



STAROSTA MIŃSKI

Mińsk Mazowiecki, dnia 20.05.2025 r.

BR.0003.4.2025

Pan
Jerzy Gryz
Radny Powiatu Mińskiego

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 28 kwietnia 2025 r. o zgodność z prawem montażu paneli fotowoltaicznych na budynku, na który została wydana decyzja o rozbiórce, w załączeniu przekazuję wyjaśnienia Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Mińsku Mazowieckim oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Mińsku Mazowieckim.

Starosta

Remigiusz Lesław Górniak

Mińsk Mazowiecki, dnia 12.05.2025 r.

Sz. P. Remigiusz Górniak
Starosta Miński

W odpowiedzi na Pana pismo informuję, że zgodnie z art. 28 ust. 1 Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. c) ww. ustawy: „Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 150 kW z zastrzeżeniem, że do urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW stosuje się obowiązek uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zwany dalej "uzgodnieniem pod względem ochrony przeciwpożarowej", projektu tych urządzeń oraz zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1a.

Odnosząc się do przedmiotowej sprawy zasadnym jest ustalenie czy pytanie dotyczy wydanego pozwolenia na rozbiórkę czy też nałożonego nakazu rozbiórki obiektu budowlanego. Inwestor uzyskując decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę na swój wniosek może wykonać roboty budowlane określone w decyzji, ale nie jest do tego zobowiązany obligatoryjnie, zaś decyzja nakładająca nakaz wykonania robót rozbiórkowych jest obligatoryjna, a Inwestor jest zobowiązany do wykonania obowiązku nałożonego decyzją.

Zgodnie z art. 35 ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane: „Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę: jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania działki lub terenu, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego wydano ostateczną decyzję o nakazie rozbiórki.”

Roboty budowlane polegające na instalowaniu urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 150 kW zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. c) ww. ustawy nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę.

Powyższe nie oznacza jednak niedopuszczalności stosowania do tych obiektów przepisów Prawa budowlanego. Fakt dopuszczenia realizacji przedmiotowych obiektów bez konieczności uzyskania pozwolenia na budowę czy też zgłoszenia nie oznacza, iż obiekty te stanowią odrębny element z katalogu definicji objętych Prawem budowlanym. Jak wskazuje się w orzecznictwie: "Do robót budowlanych i obiektów budowlanych, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę i nie są objęte obowiązkiem zgłoszenia, mogą być stosowane przepisy art. 50 ust. 1 pkt 2 lub pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, a także art. 51 ust. 7 tej ustawy, jeżeli roboty budowlane zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1 pkt 2 lub pkt 4." (uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 października 2016 r., sygn. akt: II OSP 1/16, Baza NSA). Inaczej mówiąc dany obiekt, pomimo że nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę czy też dokonania zgłoszenia, może być poddany ocenie pod kątem jego zgodności z powszechnie obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 84 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane: Do zadań organów nadzoru budowlanego należy kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego. Właściwym organem do przeprowadzenia kontroli obiektu i stwierdzenia wykonania go zgodności z przepisami prawa jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mińsku Mazowieckim.

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a

Zastępca Dyrektora Wydziału
Architektury i Budownictwa

Karolina Wrzosek

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO

w Mińsku Mazowieckim
ul. Konstytucji 3 Maja 16
05-300 Mińsk Mazowiecki

PINB.051.101.2025

STAROSTWO POWIATOWE
W MIŃSKU MAZOWIECKIM
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA
ul. Konstytucji 3-go Maja 16

Wpłynęło
dnia 16. 05. 2025

Złożono: osobiście, poczta/kurier, fax
poczta elektroniczna, ePuap

nr z rejestru

Mińsk Mazowiecki, dnia 16 maja 2025 r.

Pan
Remigiusz Górniak
Starosta Miński

Szanowny Panie Starosto!

W odpowiedzi na Pańskie wystąpienie dotyczące zgodności z prawem montażu paneli fotowoltaicznych na budynku magazynu zlokalizowanym przy ul. Królewieckiej, na który – jak wynika z przekazanych informacji – została wydana decyzja o rozbiórce, uprzejmie informuję, co następuje.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2025.418), realizując swoje zadania w ramach kompetencji określonych przepisami prawa. Jako organ pierwszej instancji jest właściwy do podejmowania działań władczych jedynie w sprawach, które zostały określone w art. 83 ust. 1 cyt. ustawy. Przepis ten wskazuje nie tylko zakres spraw, które należą do właściwości rzeczowej Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, ale odsyłając do konkretnych przepisów, określa działania, które ma on prawo i obowiązki dokonywać.

Kompetencje organów nadzoru budowlanego sprowadzają się w zasadzie do działań z zakresu kontroli, tak w zakresie prawidłowości przebiegu procesu budowlanego, udzielania pozwoleń na użytkowanie obiektów budowlanych, jak i utrzymania obiektów budowlanych, co stanowi listę zamkniętą.

W tego rodzaju sprawach, organ nadzoru budowlanego - mając na uwadze art. 28 ust. 1 cyt. ustawy, zgodnie z którym roboty budowlane zasadniczo mogą być prowadzone na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia – ocenia czy w ogóle podlegają one regulacjom Prawa budowlanego, a jeśli tak, czy wymagały pozwolenia bądź zgłoszenia i czy zostały wykonane zgodnie z warunkami tego pozwolenia (zgłoszenia), a następnie w razie konieczności przeprowadza właściwe postępowanie m.in. legalizacyjne w trybie art. 48 Prawa budowlanego, art. 49f Prawa budowlanego, naprawcze w trybie art. 50 i art. 51 Prawa budowlanego w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem, bądź też postępowanie w sprawie stanu technicznego obiektu budowlanego, związane ściśle z zasadami prawidłowego utrzymania obiektów budowlanych.

Jednocześnie uprzejmie wskazuję, że przekazane pismo zawiera informacje ogólne, które nie pozwalają na jednoznaczne rozstrzygnięcie przedstawionej kwestii. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 7 i art. 77 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), organ administracji publicznej zobowiązany jest do podejmowania wszelkich niezbędnych działań w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do jej załatwienia z uwzględnieniem interesu społecznego i słusznego interesu obywateli.

W praktyce oznacza to, że każdorazowa ocena legalności czy prawidłowości określonych działań, w tym montażu instalacji fotowoltaicznej, wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, w którym ustalone zostaną wszystkie istotne okoliczności faktyczne i prawne.

Starając się jednak odpowiedzieć na zapytanie, bazując na ogólnych i niepełnych informacjach, podkreślenia wymaga, iż fakt istnienia decyzji o rozbiórce, o ile jest ostateczna i wykonalna, zdaje się może mieć istotne znaczenie dla oceny dopuszczalności prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych na danym obiekcie. Jeżeli obiekt objęty jest decyzją o rozbiórce, należy uznać, że może nie spełniać on w pełni przewidzianych przez ustawodawcę wymagań, a wszelkie działania zmierzające do jego rozbudowy, adaptacji czy instalowania dodatkowych elementów mogą być uznane za sprzeczne z celem decyzji administracyjnej. Niewątpliwie jednak ocena ta może być dokonana wyłącznie w kontekście konkretnego stanu faktycznego i prawnego, ustalonego w toku postępowania administracyjnego prowadzonego przez organ nadzoru budowlanego.

Zasadniczo, w tego rodzaju przypadkach – poza ogólną analizą przepisów – niezbędne jest szczegółowe ustalenie m.in.: podstawy prawnej decyzji o rozbiórce (czy została wydana w trybie wnioskowym czy nakazowym); przyczyny i celu, dla którego decyzja o rozbiórce została wydana (np. ze względu na zły stan techniczny, zmianę planów inwestora czy zagospodarowania terenu, itp.); aktualnego stanu technicznego i stopnia zużycia obiektu; etapu realizacji decyzji (czy budynek jest użytkowany, częściowo rozebrany, czy rozbiórka jeszcze się nie rozpoczęła); oraz, co szczególnie istotne – czy montaż instalacji fotowoltaicznej został już wykonany, czy też dopiero jest planowany do realizacji.

Dopiero analiza powyższych elementów – dokonana w toku formalnego postępowania wyjaśniającego – pozwoliłaby na ocenę, czy ewentualny montaż instalacji jest zgodny z przepisami.

W związku z powyższym, w obecnym stanie rzeczy, przy braku szczegółowych danych oraz dokumentacji dotyczącej zarówno obiektu, jak i przeprowadzonych czy też planowanych robót, nie jest możliwe wydanie jednoznacznej opinii w przedmiotowej sprawie.

W razie zaistnienia przesłanek wskazujących na możliwość naruszenia przepisów prawa budowlanego, PINB – działając z urzędu lub na wniosek strony – może podjąć stosowne czynności kontrolne.

Biorąc pod uwagę powyższe, niniejsze pismo stanowi jedynie próbę odpowiedzi na postawione zapytanie, opartą na ogólnych informacjach zawartych w przekazanym piśmie. Z uwagi na to, nie może być traktowane jako wiążąca odpowiedź, gdyż organ nadzoru budowlanego nie posiada uprawnień do wydawania ocen w kwestiach, w których nie toczy się postępowanie administracyjne, co wynika z braku odpowiednich podstaw prawnych.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
Rafał Ciszkowski