

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Czy kierownik budowy może być jednocześnie właścicielem firmy budowlanej, wykonującej roboty budowlane?

Zgodnie z przepisami *ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) kierowanie budową jest jedną z samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (art. 12 ust. 1 pkt 2), a kierownik budowy jest uczestnikiem procesu budowlanego, obok inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta (art. 17 *ustawy*). W myśl art. 22 *ustawy*, kierownik budowy jest zobowiązany do prowadzenia dokumentacji budowy oraz zorganizowania budowy i kierowania budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami,

w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy. Tym samym kierownik budowy to osoba odpowiedzialna za koordynowanie prac budowlanych, która uczestniczy w pracach wykonawczych razem z podległymi mu pracownikami. Natomiast przepisy *ustawy – Prawo budowlane* nie regulują kwestii kierowania budową przez osobę będącą jednocześnie właścicielem firmy budowlanej, wykonującej roboty budowlane. Zasady współpracy na budowie w tym zakresie, co do zasady, określa umowa zawarta między inwestorem i wykonawcą.

Czy wskazane jest dołączenie do projektu budowlanego analizy jego zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy?

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 34 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*). Natomiast art. 34 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane* określa ogólne wymagania dotyczące projektu budowlanego. Ponadto w myśl art. 20 ust. 4 *ustawy* do projektu budowlanego projektant dołącza oświadczenie o sporządzeniu go m.in. zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jednak ani art. 34 ust. 3 *ustawy*, ani *rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. nr 462) nie wskazują, by do projektu obiektu budowlanego należało dołączyć analizę zgodności projektu budowlanego z miejscowym planem zagospoda-

rowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, organy administracji architektoniczno-budowlanej dokonują sprawdzenia projektu budowlanego w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, m.in. zgodność projektu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu. Jeśli projekt nie spełnia wymagań określonych w tym przepisie, organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w określonym terminie. W przypadku niewypełnienia przez inwestora tego obowiązku wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*).

Zmiany w prawie

16 marca 2015 r. Prezydent RP podpisał *ustawę z 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw*. Ustawa ma służyć uproszczeniu i skróceniu procedur budowlanych, w szczególności przez zniesienie obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę w stosunku do niektórych obiektów budowlanych, dla których wymagane takie przewidziane jest w dotychczasowym stanie prawnym, np. wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Ustawa wchodzi w życie 28 czerwca 2015 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 34, który zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2016 r.