

W sprawie montażu ogniw fotowoltaicznych na obiektach budowlanych oraz wolnostojących ogniw fotowoltaicznych

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 26 lipca 2013 r. o zmianie ustawy – *Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 984), która dokonała nowelizacji przepisu art. 29 ust. 2 pkt 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), GUNB przedstawia stanowisko w sprawie montażu ogniw fotowoltaicznych na obiektach budowlanych oraz wolnostojących ogniw fotowoltaicznych. Przedmiotowe stanowisko zostało opracowane w oparciu o wyjaśnienia Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (obecnie Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju) z dnia 19 grudnia 2013 r., znak: BP-2bk-0731-47/13.

Mając na uwadze powyższe informujemy, że w obecnym stanie prawnym, wobec nowego brzmienia art. 29 ust. 2 pkt 16 ustawy – *Prawo budowlane*, należy stwierdzić, że pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*, nie wymaga prowadzenie robót budowlanych polegających na montażu urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 kW.

Nieistotny jest także cel, dla jakiego urządzenia te będą montowane, tj. czy ich zadaniem będzie zapewnienie możliwości użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, a tym samym stanowić będą urządzenia budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 9 ustawy – *Prawo budowlane*, czy też będą produkowały energię elektryczną w celu jej dalszej odsprzedaży.

Wyjątek od powyższej zasady przewidziany został w art. 29 ust. 3 ustawy – *Prawo budowlane*. Zgodnie z tym przepisem prowadzenie robót budowlanych polegających na montażu urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 kW wymaga uzyskania pozwolenia na budowę w przypadku, gdy stanowią one przedsięwzięcie wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2013 r. 1235, z późn. zm.).

Natomiast prowadzenie robót budowlanych polegających na montażu urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej wyższej niż 40 kW w każdym przypadku wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Powyższe wynika z faktu, iż przepis art. 29 ust. 2 pkt 16 ustawy – *Prawo budowlane* stanowi *lex specialis* w stosunku do innych robót budowlanych wymienionych w art. 29 ustawy – *Prawo budowlane*.

Podkreślenia wymaga fakt, że art. 30 ustawy – *Prawo budowlane* zawiera wyliczenie przypadków, w których wymagane jest zgłoszenie właściwemu organowi budowy lub robót budowlanych wymienionych w art. 29. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 lit b ustawy – *Prawo budowlane* zgłoszenia wymaga m. in. wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu urządzeń o wysokości powyżej 3m na obiektach budowlanych. Tym samym instalowanie na obiekcie budowlanym urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 kW o wysokości powyżej 3m wymaga dokonania zgłoszenia.

Natomiast kwestie związane z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy uregulowane zostały w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.). Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że zgodnie z przepisem art. 59 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga zmiany zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 ww. ustawy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Z przepisu art. 59 komentowanej ustawy wynika, że decyzji o warunkach zabudowy wymaga: zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego; zmiana zagospodarowania terenu polegająca na wykonaniu innych robót budowlanych; zmiana zagospodarowania terenu w inny sposób, nie wymagający pozwolenia na budowę lub zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części.

Od powyższej zasady wprowadzono wyjątki. Decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga: tymczasowa, jednorazowa zmiana zagospodarowania terenu, trwająca do roku i nie wymagająca pozwolenia na budowę; roboty budowlane polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie

powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; roboty budowlane nie wymagające pozwolenia na budowę, które jednocześnie nie prowadzą do zmiany zagospodarowania terenu oraz do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga instalacja na obiekcie budowlanym urządzeń fotowoltaicznych wraz z konstrukcją mocującą, o ile czynność ta nie prowadzi do zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz nie wymagała uzyskania pozwolenia na budowę. Sytuacja ta dotyczy urządzeń fotowoltaicznych służących do wytwarzania energii elektrycznej na potrzeby danej nieruchomości, gdyż wówczas nie zmienia się jej sposób użytkowania, a jedynie źródło, z którego pozyskiwana jest energia elektryczna pozwalająca na korzystanie z nieruchomości. W takim przypadku należy uznać, że ewentualna sprzedaż nadwyżki energii elektrycznej, nie powinna automatycznie oznaczać zmiany sposobu zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Ustalenie, czy w konkretnym stanie faktycznym nastąpi zmiana zagospodarowania terenu albo zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a tym samym czy zaistniały przesłanki do wydania decyzji o warunkach zabudowy, należy do organu prowadzącego postępowanie.

Podkreślenia wymaga, że przedmiotowe stanowisko, podobnie jak stanowiska zajmowane przez inne organy administracji publicznej, nie mają mocy powszechnie obowiązującej i nie są wiążące dla organów administracji rządowej ani sądów administracyjnych.