



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 8 lipca 2026 r.

L. dz. 216/KRIA/2026/w

Pan Filip Prusik-Serbinowski
Zastępca Głównego Inspektora
Nadzoru Budowlanego

Dotyczy: bazy bezpłatnych projekty domów jednorodzinnych

Szanowny Panie Ministrze

w imieniu Izby Architektów RP chciałbym zwrócić uwagę na zagadnienie konkursów na projekty budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz ich nieodpłatnego udostępniania obywatelom w bazie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Projekty wyłonione zostały w konkursach przeprowadzonych na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Dotyczy to zarówno przedsięwzięcia obejmującego projekty domów o powierzchni do 70 m², jak również kolejnych konkursów na projekty domów o powierzchni do 120 m², 150 m² oraz 180 m².

Od czasu wprowadzenia bazy bezpłatnych projektów Izba Architektów RP konsekwentnie wskazywała, że działanie to budzi istotne wątpliwości, tak zarówno natury prawnej i ustrojowej, jak również systemowej.¹

W pierwszej kolejności należy przedstawić wątpliwości natury prawnej. Przede wszystkim brak jest konkretnej podstawy prawnej funkcjonowania programu. Pierwszy konkurs dotyczący projektów domów do 70 m² był elementem programu Polski Ład.² Niezależnie od jego genezy należy zauważyć, że **stworzenie oraz dalsze prowadzenie ogólnodostępnej bazy bezpłatnych projektów architektonicznych nie znajduje wyraźnego umocowania ustawowego**. Tym bardziej niezrozumiałe wydaje się rozszerzanie programu o kolejne typy projektów. Zgodnie z konstytucyjną zasadą legalizmu wynikającą z art. 7 Konstytucji RP, organy administracji publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. W odniesieniu do udzielania pomocy państwa w postaci udostępniania bezpłatnych projektów warto przywołać choćby przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 511), gdzie uregulowano kwestię zasobu dokumentacji projektowych dotyczących budynków, w których tworzone są lokale mieszkalne.³ W przedmiotowym akcie określono m.in. zasady utworzenia, uzupełniania i zarządzania zasobem dokumentacji projektowych, ich udostępniania, jak również wynagrodzenia twórców. Podobnych regulacji brak w odniesieniu do zasobu darmowych projektów domów jednorodzinnych.

¹ Zob. m.in. Stanowisko KRIA z dnia 6 lipca 2021 r., l.dz. 485/KRIA/2021/w; stanowisko KRIA z dnia 27 lipca 2023 r., L.dz. 220/KRIA/2023/w;

² Strona podmiotowa GUNB, link: <https://www.gov.pl/web/gunb/mamy-72-projekty-domow-do-70-m2-do-bezplatnego-pobrania>

³ Zob. rozdział 2a ww. ustawy (art. 7g-7i).

Z powyższego wynikają dalsze konsekwencje, a mianowicie brak niezbędnej analizy skutków przyjętego rozwiązania. Gdyby przedmiotowy program był realizowany w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego przeprowadzona analiza skutków regulacji mogłaby wskazać na nieproporcjonalną ingerencję w rynek usług projektowych. **W naszej ocenie działania organów administracji publicznej, zwłaszcza ingerujące w funkcjonowanie określonego segmentu rynku, powinny posiadać jednoznaczną podstawę ustawową oraz być poprzedzone oceną skutków regulacji, obejmującą również wpływ na przedsiębiorców.**

Oferowanie przez państwo gotowych projektów budowlanych rozparywać należy również w kontekście interwencji na rynku projektowych usług architektonicznych. Przyjęła ona postać zaoferowania produktu, z którym nie mogą cenowo konkurować inni uczestnicy rynku. Nawet przy założeniu realizacji celu publicznego można analizować, czy wybrany środek był konieczny i proporcjonalny do celu. **W takiej sytuacji, projektanci funkcjonujący na rynku, którzy nie oferują projektów za zaniżoną cenę lub wręcz darmowo pozostają wykluczeni z części sektora rynku, zaś państwo staje się jego uczestnikiem.**

W tym kontekście istotne jest również, czy prowadzona jest ewaluacja podjętych działań. Z informacji, o które wystąpiła KRIA RP wynika, że znana jest jedynie liczba pobrań darmowych projektów. Nie są gromadzone dane dotyczące liczby pozwoleń na budowę wydanych w oparciu o darmowe projekty, jak również dane wskazujące ile obietów zostało zrealizowanych na ich podstawie.⁴ **Oznacza to de facto, że państwo podejmując tak znaczącą ingerencję w rynek usług projektowych nie prowadzi monitoringu wpływu tych działań na proces inwestycyjno-budowlany.** To z kolei może prowadzić do wniosku, że adekwatność tych działań do potrzeby rynku nie została w ogóle zweryfikowana.

W naszej ocenie pogłębionej analizy wymaga również **zgodności przedsięwzięcia z zasadami ochrony konkurencji** oraz z regulacjami prawa Unii Europejskiej w tym obszarze. Nie przesądzając o kwalifikacji prawnej przedmiotowego działania, należy zauważyć, że finansowanie ze środków publicznych stworzenia produktów przeznaczonych do nieodpłatnego wykorzystania przez nieograniczony krąg odbiorców może wywoływać istotny wpływ na rynek usług projektowych, ograniczając popyt na usługi świadczone przez przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w tym sektorze.

Kolejne zagadnienia, które ujawniają się w trakcie analizy przedmiotowej działalności wpisują się ściśle w tematy, którymi zajmuje się aktualnie Zespół doradczy ds. opracowania Polityki Architektonicznej Państwa. Należy podkreślić, że **projekty architektoniczne nie stanowią zwykłego produktu katalogowego.** Co do zasady stanowią przedmiot działalności twórczej podlegającej ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 24 ze zm.). Jej celem jest kreowanie rozwiązań odpowiadających potrzebom przyszłych użytkowników, co architekt realizuje w toku złożonego procesu zidentyfikowania i uwzględniania konkretnych wymagań miejsca, krajobrazu, ukształtowania terenu, uwarunkowań urbanistycznych, środowiskowych, przyrodniczych, kulturowych oraz energooszczędności. Upowszechnianie projektów typowych przez administrację publiczną prowadzi do promowania modelu opartego na powtarzalności rozwiązań, co do których nie ma szansy uwzględnić ww. wymagań.

Nie sposób pominąć również faktu, że to właśnie państwo, jako podmiot odpowiedzialny za prowadzenie polityki przestrzennej oraz tworzenie ram prawnych dla procesu inwestycyjnego, powinno promować najwyższe standardy jakości architektury. Organizowanie konkursów, których efektem jest tworzenie katalogów projektów typowych (tak w istocie należy postrzegać bazę projektów domów jednorodzinnych) przeznaczonych do wielokrotnego powielania, trudno uznać za realizację tego celu. Przeciwnie – **działania te mogą prowadzić do obniżania jakości środowiska**

⁴ Pismo GUNB z dnia 11 lipca 2026 r., znak BOR.070.24.2026.

zbudowanego oraz utrwalania schematycznych rozwiązań architektonicznych, nieuwzględniających szeregu okoliczności lokalnego kontekstu przestrzennego.

Warto przypomnieć, że zgodnie z **ideą wyrażoną m.in. w dokumentach Rady Unii Europejskiej dotyczących polityki architektonicznej**, w tym w *Konkluzjach Rady na temat architektury: udział kultury w zrównoważonym rozwoju*, architektura jest dobrem publicznym, a państwo powinno wspierać rozwiązania podnoszące jakość przestrzeni, a nie promować jej standaryzację. Podkreślono tu również, że zrównoważony rozwój miast polega na nowatorskim podejściu do architektury i urbanistyki, uwzględniającym zmiany w trybie życia mieszkańców (szczególnie w zakresie mobilności i zmian demograficznych) oraz cele związane ze spójnością i różnorodnością społeczną, dialogiem międzykulturowym oraz aktywnością obywatelską. Co więcej, w dokumencie zwrócono się do państw członkowskich aby „wspomagały rozwój potencjału, jaki oferuje architektura — jako sektor kultury i sektor kreatywny — pod względem pobudzania wzrostu gospodarczego i zatrudnienia”.⁵ Również w Deklaracji z Davos, podpisanej przez Polskę wskazano, że „Projektowanie przestrzeni zabudowanej, związek pomiędzy obiektami a ich otoczeniem zbudowanym przez człowieka, jak i naturalnym, spójność przestrzenna, skala, materiałowość: to czynniki mające bezpośredni wpływ na jakość naszego życia. Wysokiej jakości Baukultur wyraża się zatem w zastosowaniu świadomego, należyście omówionego projektu dla każdego przedsięwzięcia budowlanego lub związanego z zagospodarowaniem terenu, zakładającego nadrzędność wartości kulturowych nad krótkoterminową korzyścią ekonomiczną. Wysokiej jakości Baukultur spełnia tym samym nie tylko funkcjonalne, techniczne i ekonomiczne wymagania, ale zaspokaja również ludzkie potrzeby społeczne i psychologiczne”.⁶

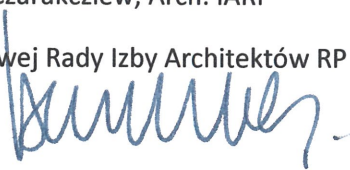
Zwracamy uwagę, że samorząd zawodowy architektów, wykonując zadania określone w art. 17 Konstytucji RP oraz ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2025 r., poz. 1783), stoi na straży należytego i sumiennego wykonywania zawodu architekta w celu ochrony interesu publicznego. Z tego względu nie możemy pozostawać obojętni wobec działań, które mogą prowadzić zarówno do zakłócenia zasad konkurencji, jak i do obniżenia standardów projektowania przestrzeni.

Mamy nadzieję, że przedstawione uwagi staną się podstawą do ponownej oceny kierunku prowadzonej polityki oraz rozpoczęcia rzeczywistego dialogu ze środowiskiem zawodowym w zakresie wspierania polityki mieszkaniowej państwa. W przekonaniu Izby rolą państwa powinno być tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi wysokiej jakości architektury i uczciwej konkurencji na rynku usług projektowych, a nie zastępowanie tego rynku poprzez finansowanie i promowanie rozwiązań typowych.

Z wyrazami szacunku,

Borys Czarakczew, Arch. IARP

Prezes Krajowej Rady Izby Architektów RP



Ryszard Gruda, Arch. IARP

Wiceprezes Krajowej Rady Izby Architektów



⁵ *Council conclusions on architecture: culture's contribution to sustainable development*, Dz.Urz. UE. C 319/13, link: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1597924236719&uri=CELEX:52008XG1213\(02\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1597924236719&uri=CELEX:52008XG1213(02)).

⁶ *Deklaracja z Davos*, Konferencja Ministrów Kultury 20-22 stycznia 2018, Davos Szwajcaria, link: https://niaiu.pl/wp-content/uploads/2019/02/tlumaczenie_deklaracja_davos.pdf.