

RE marks
PRAKTYKA OKIEM PRAWNIKA

Warunki, technicznie, nieistniejące

Dotychczasowe rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, utraciło moc z dniem 20 września 2026 r., a nowe przepisy nie zostały jeszcze wydane. Czy to oznacza brak możliwości inwestycyjnych do momentu wprowadzenia nowego rozporządzenia? Na to pytanie możemy odpowiedzieć jak na prawników przystało: „to zależy".

Przypomnijmy, data 20 września 2026 r. na wygaśnięcie dotychczas obowiązującego rozporządzenia wynika wprost z ustawy z 28 czerwca 2024 r. Prace nad projektem nowego rozporządzenia rozpoczęły się jednak dopiero w czerwcu 2025 r. Projekt przeszedł przez właściwą dla rozporządzeń ścieżkę legislacyjną, w tym etap konsultacji publicznych. Projekt nowych warunków (o ile wejdzie w życie w niezmienionym kształcie) znany jest więc już od wielu miesięcy. Rozporządzenie regulować ma wiele szczegółowych kwestii, w tym wymogi dotyczące dostępności, akustyki, bezpieczeństwa pożarowego, efektywności energetycznej czy samego sytuowania budynków i w wielu kwestiach przewiduje on zastrzeżenie dotychczasowych regulacji.

Brak nowego rozporządzenia nie oznacza oczywiście, że jakiekolwiek wymagania w tym zakresie całkowicie zniknęły. Kluczowe znaczenie mają przepisy epizodyczne dodane do Prawa budowlanego ustawą z 31 lipca 2026 r. Przewidują one 18-miesięczny okres przejściowy, liczony od 20 września 2026 r., w którym przepisy dotychczasowego rozporządzenia mogą być stosowane w przypadkach określonych w ustawie. Przepisy epizodyczne tworzą odrębną podstawę do stosowania wcześniejszych regulacji w określonych sytuacjach. Nie przywracają one jednak ich mocy w sposób powszechny ani nie obejmują automatycznie każdej inwestycji i wszystkich robót budowlanych.

Kiedy zatem można stosować dotychczasowe przepisy? Przede wszystkim przy sporządzaniu projektów budowlanych. Zgodnie z art. 102a Prawa budowlanego projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany mogą być sporządzane według przepisów obowiązujących do 19 września 2026 r. w przypadku wniosku o pozwolenie na budowę, wniosku o odrębne zatwierdzenie projektu oraz zgłoszenia budowy. Warunkiem jest złożenie organowi prowadzącemu postępowanie oświadczenia inwestora o stosowaniu dotychczasowych przepisów. Rozwiązanie to obejmuje również określone dokumenty legalizacyjne i obowiązki wykonywane w ramach postępowań naprawczych prowadzonych w związku z istotnymi odstępstwami od zatwierdzonego projektu budowlanego. Możliwość stosowania regulacji dotychczasowego rozporządzenia przewidziano także w odniesieniu do niektórych inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę oraz robót budowlanych, wskazanych w art. 102b Prawa budowlanego. Zakres tych przypadków określa jednak ustawa, dlatego nie



można zakładać, że samo zwolnienie inwestycji z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę wystarczy do zastosowania starych wymagań. Konieczne jest również odwoływanie się wprost do ogólnych regulacji prawa budowlanego i zasad wiedzy technicznej.

Utrata mocy dotychczasowego rozporządzenia nie była zaskoczeniem – termin ten był znany ustawodawcy z wyprzedzeniem. List otwarty w tej sprawie wystosowały w dniu 11 września 2026 r. Polska Izba Inżynierów Budownictwa oraz Izba Architektów Rzeczpospolitej Polskiej. Jak wskazywali sygnatariusze listu, warunki techniczne są podstawowymi przepisami dla budownictwa, do których odsyła art. 5 Prawa budowlanego, natomiast realizacja delegacji ustawowej określonej w art. 7 tej ustawy stanowi nie uprawnienie, a obowiązek właściwego ministra. Zwracają oni również uwagę, że bez obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych brak jest punktu odniesienia przy ocenie zgodności projektu budowlanego z tymi przepisami. W konsekwencji, w braku tych przepisów, puste pozostają również obowiązek rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, jak i instytucja odstępstwa od przepisów techniczno-budowalnych. W ocenie autorów listu, wobec decyzji wydanych w takim stanie prawnym będzie można podnosić zarzuty braku podstawy prawnej. W zależności od praktyki, jaką przyjmą urzędy administracji architektoniczno-budowlanej w tym przejściowym okresie, nie można takiego scenariusza wykluczyć.

Mimo to nowe regulacje nie zostały przyjęte na czas, a powstałą lukę próbuje się obecnie wypełnić przepisami epizodycznymi nawiązującymi do dotychczasowej regulacji. Paradoksalnie może się więc okazać, że inwestorzy, którzy spodziewając się nowych, bardziej rygorystycznych przepisów, należycie przygotowali się na ich wejście w życie i uwzględnili je przy projektowaniu planowanych inwestycji, będą największymi „przegranymi" tego przedłużającego się stanu przejściowego.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com