księgarnia internetowa)

SPIS TREŚCI

PRZEDMOWA	7
OMÓWIENIE ZMIAN	9
TEKST USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. PRAWO BUDOWLANE	23
Rozdział 1. Przepisy ogólne	23
Rozdział 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie	32
Rozdział 3. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	42
Rozdział 4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych	47
Rozdział 5. Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych	78
Rozdział 5a. Dziennik budowy	84
Rozdział 5b. Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy	90
Rozdział 5c. Zakończenie budowy	99
Rozdział 5d. Książka obiektu budowlanego	107
Rozdział 6. Utrzymanie obiektów budowlanych	113
Rozdział 7. Katastrofa budowlana	122
Rozdział 7a. Portal e-Budownictwo	124
Rozdział 8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	127
Rozdział 9. Przepisy karne	142
Rozdział 10. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie	144
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe	147
Załącznik. KATEGORIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	148
PRZYPISY	152
SKOROWIDZ RZECZOWY	153



Znowelizowane **WARUNKI TECHNICZNE** jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 2025

KOMENTARZ z 209 rysunkami

Autorzy: mgr inż. arch. Władysław Korzeniewski
Rafał Korzeniewski

Nadzór naukowy: dr inż. Kazimierz Żarski
Nadzór merytoryczny: dr inż. Jerzy Dylewski
Weryfikacja: inż. Leszek Piekarczyk

Format: B5, str. 610, wyd. 16. z 2025 r.
stan prawny na dzień: 15 czerwca 2025 r.

Książka rekomendowana przez Polską Izbę Inżynierów
Budownictwa.

Poradnik ten jest jedyną tego typu publikacją na rynku wydawnictw specjalistycznych opracowaną przez znanego i cenionego architekta Władysława Korzeniewskiego i Rafała Korzeniewskiego.

Jego niewątpliwą zaletą jest komentarz opisowo-graficzny wkomponowany w treść ujednoliconych przepisów *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* uwzględniający znowelizowane przepisy (**zmiany zaznaczono pogrubioną czcionką**), które wchodzą w życie z dniem **15 sierpnia 2024 r.** (Dz.U. z 2024 r. poz. 726).

Celem wprowadzenia ostatniej nowelizacji rozporządzenia jest umożliwienie szerszego zastosowania elementów drewnianych przy wznoszeniu budynków oraz doprecyzowanie kwestii związanych z usytuowaniem budynku na działce budowlanej.

Jest to kontynuacja procesu porządkowania zasad budowy oraz niwelowania rozbieżności interpretacyjnych w obowiązujących przepisach.

Doprecyzowane zostały m.in. zasady związane z usytuowaniem budynku na działce budowlanej.

Dlaczego warto mieć ten poradnik?

Poradnik zawiera **opisowo-graficzny komentarz ilustrowany 209 rysunkami**.

Rozporządzenie, które jest przedmiotem komentarza, zawiera:

- **ponad 300 paragrafów,**
- **45 tabel,**
- **4 załączniki** (w tym wykaz ok. 235 Polskich Norm i 9 Eurokodów),
- **4 aneksy** dodane przez autorów, rozszerzające komentarz także o przepisy spoza rozporządzenia, których treść jest z przepisami rozporządzenia powiązana,
- **Wykaz aktów prawnych** regulujących proces budowlany.

ZAMÓWIENIA

POLCEN Sp. z o.o. ul. Nowogrodzka 31, 00-511 Warszawa
tel. 601 885 039
wydawnictwo@polcen.com.pl polcen24.pl

PRZEDMOWA

Drogi Czytelniku!

Oficyna Wydawnicza POLCEN prezentuje kolejne 24. wydanie publikacji pt. **Prawo budowlane i akty wykonawcze z omówieniem – tekst ujednoczony z omówieniem zmian. Nowe zmiany obowiązujące w 2026 r. kolejno od: 1 stycznia, 7 stycznia, 3 czerwca, 1 lipca i 20 września**, wydanie kieszonkowe, format B6).

Zmienione przepisy wyróżniono **pogrubioną czcionką**, natomiast te które dopiero wejdą w życie – **teksty wyróżniono [kursywą i nawiasem kwadratowym]**.

Książka zawiera tekst ujednoczony ustawy, omówienia zmian oraz na końcu skorygowany spis treści.

Pozycję tę, znajdującą się w serii przepisów „Z Prawem co Dnia” pod nr 1, adresujemy do szerokiego grona osób zajmujących się przygotowaniem i realizacją obiektów budowlanych. Mamy nadzieję, że spotka się ona z zainteresowaniem inwestorów, projektantów, inspektorów nadzoru inwestorskiego, kierowników budowy i robót oraz deweloperów, a także administratorów i zarządców obiektów budowlanych.

Książka zawiera tekst ujednoczony ustawy Prawo budowlane obejmujący najnowsze zmiany, które zostały wprowadzone:

- 1) Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688; ost. zm.: Dz.U. z 2025 r. poz. 527), które **wchodzą w życie 1 lipca 2026 r.**
- 2) Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1535). **Wejście w życie zmian 1 stycznia 2026 r.**
- 3) Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2025 r. poz. 1673). **Wejście w życie zmian 3 czerwca 2026 r.**
- 4) Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1847), **Wejście w życie zmian 1 i 7 stycznia oraz 20 września 2026 r.**

Nowelizacja Prawa budowlanego obowiązująca od **7 stycznia 2026 r.** (ustawa z 4 grudnia 2025 r.) wprowadza liczne deregulacje, w tym rozszerzenie katalogu inwestycji na zgłoszenie, ułatwienia w legalizacji samowoli (po 10 latach) oraz instytucję "żółtej kartki" dla inwestora zamiast natychmiastowego wstrzymania prac. Zmiany mają na celu przyspieszenie procedur.

Kluczowe zmiany w 2026 roku:

- **Ważność Warunków Zabudowy (WZ):** Od 1 stycznia 2026 r. nowe decyzje WZ będą ważne tylko przez 5 lat. Po tym czasie, jeśli nie rozpoczęto budowy, decyzja wygaśnie.
- **Plan ogólny:** Do połowy 2026 r. gminy mają obowiązek uchwalenia Planów Ogólnych, które zastąpią dotychczasowe studia uwarunkowań i staną się podstawą do wydawania decyzji WZ.
- **Ograniczenia lokalizacji:** Decyzje WZ będą wydawane wyłącznie dla terenów określonych w gminnych planach jako Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ).
- **Standardy dostępności:** Działki budowlane będą musiały spełniać wymogi odległości od infrastruktury społecznej (np. max. 1,5 km do szkoły w miastach i 3 km na wsiach).
- **Ogrodzenia:** Od 20 września 2026 r. zakazane jest stosowanie ostrych zakończeń (druć kolczasty, szpikulce, szkło) na ogrodzeniach o wysokości do 2,2 m (wcześniej 1,8 m)
- **Schrony:** Uregulowano kwestię budowy przydomowych schronów i ukryć do-
rażnych do 35 m².
- **Uproszczenia formalne:** Rozszerzony zostaje katalog inwestycji realizowanych na podstawie zgłoszenia lub całkowicie bez formalności, m.in. o wolnostojące budowle ochronne (schrony przydomowe) oraz zbiorniki na wody opadowe.
- **Klasy energetyczne:** Wprowadzenie jednolitych klas efektywności energetycznej budynków (od A do G), co ułatwi ocenę energochłonności nieruchomości na rynku wtórnym i pierwotnym.
- **Odwołania:** Wprowadzono wymóg merytorycznego uzasadnienia odwołań od decyzji, co ma ograniczyć blokowanie inwestycji.
- **„Żółta kartka”:** Organ nadzoru może pouczyć inwestora o konieczności usunięcia nieprawidłowości bez natychmiastowego wstrzymywania robót.
- **Odrolnienie działek:** Od 2026 r. wejdą w życie przepisy dotyczące tzw. milczącej zgody przy odrolnieniu gruntów, co ma przyspieszyć przygotowanie terenu pod budowę.
- **Cyfryzacja:** Kontynuacja wdrażania systemów elektronicznych w procesie składania wniosków i prowadzenia dziennika budowy przez portal e-budownictwo. Wydłużenie obowiązku korzystania z elektronicznego dziennika budowy do 31 grudnia 2031 roku.

Zapraszamy do naszej księgarni internetowej na stronę:
www.polcen24.pl

OMÓWIENIE ZMIAN

Ustawa z 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 23 grudnia 2025 r. i wchodzi w życie 7 stycznia 2026 r. Nowe zmiany będą obowiązywać również od 1 stycznia, 3 czerwca, 1 lipca i 20 września. To największa od lat zmiana w prawie budowlanym (dalej: PB).

Nowelizacja PB ma uprościć i przyspieszyć proces budowlany. W wielu przypadkach zamiast pozwolenia na budowę wystarczające będzie jedynie zgłoszenie robót. Nowe przepisy wprowadzają też ułatwienia dla rolników oraz impuls dla rozwoju energetyki rozproszonej. Zmiany przewidują także większą elastyczność w przypadku nieprawidłowości po stronie inwestora.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapewnia, że dzięki nowym przepisom proces budowlany będzie przebiegał szybciej, a biurokracja zostanie znacznie ograniczona, ponieważ ustawa wprowadza rozwiązania, które pozwolą szybciej rozpocząć i zakończyć inwestycje. Nowe regulacje są odpowiedzią na postulaty zgłaszane przez obywateli, przedsiębiorców oraz samorządy, a także realizują rządowe działania deregulacyjne.

Nowelizacja ta pozwala wznosić więcej obiektów na podstawie zgłoszenia, poszerza również katalog inwestycji, których budowa nie wymaga ani uzyskania pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia; dodaje definicje prawne kilkunastu pojęć; porządkuje zasady budowy boisk i tarasów. Nowe przepisy ułatwią i usprawnią też legalizację samowoli, np. wprowadzają mechanizm pouczenia inwestora zamiast natychmiastowego wstrzymania robót. Przy realizacji budowy częściej będzie potrzebny kierownik budowy, a tradycyjne papierowe książki obiektu budowlanego będą funkcjonowały jeszcze przez pięć lat.

Nowe definicje prawne pojęć

Do artykułu 3 ustawy PB nowelizacja dodaje definicje prawne kilkunastu pojęć, które dotąd funkcjonowały w tej ustawie bez legalnego określenia.

Nowe definicje to:

Budynek mieszkalny – a) budynek mieszkalny wielorodzinny, b) budynek mieszkalny jednorodzinny

siedliskowej, w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Nowe definicje nie zawsze pokrywają się z definicjami z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, dotyczy to m.in. budynku gospodarczego i budynku użyteczności publicznej.

Definicje te zaczną obowiązywać od 20 września 2026 r. Wyjątkiem jest definicja wiaty, która wchodzi w życie 7 stycznia 2026 r.

Potrzebne wydanie nowych rozporządzeń

Nowelizacja PB rozszerzyła przepisy dotyczące warunków technicznych.

Ustawodawca doprecyzował, że do przepisów techniczno-budowlanych – zgodnie z art. 7 ust. 1 PB – zaliczają się, tak jak dotychczas:

- warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie,
- warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

Dodatkowo od 7 stycznia 2026 r. do przepisów techniczno-budowlanych formalnie zaliczane są także:

- warunki techniczne usytuowania budowli ochronnych, wydane na podstawie art. 115 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Na razie nowo dodany punkt 3 ma charakter martwy, ponieważ do tej pory minister rozwoju i technologii nie wydał odpowiedniego rozporządzenia.

Ułatwienia dla rolników

Nowe przepisy wprowadzają ułatwienia dla rolników. Będą oni mogli budować zbiorniki na wodę opadową i roztopową do 30 m³ jako uzupełnienie zabudowy zagrodowej na istniejących działkach siedliskowych. Nie będzie przy tym konieczności opracowywania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę. Rozwiązanie to przyspieszy realizację inwestycji i ułatwi dostęp do programu „Moja Woda” oraz środków unijnych, w tym funduszy Wspólnej Polityki Rolnej.

Analogiczne uproszczenia obejmą budowę basenów i oczek wodnych. Instalacje o powierzchni do 50 m² będą mogły być realizowane bez zgłoszenia, również przy budynkach rekreacji indywidualnej. W Rodzinnych Ogrodach Działkowych bez formalności będą mogły powstawać baseny do 15 m² oraz oczka wodne do 10 m².

PRZYPISY:

- * Na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 lipca 2020 r. (Dz.U. poz. 1336) art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1276) w zakresie, w jakim wprowadził z mocą wsteczną art. 2 pkt 1 i 6 oraz art. 3 pkt 1 tej ustawy, jest niezgodny z wywodzoną z art. 2 Konstytucji RP zasadą nieretroaktywności prawa (zasadą *lex retro non agit*). Art. 17 pkt 2 w ww. zakresie utracił moc 5 lutego 2022 r.
- ⁰ **Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688; ost. zm.: Dz.U. z 2025 r. poz. 527). Wejście w życie zmian 1 lipca 2026 r.**
- ¹ **Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1535). Wejście w życie zmian 1 stycznia 2026 r.**
- ² **Ustawa z dnia 9 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2025 r. poz. 1673). Wejście w życie zmian 3 czerwca 2026 r.**
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE:
Do spraw, o których mowa w art. 29 ust. 7, w art. 36a ust. 5 pkt 6) i ust. 5b pkt. 2) lit. b) oraz art. 39 ust. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym.
- ³ **Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1847). Wejście w życie zmian 1 stycznia 2026 r.**
- ⁴ **Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1847). Wejście w życie zmian 7 stycznia 2026 r.**
- ⁵ **Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1847). Wejście w życie zmian 20 września 2026 r.**

SKOROWIDZ RZECZOWY

Liczbami oznaczono numery artykułów

A

Altany 29

B

Bezpieczeństwo konstrukcji 5, 59a

Bezpieczeństwo pożarowe 5, 59a, 71

Bezpieczeństwo użytkowania 5, 91a

Budowa 5, 3, 5a, 12, 18, 21, 22, 25, 27, 29, 29a, 30, 32, 36, 37, 39a, 41, 42, 45, 47, 48, 49b, 51, 54, 56, 57, 59a, 59e, 75, 81a, 89c, 93, 100

Budowla 3, 62, załącznik

– ochronna 3, 7, 29, 33, 34

Budynek 3, 5, 51, 52, 7, 8, 29, 29, 30, 31, 47, 55a, 57, 59f, 62, 63, 64, 68, 73, 81a, 93, załącznik

– mieszkalny 3, 29, 57

– mieszkalny wielorodzinny 3, 5, 29, 34, 59a

– mieszkalny jednorodzinny 3, 20, 29, 34, 57, 57f, 60b, 62, załącznik

– gospodarczy 3, 29, 60b, załącznik

– użyteczności publicznej 3, 29

– zamieszkania zbiorowego 3, 29

– rekreacji indywidualnej 3, 29

D

Decyzja

– nakazująca doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego 50a, 51

– nakazująca opróżnienie budynku 68

– nakazująca przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania 71a

– nakazująca rozbiórkę 48, 49a, 49b, 50a, 51, 59a, 67, 72

– nakazująca sporządzenie projektu zamiennego 51

– nakazująca usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości 66

– nakazująca wykonanie określonych czynności bądź robót budowlanych 51, 76

– nakazująca zaniechanie dalszych robót budowlanych 51

– o odmowie wydania pozwolenia na budowę 35

– o odmowie wydania pozwolenia na użytkowanie 59, 59f

– o pozwoleniu na budowę 3, 9, 19, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 35a, 36, 36a, 37, 38, 39, 39a, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 50, 51, 54, 55, 57, 59a, 59d, 71, 82b, 84a, 93

– o pozwoleniu na rozbiórkę 31, 32, 33, 36, 39, 59a

– o przeniesieniu pozwolenia na budowę 40

– o zmianie pozwolenia na budowę 36a

– o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 20, 32, 33, 34, 35, 36a, 38, 40a, 48, 49b, 59, 71

– wnosząca sprzeciw 30, 49b, 54, 71, 71a, 93,

Docieplenie 29

Dokumentacja budowy 3, 22, 60

Dostęp do drogi publicznej 5, 30, 33, 34, 57, 64, 82, załącznik

Działka budowlana 3, 5, 6, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36a, 49, 49b, 59a

Dziennik budowy 3, 21, 22, 23, 26, 45, 57

Dziennik montażu 3, 45