



Przyłącze energii elektrycznej

Remont i przebudowa na obszarze wpisanym do rejestru zabytków

Przyłącze energii elektrycznej jest urządzeniem budowlanym i technicznym związanym z budynkiem, zapewniającym możliwość jego użytkowania. Zasadniczo remont bądź przebudowa przyłączy energii elektrycznej nie wymaga uprzednio uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, niezależnie czy doprowadzenie energii elektrycznej będzie dotyczyło nieruchomości już zabudowanych, czy też niezabudowanych, jednak działania te na terenie objętym ochroną konserwatora zabytków są bardziej skomplikowane i obwarowane licznymi ograniczeniami.

Warto podkreślić, że oba pojęcia mogą wywoływać liczne trudności interpretacyjne. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, termin „remont” należy rozumieć jako odtworzenie stanu prawnego, niestanowiącego bieżącej konserwacji, przy czym dopuszczalne jest stosowanie wyrobów innych niż użyto w stanie pierwotnym, natomiast pojęcie „przebudowa” powinno być interpretowane jako wykonanie robót budowlanych, w wyniku których nastąpi pewna zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejących w obiekcie budowlanym. Reasumując, za przebudowę przyłączy energii elektrycznej będzie uznane np. jej przekształcenie z napowietrznego na kablowe – wówczas niezbędne będzie dokonanie prac ziemnych lub ingerujących w strukturę budynku. Wymiana części składowych przyłączy będzie uważana za remont.

Planując remont lub przebudowę przyłączy energii elektrycznej inwestor co do zasady zwolniony jest od uzyskania pozwolenia na budowę, jednak z uwagi na szczególną wartość historyczną, artystyczną lub naukową zabytków oraz obszarów wpisanych do rejestru zabytków należy mieć na uwadze szereg przepisów regulujących kwestie ingerencji w ich konstrukcję

lub obszar. W zależności od tego, czy budynek jest zabytkiem, czy znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, konserwator zabytków może w różnym stopniu ingerować w jego remont lub przebudowę. W przypadku kiedy budynek nie jest zabytkiem, ale znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatora, ochroną objęte są jedynie jego elementy zewnętrzne, czyli elewacja, pokrycie dachowe, okna i drzwi zewnętrzne zabytek zaś jest objęty ochroną w całości.

Wszystko w rękach konserwatora zabytków

Wszelkie roboty budowlane, restauracyjne lub konserwatorskie przy obiekcie budowlanym zlokalizowanym na obszarze wpisanym do rejestru zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają wcześniejszego uzyskania pozwolenia od właściwego konserwatora zabytków. Powyższym zakazem zostały również objęte prace budowlane prowadzone w otoczeniu danego zabytku. Przebudowa przyłączy energetycznego może wiązać się z koniecznością przeprowadzenia prac ingerujących w grunt bądź budynek, co w konsekwencji może stanowić zagrożenie dla estetyki lub stabilności elementów objętych



Fot. CC0182 / Shutterstock

ochroną konserwatorską. Istnieje więc możliwość, że konserwator zabytków nie wyrazi zgody na zmianę przyłącza, gdyż uzna ją za zbyt intensywną ingerencję w grunt czy wygląd estetyczny budynku. Przykładem może być chęć przekształcenia tradycyjnego zasilania instalacji energii elektrycznej w instalację z odnawialnych źródeł energii: fotowoltaicznych czy pomp ciepła. Możliwość przeprowadzenia takich prac jest uzależniona od decyzji konserwatora zabytków. Inwestor może jedynie wykazać, że powyższe prace nie będą stanowiły zagrożenia dla konstrukcji budynku lub nie będą znacząco zmieniały wyglądu estetycznego budynku znajdującego się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Przed planowaniem jakichkolwiek prac inwestor powinien wystąpić do wojewódzkiego konserwatora zabytków z wnioskiem o przedstawienie zaleceń konserwatorskich, które wskażą nie tylko sposób użytkowania czy konserwacji, ale określą również zakres dopuszczalnych ingerencji w grunt lub budynek. Po uwzględnieniu w projekcie wszystkich zaleceń należy ponownie złożyć wniosek do konserwatora, tym razem o wydanie pozwolenia na prowadzenie prac budow-

lanych. We wniosku do konserwatora należy dokładnie wskazać miejsce położenia zabytku, przewidywany termin rozpoczęcia prac, a także załączyć projekt wraz ze szkicem sytuacyjnym określającym lokalizację przyłącza oraz dokumenty potwierdzające posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do korzystania z danej nieruchomości. Niewykluczone, że konserwator będzie chciał uzyskać wgląd do dokumentacji potwierdzającej uprawnienia budowlane wykonawcy prac. Cała procedura związana z uzyskaniem pozytywnej decyzji konserwatora jest procesem trwającym kilka miesięcy.

Pozwolenie na budowę czy zgłoszenie?

Po uzyskaniu pozytywnej decyzji konserwatora zabytków inwestor może wreszcie wystąpić do właściwego organu architektoniczno-budowlanego z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Pragnę podkreślić, iż nie wszystkie prace związane z remontem przyłącza mogą wywoływać konieczność uzyskania decyzji pozwalającej na budowę. Może się okazać, że wystarczające będzie jedynie zgłoszenie. Zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane remont istniejących urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestrów zabytków, nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Powyższe wyłączenie dotyczy tylko obiektów wpisanych do rejestru zabytków, nie wskazano, czy zapis obejmuje swym zakresem budynki niebędące zabytkami, ale znajdujące się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Podejmując próbę wyjaśnienia, należy zaznaczyć, iż kwestią decydującą będzie charakter prac i stopień ich ingerencji w budynek lub grunt. Zgodnie z art. 30 ust. 7 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć na inwestora obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonych prac budowlanych, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub spowodować pogorszenie stanu zachowania zabytków. Zgodnie z orzeczeniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z Gorzowa Wielkopolskiego o zastosowaniu przez organ architektoniczno-budowlany powyższej procedury zadecyduje istnienie choćby potencjalnego zagrożenia. Nie oznacza to jednak, że organ będzie zwolniony z obowiązku wyjaśnienia charakteru zagrożenia oraz wskazania norm prawnych, które mogą być naruszone (wyrok WSA z dnia 9 listopada 2010 roku, sygn. II SA/Go 708/10). Przebudowa polegająca na przekształceniu instalacji na inny rodzaj lub jej przeniesienie może być uznana przez organ za zmianę zbyt silnie oddziałującą na budynek, a w konsekwencji

będzie wymagać uzyskania pozwolenia na budowę.

Remont oraz przebudowa przyłącza energetycznego mogą wiązać się np. z przekształceniem przyłącza lub zmianą mocy przyłączeniowej. Wówczas inwestor będzie zobowiązany do wystąpienia do właściwego miejscowo przedsiębiorstwa energetycznego w sprawie określenia warunków przyłącza energii elektrycznej lub ich zmiany. Do wniosku inwestor zobowiązany będzie przekazać dane dotyczące charakteru i przeznaczenia danego obiektu, mocy przyłączeniowej, a także przewidywane roczne zużycie energii i czas rozpoczęcia jej poboru. Niezbędne będzie również dołączenie szkicu sytuacyjnego określającego lokalizację przyłącza. Zakład energetyczny po rozpatrzeniu wniosku wyda warunki przyłączenia do sieci, określające miejsce przyłączenia, zainstalowania licznika i dostarczenia energii, moc przyłączeniową oraz grupę taryfową. Zazwyczaj przedstawia również projekt nowej umowy o przyłączeniu do sieci. Spełnienie przez inwestora warunków uprawnia go do podpisania umowy o przyłączenie do sieci.

Jakie konsekwencje rodzi przeprowadzenie prac bez zgody konserwatora zabytków lub niezastosowanie się do jego zaleceń?

Właściciel (posiadacz) zabytku lub budynku niebędącego zabytkiem, zlokalizowanego na obszarze objętym ochroną zabytków, powinien spodziewać się kontroli prawidłowości przeprowadzonych prac. W sytuacji gdy okaże się, że prace remontowe lub przebudowa zostały dokonane bez wymaganego pozwolenia konserwatora zabytków lub też odbiegają od warunków w nim określonych, konserwator wyda decyzję o wstrzymaniu prac. W dalszej kolejności może nakazać (we wskazanym terminie) przywrócenie zabytku do stanu poprzedniego, uporządkowanie terenu oraz prowadzenie prac zgodnie z warunkami określonymi w pozwoleniu.

W sytuacji gdy inwestor nie uzgodnił wcześniej zakresu prac z konserwatorem zabytków, a przeprowadzone prace nie odbiegają od wytycznych, które wydałby organ sprawujący kontrolę nad zabytkami, istnieje możliwość legalizacji. Inwestor zobowiązany będzie do wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na prowadzenie wstrzymanych wcześniej prac. Należy podkreślić, że w skrajnych przypadkach, kiedy inwestor nie zastosuje się do wymagań konserwatora, może zostać ukarany karą grzywny.

■ Zuzanna Łaganowska

BAKOWSKI
KANCELARIA BAKOWSKA