



Rekomendacje i uwagi PIIB dla członków wobec braku nowych warunków technicznych

Rozdział I. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Z upływem dnia 20 września 2026 r., w związku z art. 66 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, utraciło moc rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednocześnie do tego dnia nie weszło w życie nowe rozporządzenie wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. W konsekwencji od dnia 21 września 2026 r. brak jest obowiązującego rozporządzenia określającego warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ustawodawca przewidział jednak mechanizm umożliwiający dalsze stosowanie dotychczasowych przepisów. Zgodnie z art. 102a ust. 1 Prawa budowlanego, w okresie 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 r. projekt zagospodarowania działki lub terenu lub projekt architektoniczno-budowlany może zostać sporządzony zgodnie z przepisami obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r., po złożeniu organowi prowadzącemu postępowanie oświadczenia inwestora o stosowaniu tych przepisów. W takim przypadku według dotychczasowych przepisów sporządza się również projekt techniczny, a przepisy te stosuje się do decyzji administracyjnych dotyczących całego zamierzenia budowlanego.

Jakkolwiek przepisy rozporządzeń, które utraciły moc, nie mogą stanowić wiążącego wzorca oceny prawidłowości projektów budowlanych ani innych czynności zawodowych podejmowanych przez uczestników procesu budowlanego, chyba że przepis wprost zezwala na ich stosowanie, to jednak brak szczegółowych przepisów techniczno-budowlanych nie oznacza dowolności w projektowaniu ani wykonywaniu robót budowlanych. Nie powoduje również zwolnienia z obowiązków uczestników procesu budowlanego ani wyłączenia ustawowych kompetencji kontrolnych organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. W dalszym ciągu zastosowanie znajduje zwłaszcza art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego, zgodnie z którym obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w obowiązujących przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. bezpieczeństwo konstrukcji i bezpieczeństwo pożarowe, higienę i zdrowie, bezpieczeństwo użytkowania, właściwe warunki użytkowe, możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego, odpowiednie usytuowanie oraz poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich.

Szczególne znaczenia w powstałej sytuacji nabierają obowiązki osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego projektant jest obowiązany opracować projekt budowlany zgodnie z wymaganiami ustawy, decyzjami dotyczącymi zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Obowiązek ten pozostaje aktualny niezależnie od braku rozporządzenia określającego szczegółowe warunki techniczne dla danego rodzaju obiektu. Projektant nadal składa również oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Również na etapie realizacji inwestycji brak szczegółowych przepisów techniczno-budowlanych nie zwalnia uczestników procesu budowlanego z ciążących na nich obowiązków. Kierownik budowy jest obowiązany organizować i kierować budową zgodnie z projektem lub pozwoleniem na budowę, obowiązującymi przepisami oraz wymaganiami bezpieczeństwa i higieny pracy (art. 22 pkt 3 Prawa budowlanego). Inspektor nadzoru inwestorskiego sprawuje natomiast kontrolę zgodności realizacji inwestycji z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 25 pkt 1 Prawa budowlanego).

Nie ustają również ustawowe zadania kontrolne i nadzorcze organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, wykonywane w granicach kompetencji określonych w Prawie budowlanym. W szczególności art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego nakłada na organ administracji architektoniczno-budowlanej obowiązek sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z obowiązującymi przepisami. Z kolei zgodnie z art. 81 ust. 1 Prawa budowlanego do podstawowych obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych, przy wykonywaniu robót oraz utrzymywaniu obiektów budowlanych, a także zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z zasadami wiedzy technicznej.

Powstała sytuacja prawna może prowadzić do rozbieżności interpretacyjnych przy ocenie rozwiązań projektowych i wykonawczych. Ogólne wymagania art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego, pozbawione uszczegółowienia w przepisach techniczno-budowlanych dotyczących budynków, mogą być różnie rozumiane przez uczestników procesu budowlanego oraz organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. **Rodzi to ryzyko niejedności praktyki, uznaniowości i nieprzewidywalności ocen, a także może powodować istotne przedłużenie postępowań administracyjnych, konieczność uzupełniania dokumentacji, wzrost kosztów oraz opóźnienie realizacji inwestycji. Ciężar skutków niewydania aktu wykonawczego nie powinien być przerzucany na projektantów, kierowników budowy, inspektorów nadzoru inwestorskiego ani inwestorów.**

Z tego względu, w okresie obowiązywania przepisów epizodycznych, rozwiązaniem ograniczającym ryzyko prawne i techniczne jest korzystanie – w przypadkach objętych art. 102a Prawa budowlanego – z możliwości stosowania przepisów techniczno-budowlanych obowiązujących do dnia 19 września 2026 r. Wybór reżimu powinien zostać dokonany przez inwestora jednoznacznie i na takim etapie, aby projektanci wszystkich specjalności mogli konsekwentnie zastosować go w całej dokumentacji. **Jeżeli inwestor wybiera dotychczasowe przepisy, oświadczenie o wyborze powinno zostać przekazane wszystkim projektantom uczestniczącym w opracowaniu projektu budowlanego przed rozpoczęciem procesu projektowania oraz powinno zostać złożone organowi prowadzącemu postępowanie. Bez takiego oświadczenia osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie nie mogą powoływać się na art. 102a jako podstawę stosowania dotychczasowych warunków technicznych.**

Przepisy art. 102a-102c mają charakter czasowy i zakresowo ograniczony, dlatego nie usuwają wszystkich skutków braku nowego rozporządzenia. **Polska Izba Inżynierów Budownictwa wskazuje na konieczność pilnego zapewnienia ciągłości regulacji techniczno-budowlanych przez właściwego ministra.** Nowe przepisy powinny zostać ogłoszone niezwłocznie. Do czasu wejścia w życie kompleksowej regulacji niezbędne jest także zapewnienie jednolitej praktyki organów, z poszanowaniem granic wykładni prawa i odpowiedzialności osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

Rozdział II. Pozostałe warunki techniczne – użytkowanie budynków mieszkalnych, zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych łączności, sieci gazowe

Z upływem dnia 20 września 2026 r., w związku z art. 66 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, utraciły moc następujące rozporządzenia określające warunki techniczne wydane na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane:

- 1) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- 2) rozporządzenie Ministra Łączności z dnia 21 kwietnia 1995 r. w sprawie warunków technicznych zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności,
- 3) rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Jednocześnie do tego dnia nie weszły w życie nowe przepisy techniczno-budowlane, które zastąpiłyby ww. rozporządzenia. W konsekwencji od dnia 21 września 2026 r. brak jest obowiązujących rozporządzeń określających warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych, warunki techniczne zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Sytuacja prawna odnosząca się do wymienionych wyżej rozporządzeń nie jest jednak jednolita. W odniesieniu do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ustawodawca przewidział w art. 102c Prawa budowlanego szczególne rozwiązanie epizodyczne, pozwalające przez okres 18 miesięcy na utrzymywanie i użytkowanie budynków mieszkalnych zgodnie z dotychczasowymi przepisami. Analogicznego rozwiązania nie przewidziano natomiast w odniesieniu do przepisów techniczno-budowlanych dotyczących sieci gazowych oraz zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności. Regulacje epizodyczne zawarte w art. 102a-102c Prawa budowlanego nie przewidują możliwości dalszego ich stosowania po dniu 20 września 2026 r.

Podobnie jak w przypadku braku nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, brak szczegółowych przepisów techniczno-budowlanych dotyczących warunków technicznych sieci gazowych oraz zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności nie oznacza dowolności w ich projektowaniu ani wykonywaniu robót budowlanych. Nie powoduje również zwolnienia z obowiązków uczestników procesu budowlanego ani wyłączenia ustawowych kompetencji kontrolnych organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Również w przypadku tych obiektów zastosowanie znajduje art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego, zgodnie z którym obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w obowiązujących przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. bezpieczeństwo konstrukcji i bezpieczeństwo pożarowe, higienę i zdrowie, bezpieczeństwo użytkowania, właściwe warunki użytkowe, możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego, odpowiednie usytuowanie oraz poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich.

W przypadku obiektów, dla których prawodawca w ogóle nie przewidział możliwości stosowania przepisów dotychczasowych jeszcze większego znaczenia nabierają obowiązki osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego projektant jest obowiązany opracować projekt budowlany zgodnie z wymaganiami ustawy, decyzjami

dotyczącymi zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Obowiązek ten pozostaje aktualny niezależnie od braku rozporządzenia określającego szczegółowe warunki techniczne dla danego rodzaju obiektu. Projektant nadal składa również oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Brak szczegółowych przepisów techniczno-budowlanych nie zwalnia uczestników procesu budowlanego z ciążących na nich obowiązków. Nie ustają również ustawowe zadania kontrolne i nadzorcze organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, wykonywane w granicach kompetencji określonych w Prawie budowlanym.

Podobnie jak w przypadku braku nowego rozporządzenia dotyczącego warunków technicznych dla budynków, powstała sytuacja prawna może prowadzić do rozbieżności interpretacyjnych dotyczących sposobu oceny poszczególnych rozwiązań projektowych i wykonawczych. Ogólne wymagania wynikające z art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego, wobec braku ich uszczegółowienia w przepisach techniczno-budowlanych, mogą być w praktyce różnie interpretowane i stosowane przez uczestników procesu budowlanego oraz organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Rodzi to ryzyko niejedności praktyki oraz znacznego zróżnicowania, uznaniowości i nieprzewidywalności ocen dokonywanych w toku procesu inwestycyjno-budowlanego, a także może powodować istotne przedłużenie postępowań administracyjnych oraz opóźnienie realizacji inwestycji.

Brak szczegółowych przepisów techniczno-budowlanych zwiększa zatem znaczenie profesjonalnych ocen dokonywanych przez osoby sprawujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, opartych na obowiązujących przepisach oraz aktualnych zasadach wiedzy technicznej. Szczególnej staranności wymaga w tej sytuacji zarówno przyjmowanie i uzasadnianie rozwiązań projektowych, jak i podejmowanie oraz dokumentowanie innych czynności zawodowych, zwłaszcza tych, które mają wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia, niezawodność obiektów oraz ochronę interesów osób trzecich. Do czasu wejścia w życie nowych regulacji uczestnicy procesu budowlanego powinni mieć na uwadze, że brak szczegółowych warunków technicznych nie zmniejsza zakresu ich obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane.

Warszawa, 21 września 2026 r.