

## Nowelizacja prawa budowlanego

Druga połowa 2020 roku przyniesie duże zmiany dla branży budowlanej. Wchodząca w życie nowelizacja prawa budowlanego ma ułatwić i przyspieszyć proces inwestycyjny. Zakres zmian jest szeroki, ale poniżej sygnalizujemy najważniejsze z nich.

- Dotychczas wielokrotnie zdarzało się, że nieważność pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie stwierdzana była wiele lat po zakończeniu inwestycji. Nowe przepisy mają zapobiegać takim sytuacjom. W tym celu wprowadzony **został graniczny, pięcioletni termin na stwierdzenie nieważności decyzji**, liczony od dnia doręczenia lub ogłoszenia pozwolenia na budowę lub od dnia stwierdzenia ostateczności pozwolenia na użytkowanie.
- Co więcej, **poszerzony został katalog inwestycji, dla których inwestorzy nie będą musieli uzyskiwać pozwolenia na budowę ani dokonywać zgłoszenia**. Nowe, bardziej czytelne przepisy powodują, że inwestorzy będą mogli znacznie łatwiej ustalić, czy ich inwestycje wymagają uzyskania zgody organu architektoniczno-budowlanego, czy też nie.
- Nowe przepisy mają także ułatwić ustalanie stron w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę. Stronami tych postępowań są **właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu**, który będzie wyznaczany na podstawie ograniczeń w zabudowie, a nie jak dotychczas ograniczeń w zagospodarowaniu. Spowoduje to, że za strony postępowania nie będą uznawane podmioty, na których nieruchomości inwestycja oddziałuje poprzez na przykład hałas, wibracje czy zanieczyszczenie powietrza.
- Za sprawą nowelizacji prostsza ma być również legalizacja samowoli budowlanej. Tak zwana **uproszczona procedura legalizacyjna będzie bezpłatna**, o ile od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat oraz pod warunkiem, że ekspertyza techniczna wykaże, że obiekt budowlany może być bezpiecznie użytkowany i nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia.
- Na koniec wskazujemy, że nowe przepisy jednoznacznie wskazują, że **wniosek o odstąpienie będzie mógł zostać złożony jedynie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zamiennego pozwolenia na budowę**. W konsekwencji inwestor nie będzie już mógł uzyskać odstąpienia od przepisów techniczno-budowlanych w trakcie postępowania legalizacyjnego, co do tej pory dopuszczała praktyka.



## KONTAKT

W przypadku pytań i wątpliwości dotyczących prawnych zagadnień procesu budowlanego, zachęcamy do kontaktu z Kancelarią.



**Katarzyna Koszel**

Counsel | Radca prawny  
katarzyna.koszel@bakertilly.pl



**Ewelina Cieślak**

Associate | Adwokat  
ewelina.cieslak@bakertilly.pl

## O NAS

**Baker Tilly Woroszyńska Legal** jest kancelarią skoncentrowaną na obsłudze przedsiębiorców we wszystkich kluczowych obszarach ich działalności. Zespół kancelarii tworzą prawnicy z wieloletnim, międzynarodowym doświadczeniem transakcyjnym i doradczym. Jako członek **grupy doradczej TPA i niezależny członek Baker Tilly International**, globalnej sieci oferującej kompleksowe usługi doradcze, kancelaria łączy zalety zintegrowanej obsługi „one stop shop” z ekspertyzą tradycyjnej kancelarii prawnej i zasięgiem międzynarodowej grupy doradczej.

**TPA** to wiodąca międzynarodowa grupa konsultingowa oferująca kompleksowe usługi doradztwa biznesowego w 12 państwach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej. W Polsce TPA należy do największych firm doradczych. Zapewniamy międzynarodowym koncernom oraz dużym przedsiębiorstwom krajowym efektywne rozwiązania biznesowe z zakresu doradztwa podatkowego, doradztwa transakcyjnego, audytu finansowego, corporate finance, outsourcingu księgowego i administracji płacowej, a także doradztwa personalnego.

TPA Poland oraz Baker Tilly Woroszyńska Legal są jedynymi reprezentantami Baker Tilly International w Polsce - jednej z największych globalnych sieci niezależnych firm doradczych.

### **Baker Tilly Woroszyńska Legal**

ul. Przyokopowa 33  
01-208 Warszawa, Polska  
tel: +48 22 647 99 00  
email: legal@bakertilly.pl



### **Biuro w Poznaniu:**

ul. Młyńska 12  
61-730 Poznań, Polska  
tel: +48 61 630 05 00



**Uwaga!** Niniejszy dokument został przygotowany wyłącznie w celach informacyjnych i ma charakter ogólny. Każdorazowo przed podjęciem działań na podstawie prezentowanych informacji rekomendujemy uzyskanie wiążącej opinii ekspertów kancelarii Baker Tilly Woroszyńska Legal.

Baker Tilly Woroszyńska Legal Spółka komandytowa operating under the name Baker Tilly Woroszyńska Legal is a member of the global Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

[www.bakertilly.pl](http://www.bakertilly.pl)  
[www.tpa-group.pl](http://www.tpa-group.pl)