



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 20 lipca 2020 r.

**Komunikat nr MP 06**  
Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP  
**dotyczy etapowania inwestycji**

Inwestycje według art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane mogą być realizowane etapami, co umożliwi podział zamierzeń budowlanych na wyodrębnione budżetowo części, zarówno na etapie przygotowywania inwestycji (w tym jej dokumentacji), jak i w fazie realizacji. W takich sytuacjach „inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego”.

Ponieważ sformułowanie „przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu” bywa niekiedy postrzegane jako generujące obowiązek zatwierdzenia przez stosowny organ takiego projektu - to celem racjonalizacji i ujednoczenia procedur - Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, działając w porozumieniu w Wydziale Infrastruktury Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, rekomenduje do stosowania wykładnię językową, zgodnie z którą pojęcie „przedstawić projekt” nie jest tożsame z pojęciem „zatwierdzić projekt”.

**Uzasadnienie**

Art. 33 ust. 1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowiący, iż „Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.”

Z wyżej cytowanego artykułu wynika, iż inwestycje budowlane mogą być realizowane etapami, po spełnieniu wymagań wskazanych w tym przepisie – przy czym w takiej sytuacji „inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego”.

Według art. 34 ust.3 pkt 1, przywołanego w art. 33 ust. 1 – przedstawiany dla całego zamierzenia budowlanego projekt zagospodarowania działki lub terenu – to „projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;”.

W art. 33 ust. 1. zastosowano niezdefiniowane w przepisach pojęcie „przedstawić projekt” i konieczna staje się jego interpretacja.

Za wątpliwą należy uznać interpretację skutkującą wprowadzeniem procedury zatwierdzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, jako samodzielnego opracowania, nie będącego częścią projektu budowlanego – ponieważ żaden przepis prawa nie określa takiej procedury oraz ponieważ nie jest możliwe przed takim „zatwierdzeniem” przeprowadzenie prawidłowej oceny projektu zagospodarowania działki lub terenu – bez np. dookreślenia trzeciego wymiaru, umiejscowienia okien i drzwi, czy też zastosowanych materiałów budowlanych.

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA RADA IZBY

W związku z powyższym należy przyjąć, że sformułowanie „przedstawić projekt” należy rozumieć wprost, zgodnie z jego potocznym znaczeniem i tym samym interpretację należy oprzeć o wykładnię językową (doktryna oraz orzecznictwo akcentują prymat wykładni językowej).

Ponieważ według internetowego Słownika języka polskiego PWN – pojęcie „przedstawić” należy rozumieć jako - *pokazać coś komuś, aby mógł się z tym zapoznać; dać coś komuś do obejrzenia, do akceptacji itp., podać do wiadomości* – to stwierdza się, że w pojęciu „przedstawić” nie mieści się znaczenie „zatwierdzić”, a jedynie pokazać do obejrzenia i do akceptacji.

Tak też powinna wyglądać procedura stosowana w sytuacji etapowania inwestycji, według której projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony dla całego zamierzenia budowanego - przedkładany jest organowi do akceptacji w zakresie bilansu parametrów rozliczonych dla całej inwestycji (np. wskaźników wynikających z mpzp lub decyzji wz) a zatwierdzany jest tylko dla etapu, dla którego sporządzono projekt architektoniczno-budowlany.

Z poważaniem

arch. **Bożena Nieroda**  
Zastępca Przewodniczącego Rady  
Małopolskiej Okręgowej IA RP

arch. **Marek Tarko**  
Przewodniczący Rady  
Małopolskiej Okręgowej IA RP