
Newsletter legislacyjny, wrzesień 2026

1 września 2026 r. opublikowano Ustawę z dnia 31 lipca 2026 r. o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 1161).

Istotą nowelizacji, nad którą prace zostały podjęte dzięki senackiej inicjatywie ustawodawczej, było uregulowanie spraw proceduralnych związanych z wykonywaniem orzeczeń izbowych sądów dyscyplinarnych. Anachroniczne i budzące wątpliwości interpretacyjne przepisy, nakazujące podejmowanie uchwał o skreśleniu i zawieszeniu w prawach członka Izby przez okręgowe rady IARP (na mocy orzeczenia dyscyplinarnego), powodowały, że wykonywanie orzeczeń przedłużało się, a odbiorcy usług projektowych nie byli należycie chronieni. Teraz wykonanie orzeczeń dyscyplinarnych stanie się czynnością techniczną, a prawomocne ukaranie niemal automatycznie będzie odnotowywane na właściwych listach i rejestrach.

W toku prac projekt ustawy rozszerzono o dodatkowe przepisy dotyczące samorządu zawodowego, **ale przede wszystkim o przepisy epizodyczne pozwalające stosować przez 18 miesięcy nieobowiązujące już rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.**

Przepisy dotyczące samorządu zawodowego wejdą w życie 2 października 2026 r., epizodyczne zaś obowiązują od 2 września 2026 r.

Poniżej przedstawiamy najważniejsze zmiany wynikające z nowelizacji ustawy.

18 MIESIĘCY NA STOSOWANIE DOTYCHCZASOWYCH WARUNKÓW TECHNICZNYCH – ZMIANY W USTAWIE PRAWO BUDOWLANE

- Na mocy nowelizacji dodano do ustawy Prawo budowlane rozdział 10a zawierający przepisy epizodyczne dotyczące stosowania dotychczasowego

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690). Rozporządzenie to wygasło po upływie 84 miesięcy od wejścia w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z jej art 66.

- Przepisy epizodyczne nie przedłużają mocy obowiązywania dotychczasowego rozporządzenia, a jedynie umożliwiają jego stosowanie. Krajowa Rada IARP, mając na uwadze interes publiczny, bezpieczeństwo procesu inwestycyjno-budowlanego oraz konieczność zapewnienia ciągłości i stabilności systemu przepisów techniczno-budowlanych, wielokrotnie zwracała się do Ministra Finansów i Gospodarki o niezwłoczne podpisanie rozporządzenia.
- Wprowadzono bardzo istotne dla projektantów przepisy umożliwiające – jeszcze przez 18 miesięcy od utraty mocy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków – projektowanie według dotychczasowych przepisów. W okresie 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 r. projekt zagospodarowania działki lub terenu bądź projekt architektoniczno-budowlany mogą zostać sporządzone zgodnie z dotychczasowymi przepisami (dotyczy to wniosku o pozwolenie na budowę, wniosku o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu bądź projektu architektoniczno-budowlanego oraz zgłoszenia budowy).

UWAGA! W sytuacji, w której INWESTOR chce stosować „stare” przepisy, zobowiązany jest złożyć oświadczenie o ich stosowaniu.

Zgodnie z ustawą rozwiązanie to miało polegać na wyborze „starych” lub „nowych” przepisów (poprzez oświadczenie inwestora). Nowych przepisów jednak nie ma, a więc możliwość wyboru na chwilę obecną będzie fikcją.

UWAGA! Nie zwalnia to jednak inwestora, chcącego skorzystać z dotychczasowych przepisów, ze złożenia stosownego oświadczenia.

TU MOŻNA POBRAĆ PRZYKŁADOWE OŚWIADCZENIE (JEST TO MATERIAŁ POMOCNICZY DLA CZŁONKÓW IZBY I MUSI ZOSTAĆ DOSTOSOWANY DO KONKRETNEGO POSTĘPOWANIA).

- Pamiętać trzeba, że oświadczenie składane jest przez inwestora. Mając na uwadze wynikające z art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane obowiązki opracowania projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (a także obowiązek złożenia przez projektanta oświadczenia w tym zakresie), oświadczenie INWESTORA nie kształtuje relacji jedynie na linii

inwestor–organ, ale również na linii inwestor–projektant. Zgodnie z brzmieniem przepisu, PZT oraz PAB mogą zostać sporządzone zgodnie z dotychczasowymi przepisami „po złożeniu organowi prowadzącemu postępowanie oświadczenia inwestora o stosowaniu tych przepisów”. A zatem, mając na uwadze zapewnienie jednolitości stosowania przepisów oraz pewność procesu projektowego, należy przyjąć, że inwestor powinien złożyć takie oświadczenie uprzednio – jeszcze przed rozpoczęciem prac projektowych (w przypadku nowych projektów). Natomiast odnośnie do inwestycji, co do których proces projektowy już się rozpoczął, inwestor powinien złożyć takie oświadczenie niezwłocznie. Szczególnie istotne jest, aby projektanci poinformowali swoich klientów o konieczności złożenia przedmiotowego oświadczenia. W celu uniknięcia ewentualnych sporów lub nieporozumień w umowach na prace projektowe należy wprowadzić klauzule, zgodnie z którymi inwestorzy zobowiążą się do złożenia oświadczenia przed przystąpieniem do prac projektowych. O fakcie złożenia takiego oświadczenia powinni zostać poinformowani wszyscy projektanci branżowi. Takie rozwiązanie nie tylko ma na celu ochronę interesów architektów oraz inwestorów, ale również zapewni sporządzenie całej dokumentacji projektowej na podstawie tych samych przepisów technicznych. W przypadku umów już podpisanych należy dążyć do zawarcia stosownych aneksów, na mocy których inwestor zobowiąże się do niezwłocznego złożenia właściwego oświadczenia i poinformowania o tym fakcie wszystkich projektantów.

- W przypadku wyboru dotychczasowych przepisów projekt techniczny również musi zostać sporządzony według „starego” rozporządzenia, a dotychczasowe przepisy stosuje się do decyzji administracyjnych dotyczących całego zamierzenia budowlanego (art. 102a ust. 2 i 4).
- Taka sama zasada (możliwość wyboru dotychczasowych przepisów) dotyczy dokumentów legalizacyjnych oraz projektu zamiennego w przypadku wydania postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych (art. 102a ust. 3).
- Podobnie, w okresie 18 miesięcy dopuszcza się utrzymywanie i użytkowanie budynków mieszkalnych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (rozporządzenie zostało uchylone z dniem 20 września 2026 r.) – art. 102c.
- Prace nad nowym rozporządzeniem wciąż trwają mimo utraty mocy poprzedniego aktu wykonawczego (patrz komunikat MRiT):

Komunikat Ministerstwa Rozwoju i Technologii dotyczący prac nad

rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

O zmianach w tym zakresie będziemy informować niezwłocznie na stronie internetowej IARP oraz w mediach społecznościowych.

NIEZWŁOCZNE WYKONANIE KAR DISCYPLINARNYCH – ZMIANY W USTAWIE O SAMORZĄDACH ZAWODOWYCH ARCHITEKTÓW ORAZ INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

Jeśli zapadnie prawomocne orzeczenie sądu dyscyplinarnego wymierzające karę zawieszenia lub skreślenia w prawach członka, rada OIA nie będzie podejmować uchwały w tym zakresie (procedura w przypadku skreślenia i zawieszenia z powodu pozostałych przesłanek pozostaje bez zmian). Sąd dyscyplinarny będzie niezwłocznie przekazywał takie orzeczenie przewodniczącemu rady, który niezwłocznie będzie je wykonywał – dokona skreślenia lub zawieszenia. Będzie to już zatem tylko czynność techniczna.

ZAWIESZENIE W PRAWACH CZŁONKA A DZIAŁALNOŚĆ W IZBIE

W ustawie doprecyzowano, że członkowi Izby, który został zawieszony w prawach członka, do czasu zatarcia kary nie przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze. Członek Izby zawieszony w prawach członka (bez względu na powód) nie może pełnić funkcji w organach Izby, a jego mandat w tych organach wygasa (art. 43 ust. 1–2 ustawy zawodowej).

PRACODAWCA ZOBOWIĄZANY DO ZWOLNIENIA OD PRACY PRACOWNIKA DZIAŁAJĄCEGO NA RZECZ IZBY

Pozostający w stosunku pracy członkowie organów Izby oraz członkowie wykonujący czynności na rzecz samorządu będą mieli prawo do zwolnienia przez pracodawcę od pracy na ten czas, bez prawa do wynagrodzenia. Niezbędny będzie tu wniosek okręgowej rady izby albo jej przewodniczącego lub Krajowej Rady Izby albo jej prezesa. Szczegółowe zasady postępowania w takich sytuacjach określą obie izby (art. 13a ust. 1–2 ustawy zawodowej).

POWTÓRNY EGZAMIN

Doprecyzowano również kompetencje organów w zakresie postępowania w przypadku nałożenia kary z obowiązkiem powtórnego zdawania egzaminu na uprawnienia budowlane. Osobie, która w wyznaczonym terminie nie zdała egzaminu, właściwa okręgowa komisja kwalifikacyjna izby samorządu zawodowego wyznacza termin dodatkowy, niekrótszy niż 3 miesiące i

niedłuższy niż 6 miesięcy. Jeśli w tym terminie ukarany również nie zda egzaminu, właściwy okręgowy sąd dyscyplinarny stwierdzi utratę uprawnień budowlanych w specjalności i zakresie, które były objęte egzaminem.

Inne ustawy i rozporządzenia:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 września 2026 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2026 r. poz. 1225);

Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2026 r. poz. 1192);

Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2026 r. poz. 1191);

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 września 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2026 r. poz. 1185);

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 września 2026 r. w sprawie zwalniania z obowiązku zapewniania budowli ochronnych w budynkach użyteczności publicznej oraz przypadków, w których nie ma obowiązku zapewniania budowli ochronnych w takich budynkach (Dz.U. z 2026 r. poz. 1181);

Ustawa z dnia 17 lipca 2026 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne (Dz.U. z 2026 r. poz. 1156).



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ