

Prawo budowlane

Prawo budowlane 2026 – kluczowe zmiany i ich wpływ na postępowania: strony postępowania, procedury administracyjne, decyzje o pozwoleniu na budowę, e-doręczenia i praktyczne aspekty stosowania nowych przepisów

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do pracowników wydziałów architektury i budownictwa starostw powiatowych / urzędów miast na prawach powiatu, a także do pracowników urzędów gmin i miast związanych z procesem inwestycyjno-budowlanym.

Omówimy najważniejsze zmiany w prawie budowlanym na 2026!

Szkolenie obejmuje omówienie najnowszych zmian w Prawie budowlanym, które wejdą w życie w 2026 roku, oraz ich praktyczny wpływ na procesy administracyjne i inwestycyjne. Uczestnicy dowiedzą się, jak prawidłowo identyfikować strony postępowania, jakie obowiązują procedury związane z wydawaniem pozwoleń na budowę oraz jakie zmiany wprowadzają nowe regulacje dotyczące m.in. odnawialnych źródeł energii, elektromobilności i dostępności gruntów pod zabudowę. Szczególną uwagę poświęcimy elektronicznym doręczeniom oraz cyfryzacji postępowań. Szkolenie dostarczy praktycznych wskazówek dotyczących stosowania nowych przepisów, aby uniknąć błędów i usprawnić procesy administracyjne.

W programie m.in.:

- Jakie zmiany w Prawie budowlanym obowiązują od 2026 roku i jakie kolejne nowelizacje są przewidywane? Jaki mają wpływ na wydawanie pozwoleń na budowę i pracę organów AAB?
- Jak ustalić krąg stron w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę?
- Czy organ musi sprawdzać, czy działka ma dostęp do drogi publicznej?
- Jaka jest data wszczęcia postępowania, w sytuacji otrzymania wniosku od innego organu, który uznał się za niewłaściwy w sprawie?
- Kiedy decyzja o pozwoleniu na budowę staje się ostateczna?
- Czy w budynku mieszkalnym jednorodzinym mogą być 3 lokale – dwa mieszkania i lokal użytkowy?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wezwanie do usunięcia braków fiskalnych wniosku o pozwolenie na budowę
- Wezwanie do usunięcia braków formalnych wniosku o pozwolenie na budowę
- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania
- Zawiadomienie stron przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę
- Postanowienie na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane
- Postanowienie o udzieleniu zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych

Szczegółowy program szkolenia:

1. Zmiany w Prawie budowlanym i ich wpływ na postępowania

- Jakie zmiany w Prawie budowlanym obowiązują od 2025 roku i jakie kolejne nowelizacje są przewidywane? Jaki mają wpływ na wydawanie pozwoleń na budowę i pracę organów AAB?

- Jakie zmiany do Prawa budowlanego wprowadziła ustawa o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw?
- Jakie są procedury budowlane dla sieci, przyłączy i instalacji wodorowych?
- Jakie obowiązki i od kiedy nakłada na organy AAB ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej?
- Jakie obowiązki w zakresie punktów ładowania nakłada na inwestorów ustawa o elektromobilności i paliwach alternatywnych?
- Jakie zmiany do Prawa budowlanego wprowadzi ustawa o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe?
- Na jakim etapie jest projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (UD22)? Jakie terminy będą obowiązywały organy AAB po wejściu w życie tej ustawy?

2. Strony postępowania

- Jak ustalić krąg stron w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę?
- Czy właściciel sąsiedniej nieruchomości jest stroną w postępowaniu dotyczącym rozbiórki budynku?
- Jak ustalać strony postępowania o pozwolenie na budowę w przypadku spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych?
- Czy właściciel lokalu w budynku wielorodzinnym może być stroną postępowania dotyczącego pozwolenia na budowę?
- Kto jest stroną postępowania o pozwolenie na budowę – parafia czy proboszcz tej parafii?
- Czy spółka cywilna może być stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę?
- Czy spółka z o.o. może być inwestorem? Kto reprezentuje taką spółkę?
- W trakcie postępowania dotyczącego pozwolenia na budowę jeden z jego uczestników utracił status strony. Co zrobić w takiej sytuacji? Kogo i w jaki sposób należy poinformować o tym fakcie?
- Co zrobić, jeżeli w trakcie analizy kręgu stron postępowania okaże się, że osoba, która powinna być uznana za stronę postępowania, nie żyje?
- W jaki sposób ustalić następców prawnych po zmarłej osobie, która powinna być stroną postępowania?
- Czy organ powinien wystąpić do sądu o ustalenie następców prawnych po zmarłej osobie, której zgon nastąpił przed wszczęciem postępowania?
- Czy nowy właściciel działki, któremu nie przekazano decyzji o pozwoleniu na budowę przy sprzedaży nieruchomości, ma prawo wglądu w akta sprawy zakończonego postępowania, w którego nie był stroną?
- Czy po rozwodzie małżonków pozwolenie na budowę, które było wydane dla nich wspólnie, można przenieść na jednego z nich?
- Czy po śmierci inwestora jego następcy prawni mogą kontynuować rozpoczętą budowę, czy muszą przenieść pozwolenie na budowę?

3. Postępowanie administracyjne w sprawie pozwolenia na budowę

- Jak wygląda procedura uzyskiwania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych?
- Jaka jest data wszczęcia postępowania, w sytuacji otrzymania wniosku od innego organu, który uznał się za niewłaściwy w sprawie?
- Czy organ AAB ma obowiązek zawiadamiać strony o niezakończonym w terminie postępowaniu?
- Czy organ może rozpoznać wniosek, jeżeli uzupełnienie braków nastąpiło dzień po upływie wyznaczonego terminu?

- Czy oczekiwanie na zwrot akt postępowania z organu drugiej instancji stanowi przyczynę niezależną od organu, uzasadniającą wydłużenie postępowania?
- Czym są braki formalne wniosku o pozwolenie na budowę?
- Czy brak opłaty skarbowej stanowi brak formalny wniosku?
- Czy błędne wezwanie o uzupełnienie braków formalnych ma jakieś konsekwencje dla organu?
- Czym skutkuje wezwanie inwestora po upływie 14 dni do uzupełnienia braków formalnych?
- Inwestor nie uzupełnił wniosku w terminie. Czy taki wniosek można pozostawić bez rozpoznania? W jaki sposób to zrobić?
- Czy, jeżeli w wyniku braku uzupełnienia wniosku w związku z wezwaniem z art. 64 KPA pozostawiono go bez rozpoznania, to czy inwestor może złożyć nowy wniosek dotyczący tej samej sprawy?
- Jaki jest obecnie zakres badania projektu budowlanego?
- Czy organ powinien w treści decyzji odnosić się do obszaru oddziaływania obiektu?
- Czy pełnomocnik inwestora może podpisać oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane?
- Czy projektant, który jest pełnomocnikiem inwestora, może udzielać dalszych pełnomocnictw swoim pracownikom?
- Czy można wydać decyzję o pozwoleniu na budowę, jeżeli inwestor wskazał, że dojazd do działki odbywał się będzie przez grunty leśne?
- Czy organ musi sprawdzać, czy działka ma dostęp do drogi publicznej?
- Ile egzemplarzy projektu budowlanego należy dołączyć do wniosku o zmianę pozwolenia na budowę wydanego w 2018 roku?
- Czy można uzyskać dwa pozwolenia na budowę na różne obiekty zlokalizowane na tej samej działce?
- Czy dopuszczalne jest złożenie projektu jako jedna całość? Jak powinny być wtedy rozwiązane strony tytułowe?
- Czy konieczne jest przedstawienie przebiegu przyłączy na PZT, jeśli nie są one objęte wnioskiem i będą realizowane według odrębnego opracowania?
- Czy odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę może wnieść podmiot, który nie był stroną postępowania?
- Czy inwestor może złożyć nowy wniosek o pozwolenie na budowę na tej samej działce, jeśli trwa postępowanie odwoławcze w organie drugiej instancji dotyczące odmowy?
- Jakie mogą być konsekwencje pominięcia strony w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę?
- Czy organ musi wydawać postanowienie dotyczące doprowadzenia inwestycji do zgodności z MPZP, jeżeli występuje niezgodności planowanej inwestycji z MPZP?
- Jak wygląda postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, jeżeli inwestycja wymagała uzyskania decyzji środowiskowej?
- Czy obecnie jest jakiś wzór pozwolenia na budowę?
- Czy jeżeli zachodzi potrzeba uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków to organ musi zawiesić postępowanie?

4. Decyzja o pozwoleniu na budowę

- Kiedy decyzja o pozwoleniu na budowę staje się ostateczna?
- W jaki sposób stwierdzić ostateczność decyzji wydanej elektronicznie, skoro nie można na niej nabić pieczętki?

- Czy można wygasić decyzję o pozwoleniu na budowę na wniosek?
- Czy w przypadku wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę krąg stron postępowania jest taki sam jak w przypadku pozwolenia na budowę?
- Czy oświadczenia składane jako załączniki do pozwolenia na budowę muszą być odrębnie podpisane?
- Czy w decyzji o pozwoleniu na budowę można odstąpić od uzasadnienia?
- Czy w przypadku wydania decyzji w oparciu o art. 35 ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego (niewykonanie nałożonego obowiązku z ustalonym terminie) organ może poprzestać na krótkim uzasadnieniu decyzji ograniczającym się do wskazania, że przyczyną odmowy jest brak wykonania obowiązku w określonym terminie?
- Czy można wydać kolejne pozwolenie na budowę dla budynku, który otrzymał je 20 lat temu, ale którego budowa została przerwana na ponad 3 lata?
- Jakie są zasady przy przenoszeniu pozwolenia na budowę?

5. Stosowanie przepisów prawa budowlanego

- Jakie cechy charakteryzują budynek mieszkalny jednorodzinny?
- Czy w budynku mieszkalnym jednorodzinym mogą być 3 lokale – dwa mieszkania i lokal użytkowy?
- Jaka jest definicja zabudowy bliźniaczej?
- Czy budynki rekreacji indywidualnej można budować na terenach MN w planach miejscowych?
- Czy na terenie MN można wybudować tylko budynek gospodarczy albo tylko garaż?
- Czy, w przypadku składania wniosku o pozwolenie na budowę, organ może żądać od inwestora wykazania, że jest rolnikiem?
- Czy organ może zmienić dotychczasową praktykę orzekania, jeśli okazała się ona błędna?
- Czy plac zabaw wymaga pozwolenia na budowę?
- Czy wykonywanie wewnętrznej instalacji gazowej w budynku będącym w trakcie budowy wymaga pozwolenia na budowę?
- Czy organ może odmówić wydania pozwolenia na budowę ze względu na brak wymaganych uprawnień budowlanych u autora projektu?
- Czy wykonanie balkonu można uznać za remont budynku?
- Jak odróżnić przebudowę obiektu budowlanego od remontu?
- Czy dodanie lukarny na poddaszu budynku stanowi jego rozbudowę czy przebudowę?
- Czy postawienie wiaty przy budynku może być traktowane jako jego rozbudowa?
- Jak rozumieć pojęcie „przydomowy”?
- Gdzie w projekcie powinna być umieszczona informacja BIOZ?
- Czy można wydłużyć termin określony w postanowieniu wydanym na podstawie art. 35 Prawa budowlanego?
- Czy obowiązki nakładane w postanowieniu wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego mogą mieć ogólny charakter?
- Kiedy mapa do celów projektowych przestaje być aktualna?
Kiedy wygasa decyzja o pozwoleniu na budowę?
- W jakich sytuacjach projekt wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych?
- Czy w przypadku przekształcenia jednoosobowej działalności gospodarczej w spółkę z o.o. należy przenieść decyzję o pozwoleniu na budowę?
- Jak ustalić czy wnioskiem o pozwolenie na budowę objęto osiedlową sieć ciepłowniczą?

6. Doręczanie pism elektronicznie - e-doręczenia

- Jakie obowiązki dotyczące doręczeń spoczywają na organach AAB zgodnie z przepisami ustawy o doręczeniach elektronicznych?
- W jaki sposób po 1 stycznia 2025 r. należy przekazać organowi drugiej instancji odwołanie wraz z aktami sprawy postępowania, które prowadzone były w postaci papierowej?
- W jaki sposób należy doręczać korespondencję, w tym decyzję administracyjną, w postępowaniach, w których strona ustanowiła pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym?
- Czy w przypadku, gdy osoba fizyczna złożyła wniosek o wszczęcie postępowania administracyjnego w formie papierowej, ale posiada adres do doręczeń elektronicznych, cała korespondencja, w tym decyzja w sprawie, musi być kierowana na ten adres?
- W jaki sposób należy doręczać korespondencję w postępowaniach, w których występuje wiele stron, z których część posiada adresy do doręczeń elektronicznych, a część nie?
- Czy doręczenie decyzji w formie „tradycyjnej” jest skuteczne, jeśli strona wcześniej żądała doręczenia elektronicznego?
- Jak sprawdzić, czy wniosek złożony elektronicznie został podpisany albo czy dołączony projekt budowlany jest podpisany?
- Co zrobić z wnioskiem o pozwolenie na budowę, który wpłynął mailowo?
- Jak należy interpretować art. 33 ust. 2c Prawa budowlanego, zgodnie z którym wniosek o pozwolenie na budowę składa się w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo?
- Czy po złożeniu wniosku w formie elektronicznej można uzupełnień dokonywać w formie papierowej i na odwrót?
- Czy sprawy dotyczące pozwoleń na budowę mogą być prowadzone częściowo elektronicznie i częściowo papierowo?
- W jaki sposób stwierdzić ostateczność decyzji wydanej elektronicznie, skoro nie można na niej nabić pieczętki?
- Jak ma się zachować organ AAB, jeżeli inwestor we wniosku o pozwolenie na budowę nie wyraził zgody na komunikację elektroniczną? Czy w urzędzie należy wydrukować projekt?
- Czy w przypadku składania elektronicznie wniosku o pozwolenie na budowę przez kilku inwestorów, każdy musi podpisać wniosek osobno?
- Czy druk wniosku o pozwolenie na budowę (PB-1) wraz z oświadczeniem (PB-5) wygenerowane na platformie e-Budownictwo muszą być osobno podpisane elektronicznie? Czy może wystarczy, że zostanie podpisane pismo ogólne w ePUAP?
- W jaki sposób projektant może podpisać projekt budowlany w postaci elektronicznej?
- Czy inwestor składający wniosek elektronicznie może doręczyć projekt budowlany papierowo? Lub odwrotnie – wniosek papierowo, a projekt elektronicznie?
- Pełnomocnik składający wniosek o pozwolenie na budowę posiada tylko pełnomocnictwo podpisane odręcznie. Czy musi dokument pełnomocnictwa dostarczyć fizycznie do urzędu?
- W jaki sposób pełnomocnik składa elektronicznie oświadczenie o posiadającym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane?
- W jaki sposób kilku inwestorów ma złożyć oświadczenie o posiadającym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane?
- Czy projekt architektoniczno-budowlany może być podpisany podpisem zaufanym „w paczce” z innymi załącznikami w systemie ePUAP?

Prowadzący:

Sebastian Witek - Naczelnik Wydziału Architektury w Urzędzie Miasta Rybnika. Od początku kariery zawodowej związany z administracją publiczną, gdzie pracował na stanowiskach związanych z planowaniem przestrzennym i gospodarką nieruchomościami. Jest autorem wielu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Specjalizuje się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawie budowlanym, gospodarce nieruchomościami oraz procedurze administracyjnej. Członek Wojewódzkiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Ukończył studia podyplomowe między innymi z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz systemów informacji geograficznej.

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną