

Związek Powiatów Polskich skierował do współprzewodniczących Zespołu ds. Infrastruktury, Urbanistyki i Transportu Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego pismo z wnioskiem o uwzględnienie w porządku obrad najbliższego posiedzenia Zespołu kwestii braku obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Przedmiot wniosku

ZPP kieruje do strony rządowej pytanie, kiedy podpisane i ogłoszone zostanie procedowane rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (nr 29 w wykazie prac legislacyjnych). Organizacja zwraca się jednocześnie z wnioskiem do Ministerstwa Rozwoju i Technologii o wydanie oficjalnego stanowiska, jak do tego czasu powinny postępować organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Opis problemu

ZPP wskazuje, że z dniem 20 września 2026 roku – stosownie do art. 66 ustawy z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – utraciło moc rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Organizacja podkreśla, że termin ten był znany od kilku lat, jednak akt mający zastąpić dotychczasowe przepisy – mimo zakończenia konsultacji publicznych i prac komisji prawniczej – nie został dotąd podpisany i ogłoszony.

ZPP wskazuje, że art. 7 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego zobowiązuje ministra właściwego do spraw budownictwa do określenia, w drodze rozporządzenia, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a do warunków tych odsyłają przepisy, na podstawie których starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu – jako organy administracji architektoniczno-budowlanej – weryfikują dokumentację projektową, wydają pozwolenia na budowę i rozpatrują zgłoszenia. Od 20 września 2026 roku regulacje te utraciły punkt odniesienia.

Niewystarczający charakter przepisów epizodycznych

ZPP wskazuje, że częściowym rozwiązaniem problemu miały być przepisy epizodyczne dodane do Prawa budowlanego ustawą z dnia 31 lipca 2026 roku o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa oraz ustawy – Prawo budowlane (art. 102a–102c Pb), obowiązujące od 2 września 2026 roku. Zgodnie z nimi przez 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 roku projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany mogą zostać sporządzone według przepisów obowiązujących do 19 września 2026 roku, jeżeli inwestor złoży organowi prowadzącemu postępowanie stosowne oświadczenie o ich stosowaniu. W takim przypadku, według tych samych przepisów, sporządza się projekt techniczny, a organ stosuje je do decyzji dotyczących całego zamierzenia budowlanego.

Organizacja wskazuje jednak na istotne luki tego mechanizmu: nie rozstrzyga on wprost sytuacji postępowań w sprawie pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia projektu wszczętych przed 20 września 2026 roku, w których do tego dnia nie wydano decyzji; nie obejmuje zgłoszeń robót budowlanych z art. 29 ust. 3 Pb; a przede wszystkim uzależnia reżim prawny postępowania od woli inwestora. Jeżeli

inwestor nie złoży oświadczenia, organowi pozostają do dyspozycji jedynie ogólne wymagania podstawowe z art. 5 ust. 1 Pb oraz zasady wiedzy technicznej.

Skutki dla organów powiatowych

ZPP wskazuje, że dla organów powiatowych oznacza to konieczność rozstrzygania spraw bez szczegółowego wzorca kontroli dokumentacji projektowej. Decyzje wydawane w takich warunkach są obciążone podwyższonym ryzykiem ich podważenia w toku kontroli instancyjnej i sądownoadministracyjnej, co może narażać powiaty na roszczenia odszkodowawcze inwestorów. Jednocześnie postępowania ulegają wydłużeniu, ponieważ organy muszą kierować dodatkowe wezwania i każdorazowo analizować podstawę prawną przyjętych w projekcie rozwiązań – przy zachowaniu 65-dniowego terminu na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, którego przekroczenie skutkuje karą za każdy dzień zwłoki.

Organizacja wskazuje ponadto, że brak oficjalnego stanowiska resortu sprawia, iż kilkaset organów samodzielnie interpretuje te same przepisy epizodyczne, co prowadzi do niejednolitej praktyki – rozwiązanie zaakceptowane w jednym powiecie może zostać zakwestionowane w sąsiednim.

ZPP sygnalizuje, że zaistniała sytuacja rodzi również ryzyko narastania zjawiska samowoli budowlanej: z jednej strony wydłużające się postępowania i niepewność co do podstawy oceny projektu mogą skłaniać część inwestorów do rozpoczynania robót bez pozwolenia, z drugiej – brak szczegółowych wymagań technicznych utrudnia organom ocenę zgodności robót z zatwierdzonym projektem i wykrywanie istotnych odstępień.

Wniosek

ZPP zwraca się do strony rządowej o ustosunkowanie się do postawionego pytania i wniosku w formie pisemnej jeszcze przed posiedzeniem Zespołu, a także wnioskuje o udział w posiedzeniu przedstawicieli Ministerstwa Rozwoju i Technologii.