Warszawa, 29 października 2026 r.

GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

DOR.7110.154.2025.PKR

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691, dalej jako k.p.a.), po ponownym rozpatrzeniu, w związku z prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 3 lutego 2026 r., sygn. akt VII SA/Wa 1992/25, odwołania [redacted] (podtrzymanego przez następców prawnych, [redacted]) - reprezentowanych przez [redacted] oraz odwołań [redacted] oraz [redacted], od decyzji Wojewody Mazowieckiego z 5 marca 2025 r., Nr 148/SAAB/2025, znak: WIR-I.7840.4.4.2024.MSK,

1. **utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję, w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, na działkach nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski.**
2. **umarzam postępowanie odwoławcze w pozostałej części.**

UZASADNIENIE

Decyzją z 5 marca 2025 r. Wojewoda Mazowiecki zatwierdził projekt budowlany i udzielił Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu sp. z o.o. pozwolenia na budowę obejmującą: "Budowę sieci elektroenergetycznej 220kV relacji Janów - Ołtarzew – wraz z wykonaniem niezbędnych robót budowlanych", na nieruchomościach położonych w obrębach 0010 Guzów, 0005 Czerwona Niwa Parcel, 0004 Czerwona Niwa Wieś, 0001 Aleksandrów gmina Wiskitki, powiat żyrardowski; w obrębach 0032 Rózin gmina Nowa Sucha i 0032 SHRO Strugi, 0034 SHRO Kawęczyn, 0033 SHRO Szymanów, 0024 Szymanów gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz w obrębach 0012 Kaski, 0023 Strumiany Górne, 0020 Strumiany Dolne, 0009 Gongolina, 0017 Regów, 0008 Gole, 0014 Murowaniec gmina Baranów, powiat grodziski.

Od powyższej decyzji organu wojewódzkiego odwołania, w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów, złożyli:

a) [redacted] - reprezentowani przez
b) [redacted]
c) [redacted].

Decyzją z 2 lipca 2025 r., znak: DOR.7110.154.2025.PKR, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, utrzymał w mocy powyższą decyzję Wojewody Mazowieckiego z 5 marca 2025 r., w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, na działkach nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski oraz umorzył postępowanie odwoławcze w pozostałej części.

W wyniku rozpoznania skargi [redacted], Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie prawomocnym wyrokiem z 3 lutego 2026 r., sygn. akt VII SA/Wa 1992/25, uchylił powyższą decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 2 lipca 2025 r., wskazując w uzasadnieniu że „W rozpoznawanej sprawie organy zatwierdziły zgodność projektu budowlanego dla inwestycji pn.: *„Budowa sieci elektroenergetycznej 220kV relacji Janów uwarunkowaniach dla Ołtarzew - wraz z wykonaniem niezbędnych robót budowlanych”* z nieostateczną decyzją RDOŚ w Warszawie z 7 lipca 2023 r. o środowiskowych przedsięwzięcia pn.: *„Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania”*. Mimo tego, że decyzja ta była nieostateczna to organy uprawnione były do wydania na jej podstawie pozwolenia na budowę albowiem jak trafnie wskazał GINB w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została opatrzona rygorem natychmiastowej wykonalności. Skutkiem nadania nieostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rygoru natychmiastowej wykonalności jest to, że taka decyzja mogła zostać załączona do kolejnej decyzji administracyjnej. Decyzja miała zatem moc prawną pozwalającą na wywoływanie wszystkich skutków związanych z jej pozostawaniem w obrocie prawnym. Decyzja RDOŚ w Warszawie z 7 lipca 2023 r. została natomiast uchylona i zmieniona w zasadniczej części decyzją GDOŚ z 30 grudnia 2025 r. Mając na uwadze przytoczone przepisy, ale również okoliczności faktyczne bez wątpienia należy przyjąć istnienie takich zależności pomiędzy decyzją o pozwoleniu na budowę, a decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, o których stanowi art. 145 § 1 pkt 8 k.p.a. (…) w myśl art. 145 § 1 pkt 1 lit. b p.p.s.a. sąd uchyla decyzję lub postanowienie w całości albo w części, jeżeli stwierdzi naruszenie prawa dające podstawę do wznowienia postępowania administracyjnego (…) Niezależnie bowiem od prawidłowego działania organu administracji, z obiektywnego punktu widzenia doszło do naruszenia prawa, które daje podstawę do wznowienia postępowania administracyjnego (…) w przypadku naruszenia przez organ prawa dającego podstawę do wznowienia postępowania administracyjnego, sąd administracyjny zobligowany jest do uchylenia zaskarżonego aktu bez konieczności dokonywania oceny, czy stwierdzone uchybienie miało i ewentualnie jaki wpływ na wynik postępowania administracyjnego. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd, wobec uchylenia przez GDOŚ decyzji

RDOŚ stanowiącej podstawę zaskarżonej decyzji utrzymującej decyzję o pozwoleniu na budowę linii energetycznej zobowiązany, był do uchylenia decyzji GINB z 2 lipca 2025 r., na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 lit. b p.p.s.a. (...) Sąd nie był uprawniony do uchylenia decyzji organu pierwszej instancji w całości, a uchylił jedynie decyzję organu odwoławczego, którą utrzymano w mocy decyzję organu pierwszej instancji w części dotyczącej działek skarżących. Należy bowiem zwrócić uwagę, że właściciel konkretnej nieruchomości nie może skuteczne kontestować całego zamierzenia budowlanego, przebiegającego przez szereg działek inwestycyjnych, a jedynie jego pewien zakres, dotyczący, w tym przypadku, działek należących do danej strony. W przypadku inwestycji liniowych, w tym przesyłowych, zakres chronionego interesu prawnego stron jest zasadniczo determinowany tym, na ile przedmiotowa inwestycja oddziałuje na ich prawa rzeczowe wynikające zwłaszcza z własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego. Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela stanowisko wyrażone, w powołanym przez organ wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 października 2016 r., sygn. akt II OSK 1412/16, w którym przyjęto, że zakres prowadzonego postępowania weryfikacyjnego musi ściśle odpowiadać interesowi prawnemu podmiotu kwestionującego decyzję dotyczącą inwestycji liniowej. Inwestycje tego typu mają złożony charakter, a inwestor działa w interesie publicznym, tym samym odwołanie od decyzji wydawanych w postępowaniach dotyczących inwestycji liniowych należy rozpatrywać z uwzględnieniem prymatu interesu publicznego tylko w odniesieniu do konkretnego interesu prawnego odwołującego się."

Jednocześnie w uzasadnieniu ww. wyroku Sąd zawarł wytyczne co do dalszego postępowania, wskazując, iż „zadaniem organu w ponownie prowadzonym postępowaniu będzie odniesienie się do odwołania skarżących w kontekście nowej okoliczności związanej z nową decyzją środowiskową i podjęcia działań które na celu będą miały doprowadzenie zgłoszonego do zatwierdzenia projektu budowlanego, do zgodności z decyzją GDOŚ z 30 grudnia 2025 r. jeżeli oczywiście po analizie sprawy organ uzna, że ta decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia wymaga od Inwestora istotnych zmian w projekcie budowlanym."

Zgodnie z art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r., poz. 143), ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie ten sąd oraz organ, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia a także sądy, chyba że przepisy prawa uległy zmianie.

Mając na uwadze powyższe, GINB uzupełnił akta sprawy o decyzję Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 30 grudnia 2025 r., znak: DOOŚ-WDŚZOO.420.27.2023.KN.94 (sprostowaną postanowieniem własnym z 30 marca 2026 r., znak: DOOŚ-WDŚZOO.420.27.2023.KN.105), reformującą decyzję Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 7 lipca 2023 r., znak: WOOŚ-II.420.85.2022.MP.278, ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania.

Akta sprawy zostały uzupełnione również o decyzję Ministra Finansów i Gospodarki z 21 maja 2026 r., znak: DLI-III.7620.24.2024.JG.28, częściowo reformującą decyzję Wojewody Mazowieckiego z 1 sierpnia 2024 r., Nr 106/SPEC/2024, znak: WIR-I.747.4.4.2024.DR, ustalającą na rzecz Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. lokalizację strategicznej inwestycji w zakresie sieci

przesyłowej obejmującą „Budowę i rozbiórkę linii elektroenergetycznych 110kV i 220kV w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego".

Dodatkowo w toku ponownego rozpatrywania sprawy, z uwagi na powzięcie informacji o śmierci [redacted], organ odwoławczy pismem z 17 lipca 2026 r., znak: DOR.7110.154.2025.PKR, wezwał [redacted] do wyjaśnienia, czy jako następcy prawni [redacted] podtrzymują jej odwołanie, pouczając jednocześnie o skutku nieudzielenia odpowiedzi. Adresaci wezwania nie udzielili odpowiedzi, wobec czego zgodnie z treścią i skutkiem prawnym pouczenia zawartego w wezwaniu, GINB uznał, że następcy prawni [redacted] podtrzymali jej odwołanie w całości.

Następnie pismem z 27 sierpnia 2026 r., znak: DOR.7110.154.2025.PKR, zawiadomiono strony o uzupełnieniu materiału dowodowego o ww. decyzję Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 30 grudnia 2025 r. oraz ww. decyzję Ministra Finansów i Gospodarki z 21 maja 2026 r, informując o możliwości zapoznania się z aktami, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów oraz złożenia końcowego oświadczenia w sprawie, lecz żadna ze stron nie skorzystała z tego uprawnienia.

W tym miejscu ponownie przypomnienia wymaga, że jak wyjaśnił WSA w Warszawie w wyroku z 2 lutego 2016 r., sygn. akt VII SA/Wa 2436/15, w przypadku inwestycji liniowych, zakres postępowania musi odpowiadać interesowi prawnemu określonego podmiotu. Decyzja wydana w postępowaniu odwoławczym, którego przedmiotem jest inwestycja liniowa, może dotyczyć kwestionowanej decyzji tylko w tej części, w której odnosi się ona do interesu prawnego odwołującego się (podobnie wyrok NSA z 4 października 2016 r., sygn. akt II OSK 1412/16).

Pomimo tego, że zezwolenie na realizację przedmiotowej inwestycji ze względu na swój liniowy charakter obejmuje wiele nieruchomości, a w konsekwencji stronami postępowania w jego przedmiocie może być wiele podmiotów, to interes prawny każdego z nich nie dotyczy całej decyzji. Interes prawny poszczególnych stron postępowania o wydanie tego rodzaju zezwolenia dotyczy tej części decyzji, która dotyczy nieruchomości danej osoby. Innymi słowy, każdy z właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości oraz osób mających inne prawa do nieruchomości jest stroną decyzji o pozwoleniu na budowę, ale tylko w części dotyczącej jego nieruchomości.

W związku z powyższym, mając na uwadze przywołane powyżej orzecznictwo sądowoadministracyjne, a w szczególności aprobatę Sądu wyrażoną w uzasadnieniu do wiążącego w niniejszej sprawie wyroku z 3 lutego 2026 r., sygn. akt VII SA/Wa 1992/25, odnośnie zakresu rozpoznania wniesionych odwołań, odwołania te zostały rozpatrzone w części w jakiej zaskarżona decyzji dotyczy interesu prawnego Skarżących tj.:

a) w części dotyczącej działek nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski stanowiących obecnie współwłasność [redacted] (jako następców prawnych [redacted])
b) w części dotyczącej działek nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski stanowiącej własność [redacted],

c) w części dotyczącej działki nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, gmina Teresin, powiat sochaczewski stanowiącej własność spółki [redacted],
d) w części dotyczącej działek nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, gmina Teresin, powiat sochaczewski stanowiących własność [redacted],
e) w części dotyczącej działki nr 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski stanowiącej własność [redacted].

W pozostałej części, tj. w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, na działkach nie stanowiących własności [redacted] (jako następców prawnych [redacted]), [redacted], [redacted], oraz [redacted], postępowanie odwoławcze należało umorzyć z uwagi na fakt, iż zostało ono zainicjowane podaniami osób, które nie posiadają legitymacji do skutecznego wniesienia odwołania od ww. decyzji organu wojewódzkiego w części dotyczącej działek/nieruchomości, nie będących ich własnością.

Jak wynika z wyroku WSA w Warszawie z 12 marca 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 1791/18, w sytuacji gdy postępowanie odwoławcze powinno zostać umorzone w części, organ powinien orzec jednocześnie, w odpowiednim zakresie, na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 lub 2 oraz pkt 3 k.p.a. Takie rozstrzygnięcia, w tym umotywowane posiadaniem przez skarżącego interesu prawnego jedynie w odniesieniu do części decyzji, są powszechnie akceptowane w praktyce orzecznictwa administracyjnego i sądowoadministracyjnego (zob. wyroki: WSA w Warszawie z 20 sierpnia 2020 r., sygn. akt IV SA/Wa 2425/19; NSA z 13 maja 2016 r., sygn. akt I OSK 1770/14 i I OSK 1905/14; wyrok WSA w Olsztynie z 1 kwietnia 2015 r., sygn. akt II SA/Ol 68/15).

Po rozpatrzeniu powyższych odwołań oraz przeanalizowaniu akt sprawy, w tym materiału dowodowego uzupełnionego w toku ponownego postępowania, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdza, co następuje.

Stosownie do art. 32 ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524), pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz temu kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Powyższe dokumenty inwestor winien dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę (art. 33 ust. 2 pkt 2 i 3 Prawa budowlanego).

W niniejszej sprawie inwestor – Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. – złożył wniosek o pozwolenie na budowę oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami m.in. działkami nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski, na cele budowlane.

Zgodnie z art. 13 ust. 6 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1199), ilekroć w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane jest mowa o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rozumie się przez to także decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.

Inwestor uzyskał i do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dołączył decyzję Wojewody Mazowieckiego z 1 sierpnia 2024 r., Nr 106/SPEC/2024, znak: WIR-I.747.4.4.2024.DR, ustalającą na rzecz Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. lokalizację strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej obejmującą „Budowę i rozbiórkę linii elektroenergetycznych 110kV i 220kV w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego" zlokalizowaną m.in. na działkach nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski.

Z dniem wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej inwestor nabywa prawo do dysponowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 3, art. 22 ust. 1 i art. 23 ust. 1a, na cele budowlane w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych).

Tym samym inwestor dokonał czynności, o których mowa w art. 32 ust. 4 pkt 1 i 2 w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 2 i 3 Prawa budowlanego.

Stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

W toku ponownie prowadzonego postępowania odwoławczego ustalono, że na skutek rozpatrzenia odwołań m.in. [redacted] od ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego z 1 sierpnia 2024 r., Nr 106/SPEC/2024, znak: WIR-I.747.4.4.2024.DR, Minister Finansów i Gospodarki wydał decyzję z 21 maja 2026 r., znak: DLI-III.7620.24.2024.JG.28, którą częściowo uchylił i zmienił zapisy ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego z 1 sierpnia 2024 r., a w pozostałej części (w tym m.in. w części dotyczącej działek nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski) utrzymał ją w mocy.

Po przeanalizowaniu uzupełnionych akt sprawy należy wskazać, że sporne przedsięwzięcie, w części dotyczącej działek nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi,

nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski, jest zgodne z ustaleniami określonymi w ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego z 1 sierpnia 2024 r. ustalającej lokalizację strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, utrzymanej w tej części w mocy decyzją Ministra Finansów i Gospodarki z 21 maja 2026 r., znak: DLI-III.7620.24.2024.JG.28.

Stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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.

Wykonując wskazanie zawarte w wyroku WSA w Warszawie z 3 lutego 2026 r., sygn. akt VII SA/Wa 1992/25, organ dokonał analizy porównawczej treści decyzji RDOŚ w Warszawie z 7 lipca 2023 r., znak: WOOŚ-II.420.85.2022.MP.278 oraz decyzji GDOŚ z 30 grudnia 2025 r., znak: DOOŚ-WDŚZOO.420.27.2023.KN.94, w zakresie dotyczącym przełożenia linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Janów – Ołtarzew.

Z analizy tej wynika, że zakres i lokalizacja przedsięwzięcia w części dotyczącej linii 220 kV pozostają tożsame, zaś zmianie uległo jedynie oznaczenie porządkowe tego elementu charakterystyki przedsięwzięcia, nie jego treść merytoryczna (zob. str. 4 decyzji GDOŚ).

Powyższą ocenę potwierdza również decyzja Ministra Finansów i Gospodarki z 21 maja 2026 r., znak: DLI-III.7620.24.2024.JG.28, w której Minister wprost stwierdził, że decyzja GDOŚ nie wprowadza zmian w zakresie miejsca lokalizacji oraz tożsamości przedsięwzięcia, a jedynie doprecyzowuje miejsce jego realizacji w postaci kartograficznej (zob. str. 7 decyzji MFiG).

Jedyna zidentyfikowana zmiana merytoryczna dotyczy warunków ochrony ornitologicznej (zabezpieczeń przeciwkolizyjnych dla ptaków przez zastosowanie odpowiednich znaczników). Decyzja GDOŚ zaostrzyła te wymogi względem decyzji RDOŚ w Warszawie określając precyzyjnie rodzaj zabezpieczenia przeciwkolizyjnego tj. znaczniki typu FireFly, ich rozstaw, zakres przewodów objętych obowiązkiem montażu oraz konieczność udziału specjalisty ornitologa przy montażu tych znaczników (zob. str. 36-37 i 117 decyzji GDOŚ).

W ocenie GINB, zmiana ta istotnie dotyczy elementu objętego zakresem projektu technicznego w rozumieniu art. 34 ust. 3 pkt 3 Prawa budowlanego, nie zaś projektu zagospodarowania działki lub terenu ani projektu architektoniczno-budowlanego w rozumieniu art. 34 ust. 3 pkt 1 i 2 tej ustawy. Projekt techniczny nie jest składany wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę i nie podlega sprawdzeniu przez organ na tym etapie, zaś uwzględnienie warunków ochrony ornitologicznej zgodnych z decyzją GDOŚ, nie wymaga istotnych zmian w przedłożonym przez inwestora projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że sporne zamierzenie, w części dotyczącej działek o nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski, zgodne jest z ustaleniami decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 7 lipca 2023 r., znak: WOOŚ-II.420.85.2022.MP.278, ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania, częściowo zreformowanej decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 30 grudnia 2025 r., znak: DOOŚ-WDŚZOO.420.27.2023.KN.94 (sprostowaną postanowieniem własnym z 30 marca 2026 r., znak: DOOŚ-WDŚZOO.420.27.2023.KN.105).

Tym samym zdezaktualizował się podnoszony w odwołaniu zarzut braku ostateczności decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 7 lipca 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach co, w ocenie odwołujących, stanowiło o przedwczesnym wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę spornego zamierzenia.

Niezależnie od powyższych ustaleń, w tym miejscu przypomnienia wymaga, że decyzje administracyjne dopóki nie staną się ostateczne nie są wykonalne, chyba, że zostanie im nadany rygor natychmiastowej wykonalności. W przedmiotowej sprawie decyzja RDOŚ w Warszawie z 7 lipca 2023 r., o środowiskowych uwarunkowaniach została opatrzona takim rygorem. Skutkiem nadania nieostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rygoru natychmiastowej wykonalności jest to, że taka decyzja mogła zostać załączona do kolejnej decyzji administracyjnej. Decyzja ma zatem moc prawną pozwalającą na wywoływanie wszystkich skutków związanych z jej pozostawaniem w obrocie prawnym (zob. wyrok WSA w Warszawie z 20 lutego 2019 r., sygn. akt VII SA/Wa 1471/18).

Powyższe znajduje również zastosowanie w przypadku wskazanej w odwołaniu decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z 23 sierpnia 2024 r., znak: W.RUZ.4210.165.2024.PC opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności, którą inwestor dołączył do wniosku, obejmującej m.in. działki nr ewid. 6/5, 7/10 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin oraz działkę nr ewid. 324 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów. Argumentacja wskazująca, że „istnieje również wysokie prawdopodobieństwo uchylenia Pozwolenia Wodnoprawnego, z uwagi na fakt, że w analogicznych postępowaniach w sprawie pozwoleń wodnoprawnych z udziałem zarówno Inwestora, jak i Stron, decyzje te zostały uchylone na etapie postępowania sądowoadministracyjnego. WSA w Warszawie w wyrokach z dnia 25 lutego 2025 roku (sygn. akt IV SA/Wa 2505/24 oraz IV SA/Wa 2686/2411) wskazał na istotne wady wydanych pozwoleń wodnoprawnych, m.in. z uwagi na wadliwość operatów wodnoprawnych przygotowanych przez Inwestora" nie zasługuje na uwzględnienie skoro przywołane wyroki nie dotyczą ww. decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z 23 sierpnia 2024 r.

Stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Analiza akt sprawy nie wykazała aby projekt zagospodarowania terenu spornej inwestycji, w części dotyczącej działek nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski naruszał przepisy techniczno-budowlane.

Odnosząc się do zarzutu odwołania wniesionego przez [redacted] wskazującego na „uciążliwości spowodowane posadowieniem słupa na działce rolnej", w tym propozycji „przesunięcia słupa z naszej działki…", czy też podnoszonego w odwołaniu [redacted] zarzutu ograniczenia, możliwości „dalszego gospodarczego wykorzystania gruntu" w związku z przebiegiem przedsięwzięcia przez nieruchomości skarżących, popartego argumentacją wskazującą że, „Nieruchomości położone są na terenie, który w perspektywie najbliższych lat może odgrywać kluczową rolę w rozwoju lokalnej gospodarki. Ograniczenie możliwości ich użytkowania poprzez budowę sieci elektroenergetycznej jest sprzeczne z interesem publicznym i może negatywnie wpłynąć na rozwój rolnictwa oraz działalności usługowej, która mogłaby powstać w przyszłości" podkreślić należy, że taka trasa spornego zamierzenia została ustalona na podstawie ww. decyzji ustalającej lokalizację strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej. Stosownie do art. 13 ust. 2 ww. ustawy z dnia 24 lipca 2015 r., decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej wiąże wojewodę wydającego pozwolenie na budowę. Innymi słowy, GINB jako organ administracji architektoniczno-budowlanej związany jest ustalonym na mocy ww. decyzji przebiegiem spornego zamierzenia. Jednocześnie należy wyjaśnić, że organy administracji architektoniczno-budowlanej, w toku postępowania o pozwolenie na budowę, nie mogą zmieniać ustalonej lokalizacji inwestycji jak również nie mogą badać zasadności przebiegu inwestycji liniowej z punktu widzenia oceny poszczególnych właścicieli nieruchomości pozostających w obszarze jej oddziaływania. O przebiegu inwestycji decyduje bowiem inwestor i autor projektu. Projekt zagospodarowania podlega weryfikacji tylko pod względem zgodności z przepisami prawa. Ewentualne pertraktacje ugodowe czy ich brak nie wpływają na ocenę projektu dokonywaną przez organ w sprawie o pozwolenie na budowę (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 grudnia 2018 r., sygn. akt VII SA/Wa 2489/18).

Stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 4 i 4a Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych a także przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego.

Projekt budowlany został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane oraz aktualne zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Projektant i sprawdzający złożyli oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Potwierdzić również należy kompletność przedłożonego przez inwestora projektu budowlanego zawierającego projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt

architektoniczno-budowlany, do którego dołączono wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Powyższy przepis nie dopuszcza jakiejkolwiek uznaniowości w sprawie wydania pozwolenia na budowę, ani możliwości uzależnienia wydania tego pozwolenia od spełniania dalszych warunków. Jeśli zatem organ oceni przedłożony projekt jako zgodny z prawem nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę. Kompletność projektu budowlanego, jego sporządzenie i sprawdzenie przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami, zgodność projektu z ustaleniami planu miejscowego, bądź warunkami zabudowy i innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz dysponowanie przez inwestora nieruchomością na cele budowlane, musi skutkować wydaniem decyzji pozytywnej.

Bez wpływu na niniejsze rozstrzygnięcie pozostaje zarzut naruszenia art. 9, 10 § 1, 73 § 1 oraz art. 74 § 2 poprzez „nieuzasadnione ograniczenie Stronom dostępu do akt (…) oraz brak poinformowania Stron o zmianach i uzupełnieniach Wniosku". Z akt organu wojewódzkiego wynika, że pełnomocnicy [redacted] mieli możliwość zapoznania się z aktami postępowania zarówno przed tj. w dniu 10 lutego 2025 r., (zob. protokół z przeglądu akt – k. 370 akt organu wojewódzkiego) jak i po wydaniu kwestionowanej decyzji Wojewody Mazowieckiego z 5 marca 2025 r. tj w dniu 24 marca 2025 r. (zob. protokół z przeglądu akt – k. 407 akt organu wojewódzkiego). Jak wyjaśnił WSA w Warszawie w wyroku z 28 listopada 2025 r., sygn. akt VII SA/Wa 1991/25, dla skuteczności tego rodzaju zarzutu konieczne jest wykazanie, że zarzucane uchybienie uniemożliwiło dokonanie konkretnej czynności procesowej oraz miało istotny wpływ na wynik sprawy, czego odwołujący się nie wykazali. Ponadto zauważyć należy, że przepisy ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, nie przewidują obowiązku doręczania właścicielom nieruchomości innych pism, w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, poza zawiadomieniem o wszczęciu takiego postępowania oraz zawiadomieniem o wydaniu decyzji.

Zamierzonego rezultatu nie może odnieść również zarzut wskazujący na wydanie skarżonej decyzji pomimo braku odpowiedzi inwestora na wezwanie z 28 lutego 2025 r. Z akt sprawy wynika, że inwestor udzielił odpowiedzi na powyższe wezwanie w dniu 4 marca 2025 r., a więc przed wydaniem spornej decyzji (zob. k. 376 akt organu wojewódzkiego).

Bez wpływu na niniejsze rozstrzygnięcie pozostają również pozostałe zarzuty wskazujące na naruszenia art. 3, 7, 8, 77 § 1, 78 § 1 i 2, 79 § 1, 80, 81 oraz 81a § 1 oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Fakt, że Skarżący nie zgadzają się z przyjętym przez organy sposobem rozstrzygnięcia sprawy, nie oznacza, iż rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o wadliwie ustalony stan faktyczny. Postępowanie w przedmiotowej sprawie wbrew twierdzeniom odwołujących się było prowadzone w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgromadzony materiał dowodowy został wnikliwie rozpatrzony, a podjęte orzeczenie nie narusza żadnych ze wskazanych przepisów postępowania administracyjnego. Ponadto zaskarżona decyzja organu wojewódzkiego zawiera niezbędne elementy, o których mowa w art. 107 § 1 k.p.a., w tym uzasadnienie faktyczne i prawne.

Wobec powyższego należało utrzymać w mocy ww. decyzję Wojewody Mazowieckiego z 5 marca 2025 r., w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na działkach o nr ewid. 196 obręb 0001 Aleksandrów, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski oraz nr ewid. 2/1, 2/2, 2/3 obręb 0032 SHRO Strugi, nr ewid. 4/22 obręb 0034 SHRO Kawęczyn, nr ewid. 6/5, 7/10 i 7/12 obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski oraz nr ewid. 324 i 346 obręb 0023 Strumiany Górne, gmina Baranów, powiat grodziski oraz umorzyć postępowanie odwoławcze w części dotyczącej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, na działkach nie stanowiących własności [redacted] (jako następców prawnych [redacted]), [redacted], [redacted], [redacted] oraz [redacted].

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna. Strona może ją zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa). Wpis od skargi wynosi 500 zł. Strona może złożyć do Sądu wniosek o przyznanie prawa pomocy obejmującego m.in. zwolnienie z kosztów sądowych.

Z upoważnienia
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
ZASTĘPCA DYREKTORA DEPARTAMENTU ORZECZNICTWA

Piotr Centkowski
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
   - adresy według odrębnego rozdzielnika w aktach sprawy
5. [redacted] – pełnomocnik [redacted] - Sołtysiński Kawecki & Szlęzak Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. k., ul. Jasna 26, 00-054 Warszawa
6. [redacted] - pełnomocnik inwestora, ENPORM sp. z o.o., ul. Taneczna 18c, 02-829 Warszawa

Do wiadomości:

1. Mazowiecki Urząd Wojewódzki, plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, z prośbą o dokonanie obwieszczeń o wydaniu niniejszej decyzji w trybie art. 10 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r., o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1199)
2. Urząd Miasta i Gminy Wiskitki, ul. Kościuszki 1, 96-315 Wiskitki
3. Urząd Gminy Nowa Sucha, Nowa Sucha 59A, 96-513 Nowa Sucha
4. Urząd Gminy Teresin, ul. Zielona 20, 96-515 Teresin
5. Urząd Gminy w Baranowie, ul. Armii Krajowej 87, 96-314 Baranów
6. Mazowiecki WINB, ul. Czereśniowa 98, 02-456 Warszawa
7. RDOŚ w Warszawie, ul. Henryka Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa
8. Sekretariat DOR
9. aa