



Oświadczenie inwestora o stosowaniu dotychczasowych warunków technicznych

Opis i instrukcja stosowania – art. 102a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

Materiał pomocniczy Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa dla członków. Stan prawny na 22 września 2026 r.

1. Po co jest oświadczenie

Z upływem dnia 20 września 2026 r. utraciło moc rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.). Nowe rozporządzenie nie zostało do tego dnia ogłoszone. Od 21 września 2026 r. nie obowiązuje żaden akt wykonawczy określający warunki techniczne dla budynków i związanych z nimi urządzeń budowlanych.

Na tę sytuację ustawodawca przygotował przepisy epizodyczne. Ustawą z dnia 31 lipca 2026 r. o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. poz. 1161) dodano do Prawa budowlanego rozdział 10a, czyli art. 102a–102c. Przepisy te obowiązują od 2 września 2026 r. Nie przedłużają one mocy rozporządzenia z 2002 r. Pozwalają jedynie, w określonych sytuacjach i przez określony czas, stosować jego przepisy jako wiążący wzorzec sporządzania i oceny projektu.

W sprawach prowadzonych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego warunkiem skorzystania z tej możliwości jest oświadczenie inwestora. Bez oświadczenia dotychczasowe warunki techniczne nie są dla organu obowiązującym przepisem, a osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie nie mogą powoływać się na art. 102a jako podstawę ich stosowania.

2. Czym jest oświadczenie

Oświadczenie jest jednostronnym aktem woli inwestora, składanym na podstawie art. 102a ust. 1 Prawa budowlanego. Inwestor wskazuje w nim, że do konkretnego zamierzenia budowlanego stosuje przepisy wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego obowiązujące do dnia 19 września 2026 r., czyli rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. w brzmieniu z tego dnia.

Oświadczenie składa inwestor, nie projektant. Projektant może przygotować dokument na podstawie wzoru i wyjaśnić inwestorowi jego skutki, ale wybór reżimu technicznego i podpis należą do inwestora. Oświadczenie nie wymaga przyjęcia, zatwierdzenia ani potwierdzenia przez organ; organ nie wydaje w tej sprawie odrębnego rozstrzygnięcia. Skutek następuje z mocy ustawy z chwilą złożenia oświadczenia organowi prowadzącemu postępowanie.

Wzór oświadczenia stanowi odrębny dokument. Zawiera oznaczenie inwestora, podstawę prawną, oznaczenie zamierzenia budowlanego (nazwa, rodzaj i adres), treść oświadczenia oraz

miejsce na podpis, miejscowość i datę. Treści wzoru nie należy zmieniać; wypełnia się wyłącznie pola przeznaczone na dane.

3. Kiedy oświadczenie ma zastosowanie

Oświadczenie można złożyć w okresie 18 miesięcy liczonych od dnia 20 września 2026 r., to jest do dnia 20 marca 2028 r. Obejmuje ono wyłącznie przepisy wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego, czyli warunki techniczne dla budynków i związanych z nimi urządzeń budowlanych. Nie obejmuje warunków technicznych dla innych obiektów budowlanych, wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2, w tym rozporządzeń dotyczących sieci gazowych oraz zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności, które również utraciły moc, a dla których ustawa nie przewidziała żadnego mechanizmu epizodycznego.

Zgodnie z art. 102a ust. 1 oświadczenie dotyczy projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączanych do wniosku o pozwolenie na budowę, do wniosku o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu tych projektów oraz do zgłoszenia budowy. Na podstawie art. 102a ust. 3 ten sam mechanizm stosuje się do dokumentów legalizacyjnych, o których mowa w art. 48b ust. 2 i 3, oraz do projektu zamiennego sporządzanego w wykonaniu obowiązku z art. 51 ust. 1 pkt 3; w tych sprawach oświadczenie składa się organowi nadzoru budowlanego. Zestawienie sytuacji zawiera tabela.

Sytuacja	Podstawa prawna	Oświadczenie inwestora
Wniosek o pozwolenie na budowę	art. 102a ust. 1 pkt 1	wymagane
Wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego	art. 102a ust. 1 pkt 2	wymagane
Zgłoszenie budowy (art. 29 ust. 1)	art. 102a ust. 1 pkt 3	wymagane
Dokumenty legalizacyjne (art. 48b ust. 2 i 3)	art. 102a ust. 3	wymagane; składane organowi nadzoru budowlanego
Projekt zamienny w postępowaniu naprawczym (art. 51 ust. 1 pkt 3)	art. 102a ust. 3	wymagane; składane organowi nadzoru budowlanego
Sprawa wszczęta przed 20 września 2026 r. i niezakończona do tego dnia	art. 102a ust. 1 (wykładnia)	zalecane; składane przed wydaniem decyzji albo przed upływem terminu na sprzeciw
Budowa niewymagająca zgłoszenia (art. 29 ust. 2) oraz roboty budowlane niewymagające zgłoszenia (art. 29 ust. 4)	art. 102b	niewymagane; inwestor stosuje dotychczasowe przepisy bez oświadczenia
Utrzymywanie i użytkowanie budynków mieszkalnych	art. 102c	niewymagane
Roboty budowlane wymagające zgłoszenia (art. 29 ust. 3)	brak jednoznacznej podstawy	ustawa nie rozstrzyga; zalecenia w pkt 4
Zmiana sposobu użytkowania (art. 71 ust. 2)	brak podstawy prawnej	ustawa nie rozstrzyga; zalecenia w pkt 4
Sieci gazowe, zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych łączności, inne obiekty objęte art. 7 ust. 2 pkt 2	poza zakresem art. 102a–102c	nie ma zastosowania

Ustawa nie zawiera przepisu przejściowego dla spraw wszczętych przed 20 września 2026 r. i niezakończonych do tego dnia. Art. 102a mówi jednak o złożeniu oświadczenia „organowi prowadzącemu postępowanie”, a Ministerstwo Rozwoju i Technologii w komunikacie z 18 września 2026 r. przyjęło, że oświadczenie może być złożone także w sprawie będącej w toku. Ponieważ organ rozstrzyga według stanu prawnego z dnia wydania decyzji, zaleca się, aby w sprawach, w których projekt został sporządzony według rozporządzenia z 2002 r. i złożony przed 20 września 2026 r. Inwestor złożył oświadczenia, jeżeli decyzja ma zapaść po tej dacie. W sprawach zgłoszeń, w których nie upłynął jeszcze termin na wniesienie sprzeciwu, oświadczenie należy złożyć niezwłocznie. Możliwość ta wynika z wykładni przepisu, a nie z jego wyraźnego brzmienia, co trzeba mieć na uwadze w kontaktach z organem.

4. Kiedy oświadczenia się nie składa lub jego skuteczność jest wątpliwa

Przy budowie niewymagającej zgłoszenia (art. 29 ust. 2) oraz przy robotach budowlanych niewymagających zgłoszenia (art. 29 ust. 4) inwestor może stosować dotychczasowe warunki techniczne na podstawie art. 102b bez składania oświadczenia, w przypadku tych robót nie podejmuje on bowiem żadnych czynności przed właściwym organem. To samo dotyczy utrzymywania i użytkowania budynków mieszkalnych (art. 102c). W powyższych przypadkach zaleca się jednak utrwalenie wyboru inwestora na piśmie, na przykład w umowie z projektantem albo w oświadczeniu przekazanym projektantowi, i wskazanie go w dokumentacji.

Roboty budowlane wymagające zgłoszenia (art. 29 ust. 3) nie zostały jednoznacznie objęte ani art. 102a, który mówi o „zgłoszeniu budowy”, ani art. 102b, który wymienia tylko art. 29 ust. 2 i 4. Na tę lukę zwracano uwagę już w toku prac senackich. Do czasu jej usunięcia zaleca się dołączanie oświadczenia także do zgłoszenia takich robót: dokumentuje ono wybór inwestora i nie pogarsza jego sytuacji, ale nie można zakładać, że organ uzna dotychczasowe warunki techniczne za wiążący przepis. Rozwiązania przyjęte w takiej dokumentacji powinny być dodatkowo uzasadnione na gruncie art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego i zasad wiedzy technicznej.

Art. 102a-102c wprost nie obejmują procedury zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, określonej w art. 71 ust. 2 brak więc wyraźnej podstawy do stosowania w tej procedurze dotychczasowych warunków technicznych. Niemniej jednak, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia i sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, dotychczasowe warunki techniczne znajdą zastosowanie po złożeniu oświadczenia przez Inwestora, stosowanie do art. 102a. Podobnie jak w przypadku robót budowlanych wymagających zgłoszenia do czasu usunięcia tej luki prawnej zaleca się dołączanie oświadczenia także do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania: dokumentuje ono wybór inwestora i nie pogarsza jego sytuacji, ale nie można zakładać, że organ uzna dotychczasowe warunki techniczne za wiążący przepis. Rozwiązania przyjęte w takiej dokumentacji powinny być dodatkowo uzasadnione na gruncie art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego i zasad wiedzy technicznej.

Wzoru nie należy stosować do sieci gazowych, zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności ani innych obiektów, dla których warunki techniczne wydano na

podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2. Oświadczenie nie jest też potrzebne w sprawach zakończonych decyzją ostateczną albo skutecznym zgłoszeniem przed 20 września 2026 r.; sam fakt zakończenia budowy po tej dacie nie oznacza co do zasady ponownej oceny zatwierdzonego projektu według innych wymagań.

5. Skutki złożenia oświadczenia

Po złożeniu oświadczenia projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany sporządza się według rozporządzenia z 2002 r., a organ ocenia je według tego rozporządzenia jako obowiązującego przepisu. Zgodnie z art. 102a ust. 2 według dotychczasowych przepisów sporządza się także projekt techniczny. Zgodnie z art. 102a ust. 4 dotychczasowe przepisy stosuje się do wszystkich decyzji administracyjnych dotyczących całego zamierzenia budowlanego, a więc także do zmiany pozwolenia na budowę i do pozwolenia na użytkowanie. Przepis ten nie zawiera ograniczenia czasowego; należy przyjąć, że wybór dokonany w oświadczeniu obejmuje zamierzenie także po upływie okresu 18 miesięcy i po wejściu w życie nowego rozporządzenia.

Wybór jest jednolity dla całego zamierzenia. Nie można stosować dotychczasowych przepisów do części projektu, a pozostałą część projektować bez rozporządzenia albo według projektowanych nowych warunków technicznych. Ustawa nie przewiduje trybu zmiany ani cofnięcia oświadczenia, dlatego należy je traktować jako wiążące.

Oświadczenie nie zwalnia uczestników procesu budowlanego z ich obowiązków. Projektant nadal opracowuje projekt zgodnie z ustawą, decyzjami dotyczącymi zamierzenia, obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej (art. 20 ust. 1 pkt 1) oraz składa oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3. Na skutek oświadczenia inwestora wzorcem obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych dla tego zamierzenia staje się rozporządzenie z 2002 r.

6. Jak wypełnić i złożyć oświadczenie

Krok 1. Decyzja inwestora przed rozpoczęciem projektowania. Projektant informuje inwestora o możliwości wyboru dotychczasowych przepisów i o skutkach obu wariantów, a inwestor podejmuje decyzję na piśmie. Oświadczenie powinno być podpisane przed rozpoczęciem prac projektowych i przekazane projektantom wszystkich specjalności, aby cała dokumentacja powstała w jednym reżimie. Jeżeli projekt rozpoczęto przed 20 września 2026 r. według rozporządzenia z 2002 r., oświadczenie potwierdza ten reżim na potrzeby postępowania.

Krok 2. Wypełnienie wzoru. Dane inwestora podaje się tak jak we wniosku lub zgłoszeniu: imię i nazwisko albo pełną nazwę oraz adres albo siedzibę. Zamierzenie budowlane opisuje się nazwą, rodzajem i adresem identycznymi z wnioskiem lub zgłoszeniem oraz ze stroną tytułową projektu; warto dodać oznaczenie działki ewidencyjnej i obrębu, aby wykluczyć wątpliwości co do tożsamości sprawy. Oświadczenie składa się osobno do każdego wniosku lub zgłoszenia; jeżeli zamierzenie realizowane jest etapami objętymi odrębnymi postępowaniami, oświadczenie składa się w każdym z nich.

Krok 3. Podpis. Oświadczenie podpisuje inwestor: osoba fizyczna osobiście, osoba prawna przez osoby uprawnione do jej reprezentacji, kilku inwestorów – wszyscy. Może je podpisać

pełnomocnik; wówczas dołącza się pełnomocnictwo obejmujące złożenie oświadczenia, z opłatą skarbową, jeżeli jest należna. Wpisuje się miejscowość i datę.

Krok 4. Przekazanie projektantom i wpis w projekcie. Kopię oświadczenia otrzymuje każdy projektant biorący udział w opracowaniu projektu budowlanego, także projektanci sprawdzający. Podstawę stosowania dotychczasowych przepisów wpisuje się w projekcie, na przykład na stronie tytułowej lub w części opisowej, formułą: „Projekt sporządzono zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r., na podstawie oświadczenia inwestora złożonego w trybie art. 102a ust. 1 tej ustawy”. Ten sam wpis umieszcza się w projekcie technicznym.

Krok 5. Złożenie organowi. Oświadczenie dołącza się do wniosku o pozwolenie na budowę, wniosku o odrębną decyzję albo zgłoszenia jako załącznik i wymienia w wykazie załączników. Organem jest organ administracji architektoniczno-budowlanej właściwy dla zamierzenia: co do zasady starosta albo prezydent miasta na prawach powiatu, a w sprawach wskazanych w art. 82 ust. 3 – wojewoda. W postępowaniach legalizacyjnych i naprawczych oświadczenie składa się organowi nadzoru budowlanego prowadzącemu sprawę. Jeżeli wniosek lub zgłoszenie składa się w postaci elektronicznej, oświadczenie dołącza się jako dokument elektroniczny podpisany przez inwestora podpisem kwalifikowanym, zaufanym albo osobistym. W sprawie będącej w toku oświadczenie składa się odrębnym pismem ze wskazaniem znaku sprawy, przed wydaniem decyzji, a przy zgłoszeniu przed upływem terminu na sprzeciw (art. 30 ust. 5). Należy zachować potwierdzenie złożenia.

Krok 6. Dalsze etapy zamierzenia. Kopię oświadczenia dołącza się do późniejszych wniosków dotyczących tego samego zamierzenia, w szczególności do wniosku o zmianę pozwolenia na budowę (art. 36a) oraz do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie, z powołaniem art. 102a ust. 4. Kierownik budowy i inspektor nadzoru inwestorskiego realizują i kontrolują budowę zgodnie z projektem sporządzonym w wybranym reżimie.

7. Jeżeli inwestor nie składa oświadczenia

Złożenie oświadczenia jest uprawnieniem, nie obowiązkiem. Inwestor może z niego nie skorzystać; projekt musi wówczas zostać sporządzony zgodnie z ustawą, innymi obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Rozporządzenie z 2002 r. nie jest wtedy wiążącą podstawą prawną, choć jego wymagania mogą pozostać istotnym punktem odniesienia. Projekt nowego rozporządzenia, dopóki nie zostanie ogłoszony, nie jest prawem i nie może zastąpić obowiązujących przepisów.

Rezygnacja z oświadczenia oznacza projektowanie bez uszczegółowienia wymagań art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego. Wymagania te mogą być różnie rozumiane przez uczestników procesu budowlanego i organy, co grozi uznaniowością ocen, wezwaniami do uzupełnienia dokumentacji, przedłużeniem postępowań i sporami na etapie nadzoru budowlanego. Dlatego Izba wskazuje, że w sprawach objętych art. 102a korzystanie z oświadczenia jest rozwiązaniem ograniczającym ryzyko prawne i techniczne, a bez oświadczenia projektant, kierownik budowy i inspektor nadzoru inwestorskiego nie mogą powoływać się na art. 102a jako podstawę stosowania dotychczasowych warunków technicznych. Jeżeli inwestor mimo to rezygnuje

z oświadczenia, rozwiązania odbiegające od dotychczasowych wymagań powinny mieć udokumentowane uzasadnienie techniczne.

8. Uwagi końcowe

Materiał ma charakter pomocniczy i nie stanowi wiążącej wykładni prawa. Przepisy art. 102a–102c są czasowe i nie usuwają wszystkich skutków braku nowego rozporządzenia. Izba wskazuje na konieczność niezwłocznego ogłoszenia nowych warunków technicznych oraz zapewnienia jednolitej praktyki organów. Do tego czasu należy śledzić Dziennik Ustaw i komunikaty Izby; po ogłoszeniu nowego rozporządzenia materiał zostanie zaktualizowany, w tym w zakresie przepisów przejściowych, które rozporządzenie to może zawierać.

Warszawa, dnia 22 września 2026 r.