



Warszawa, 24 czerwca 2026 r.

**GŁÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

**DOR.7110.95.2026.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 rozpatrzeniu odwołania [REDAKTOWANE], reprezentowanych przez adwokata [REDAKTOWANE], od decyzji Wojewody Mazowieckiego z 16 grudnia 2025 r., Nr 849/SAAB/2025, znak: WIR-I.7840.4.3.2025.BZ,

- 1. utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję, w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, na działkach nr ewid. 81/1 z obrębu 0003 Elżbietów oraz nr ewid. 7/12 z obrębu 0033 SHRO Szymanów, położonych w gminie Teresin, powiat sochaczewski,**
- 2. umarzam postępowanie odwoławcze w pozostałej części.**

**UZASADNIENIE**

Decyzją z 16 grudnia 2025 r. Wojewoda Mazowiecki zatwierdził projekt budowlany i udzielił Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu sp. z o.o. pozwolenia na budowę obejmującą: „Budowę linii kablowej SN 15 kV rel. GPZ Teresin - RPZ 2 wraz z rurociągiem światłowodowym w ramach inwestycji: „Budowa oraz przebudowa infrastruktury energetycznej i telekomunikacyjnej na etap budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego - zaprojektuj i wybuduj - Część 1” Obiekt: Linia kablowa SN 15 kV rel. GPZ Teresin - RPZ 2” na działkach ewidencyjnych z obrębów 0003 Elżbietów, 0004 Gaj, 0026 Teresin Gaj, 0024 Szymanów, 0033 SHRO Szymanów położonych w gminie Teresin, powiat sochaczewski.

Od powyższej decyzji organu wojewódzkiego odwołanie złożyli [REDAKTOWANE], reprezentowani przez adwokata [REDAKTOWANE]. W odwołaniu adwokat [REDAKTOWANE] wskazał, iż „działając w imieniu Stron, w oparciu o przedłożone pełnomocnictwa oraz pełnomocnictwo substytucyjne” zaskarża ww. decyzję o pozwoleniu na budowę w całości.

Z przedłożonego do odwołania ciągu pełnomocnictw wynika, że adwokat [REDAKTOWANE] został umocowany przez:

- [REDACTED] „do reprezentowania mnie we wszelkich postępowaniach administracyjnych i sądowno-administracyjnych (...) dotyczących nieruchomości, których jestem użytkownikiem wieczystym, właścicielem lub współwłaścicielem, a także działek gruntu, z których te nieruchomości powstały...”
- [REDACTED] „do reprezentowania mnie we wszelkich postępowaniach administracyjnych i sądowno-administracyjnych dotyczących opisanej poniżej nieruchomości, a także działek gruntu, z której ta nieruchomość powstała, których wyłącznym właścicielem jestem, tj.: nieruchomości położonej w Szymanowie składającej się z działek ewidencyjnych nr 6/5, 6/7, 7/10, 7/12, 10/1, 10/3, 13/1, 10/5 ...”

Analiza akt wykazała, że [REDACTED] są współwłaścicielami działki nr ewid. 81/1 z obrębu 0003 Elżbietów, położonej w gminie Teresin, powiat sochaczewski. Dodatkowo [REDACTED] jest jedyną właścicielką działki nr ewid. 7/12 z obrębu 0033 SHRO Szymanów, położonej w gminie Teresin, powiat sochaczewski. Powyższe działki objęte są ww. decyzją organu wojewódzkiego z 16 grudnia 2025 r.

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.

Powyższy pogląd znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 28 listopada 2025 r., sygn. akt VII SA/Wa 1991/25, w którym wskazano, że „O ile jednak w przypadku pozwolenia na budowę inwestycji punktowej, która co do zasady w całości oddziałuje na sąsiednie nieruchomości, strona postępowania inna niż inwestor może kwestionować takie pozwolenie w całości to w przypadku inwestycji liniowych właściciel jednej z wielu działek objętych pozwoleniem, może kwestionować tego rodzaju decyzję budowlaną wyłącznie w zakresie, jaki wynika z jego indywidualnego interesu prawnego, wywodzonego z art. 28 k.p.a. w zw. z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego (por. prawomocny wyrok WSA w Warszawie z 19 grudnia 2018 r., sygn. akt VII SA/Wa 1954/18). Co do zasady, nie jest skuteczne kontestowanie przez właściciela konkretnej nieruchomości, całego zamierzenia budowlanego, przebiegającej przez szereg działek inwestycyjnych, a jedynie jej pewnego zakresu, dotyczącego w tym przypadku działki należącej 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. 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. Wobec powyższego, zdaniem Sądu, organ prawidłowo przyjął, że uprawniony jest do rozpoznania odwołań skarżących wyłącznie w tej części w jakiej dotyczyły one interesu prawnego skarżących tj. w części dotyczącej działek nr (...). Prawidłowo również umorzył postępowanie odwoławcze w pozostałej części z uwagi na brak legitymacji skargowej skarżących w zakresie pozostałej części decyzji odnoszącej się do innych nieruchomości”

Mając na uwadze przywołane powyżej orzecznictwo sądowoadministracyjne wniesione odwołanie zostało rozpatrzone w części w jakiej zaskarżona decyzja dotyczy interesu prawnego ww. Skarżących, tj. w części dotyczącej działki nr ewid. 81/1 z obrębu 0003 Elżbietów, gmina Teresin, powiat sochaczewski - stanowiącej współwłasność [REDAKTOWANE] oraz działki nr ewid. 7/12 z obrębu 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski - stanowiącej własność i [REDAKTOWANE].

W pozostałej części, tj. w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, na działkach nie stanowiących własności [REDAKTOWANE], 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 sygn. akt I OSK 1905/14; wyrok WSA w Olsztynie z 1 kwietnia 2015 r., sygn. akt II SA/OI 68/15).

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że Wojewoda Mazowiecki w decyzji z 16 grudnia 2025 r. umieścił nieprawidłowe pouczenie w brzmieniu: „Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie, do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od jej doręczenia”.

Natomiast w obwieszczeniu o wydaniu ww. decyzji oraz zawiadomieniu o wydaniu ww. decyzji skierowanym do stron postępowania, umieścił dwa pouczenia w brzmieniu: „Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie, do Głównego Inspektora Nadzoru

Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia obwieszczenia lub doręczenia zawiadomienia o jej wydaniu” oraz „Odwołanie od decyzji wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym zawiadomienie o jej wydaniu w drodze obwieszczenia uważa się za dokonane – art. 25 ust. 2 ustawy”.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1199), odwołanie od decyzji administracyjnych, o których mowa w niniejszej ustawie, wnosi się w terminie 7 dni od dnia ich doręczenia stronie albo w terminie 14 dni od dnia, w którym zawiadomienie o ich wydaniu w drodze obwieszczenia uważa się za dokonane.

Stosownie do art. 10 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 4 ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, Wojewoda doręcza decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej (pozwolenie na budowę inwestycji w zakresie sieci przesyłowej lub pozwolenie na rozbiórkę tej inwestycji) wnioskodawcy oraz zawiadamia pozostałe strony o jej wydaniu, w drodze obwieszczenia, w urzędzie wojewódzkim i urzędach gmin właściwych ze względu na lokalizację tej inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronach podmiotowych urzędów tych gmin oraz urzędu wojewódzkiego, a także w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej zawiadomienie o wydaniu decyzji wysyła się na adres określony w katastrze nieruchomości. Doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne.

Natomiast zgodnie z art. 10 ust. 2a w zw. z art. 13 ust. 4 ustawy przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, o którym mowa w ust. 1 zdanie pierwsze, uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło obwieszczenie w urzędzie wojewódzkim.

Zatem 14-dniowy termin do wniesienia odwołania od decyzji Wojewody Mazowieckiego z 16 grudnia 2025 r., rozpoczął swój bieg od dnia następującego po dniu, w którym zawiadomienie o wydaniu tej decyzji w drodze obwieszczenia uważa się za dokonane.

Z akt organu wojewódzkiego wynika, że zawiadomienie o wydaniu ww. decyzji w drodze obwieszczenia zostało dokonane w dniu 3 marca 2026 r., zatem termin do wniesienia odwołania rozpoczął swój bieg od 4 marca 2026 r., 14-dniowy termin do wniesienia odwołania upłynął 18 marca 2026 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, ww. odwołanie zostało wniesione w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów.

**Po rozpatrzeniu powyższego odwołania oraz przeanalizowaniu akt sprawy 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. 81/1 z obrębu 0003 Elżbietów oraz nr ewid. 7/12 z obrębu 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski, 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 lipca 2025 r., Nr 87/SPEC/2025, znak: WIR-I.747.7.10.2025.EPJ (sprostowaną postanowieniem własnym z 8 sierpnia 2025 r., Nr 1176/SAAB/2025, znak: WIR-I.747.7.10.2025.EPJ), ustalającą lokalizację strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej na rzecz Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. obejmującą inwestycję pn. „Budowa oraz przebudowa infrastruktury energetycznej i telekomunikacyjnej na etap budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego - zaprojektuj i wybuduj - część 1” Obiekt: Linia kablowa SN 15 kV rel. GPZ Teresin - RPZ 2” zlokalizowaną m.in. na działkach nr ewid. 81/1 z obrębu 0003 Elżbietów oraz nr ewid. 7/12 z obrębu 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski.

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.

Sporne przedsięwzięcie, w części dotyczącej działek nr ewid. 81/1 z obrębu 0003 Elżbietów oraz nr ewid. 7/12 z obrębu 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski, jest zgodne z ustaleniami określonymi w ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego z 1 lipca 2025 r. ustalającej lokalizację strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.

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.

Natomiast zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z 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 2026 r., poz. 670) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 1) oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 2).

Sporna inwestycja polegająca na budowie „linii kablowej SN 15 kV, dla zasilania placu budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego, a także innych podziemnych obiektów niezbędnych do przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów, tj. rurociągu światłowodowego, projektowanego w tej samej trasie, w ramach inwestycji: „Budowa oraz przebudowa infrastruktury energetycznej i telekomunikacyjnej na etap budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego — zaprojektuj i wybuduj — Część 1”. Obiekt: Linia kablowa SN 15 kV rel. GPZ Teresin — RPZ 2”, w zakresie której przewidziana jest realizacja elektroenergetycznej dwukablowej linii SN 15 kV oraz rurociągu światłowodowego ułożonych we wspólnym wykopie, o długości 4924 m (Projekt zagospodarowania terenu – str. 10), nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

Za nietrafne należy zatem uznać zarzuty wskazujące na wydanie przez organ wojewódzki decyzji o pozwoleniu na budowę „pomimo nieprzedłożenia przez Inwestora wszystkich wymaganych załączników do Wniosku, tj. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pomimo wezwania Inwestora przez Organ do jego uzupełnienia, w sytuacji, w której do Wniosku dot. Przedsięwzięcia jako związanego z przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (budową lotniska Centralnego Portu Komunikacyjnego), konieczne było złożenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz uwzględniania warunków określonych w decyzji środowiskowej w zatwierdzonym Decyzją projekcie budowlanym, co winno przemawiać za pozostawieniem Wniosku bez rozpoznania”.

Skoro tego rodzaju inwestycja nie została wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a tym samym sama w sobie nie stanowi przedsięwzięcia wymagającego uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, to tym samym brak było podstaw prawnych do żądania od inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jako obligatoryjnego załącznika do wniosku o pozwolenie na budowę.

Nie ma również podstaw do uznania, że sporna inwestycja stanowi część przedsięwzięcia polegającego na budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego wyłącznie z tego względu, że jej realizacja pozostaje związana z zapewnieniem zasilania placu budowy tej inwestycji. Okoliczność ta nie przesądza jeszcze o istnieniu takiego związku technologicznego i funkcjonalnego, który nakazywałby traktować

projektowaną linię kablową SN 15 kV jako element przedsięwzięcia lotniskowego dla potrzeb kwalifikacji środowiskowej.

O ile z całego opisu inwestycji, zamieszczonego w Projekcie zagospodarowania terenu (str.10-13) wynika, że projektowana linia kablowa SN 15 kV przeznaczona jest „dla zasilania placu budowy” a „po zakończeniu budowy wybudowane urządzenia zostaną na rzecz PGE Dystrybucja”, to jednak w żaden sposób nie wynika, aby realizowana linia kablowa miała stanowić część infrastruktury energetycznej mającej docelowo zasilać Centralny Port Komunikacyjny na etapie jego funkcjonowania.

W związku z powyższym za niezasadne należy uznać twierdzenie sformułowane w odwołaniu, iż „Związek Przedsięwzięcia z główną inwestycją CPK jest niepodważalny. Próba traktowania ich jako odrębnego zamierzenia, niewymagającego przedłożenia decyzji środowiskowej, stanowi próbę niedopuszczalnego sztucznego podziału inwestycji w zakresie budowy CPK na części w celu uniknięcia konieczności przedkładania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (...) Działania Inwestora stanowią przykład tzw. *salami slicing* (...) Zgodnie z poglądem ukształtowanym przez NSA *salami slicing* polega na: *dzieleniu przedsięwzięcia wymagającego oceny środowiskowej na kilka mniejszych zamierzeń, które ze względu na swoje jednostkowe parametry takiej oceny nie wymagają i są realizowane jednocześnie lub etapowo w ramach formalnie odrębnych procesów inwestycyjnych jedynie w takim celu, by uniknąć przeprowadzenia oceny całego podzielonego tak przedsięwzięcia*”, bowiem z powyżej opisanym niedozwolonym działaniem mamy do czynienia tylko wtedy, gdy podział projektu i realizacja docelowego przedsięwzięcia w etapach ma na celu całkowite pominięcie oceny oddziaływania na środowisko lub ukrycie rzeczywistej skali tego oddziaływania.”.

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. 81/1 z obręb 0003 Elżbietów oraz nr ewid. 7/12 z obręb 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski naruszał przepisy techniczno-budowlane.

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.

Mając na uwadze przedmiot i zakres realizowanego przedsięwzięcia potwierdzić również należy kompletność przedłożonego przez inwestora projektu budowlanego zawierającego projekt zagospodarowania działki, 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.

Inwestor w szczególności uzyskał i dołączył do wniosku decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z 18 sierpnia 2025 r., znak: W.RUZ.4210.198.2025.EP, obejmującą m.in. działkę nr ewid. 7/12 z obrębem 0033 SHRO Szymanów, gmina Teresin, powiat sochaczewski. Decyzja ta została opatrzona rygorem natychmiastowej wykonalności.

Wobec powyższego nie może odnieść zamierzonego rezultatu zarzut naruszenia art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., art. 7 k.p.a., 77 § 1 i 80 k.p.a. poprzez wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę spornego zamierzenia, „przedwcześnie, przed zakończeniem postępowania dotyczącego decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie (...)” pomimo, że w analogicznych sprawach (z udziałem Inwestora i Stron) pozwolenia wodnoprawne zostały uchylone na etapie postępowania sądownoadministracyjnego, w sytuacji, w której Wojewoda powinien był zawiesić z urzędu toczące się postępowanie przynajmniej do czasu uprawomocnienia się Pozwolenia Wodnoprawnego”. Zauważyć bowiem należy, że skutkiem nadania nieostatecznej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności jest to, że taka decyzja mogła stanowić podstawę do kolejnej decyzji administracyjnej. Decyzja ma zatem moc prawną pozwalającą na wywoływanie wszystkich skutków związanych z jej pozostawianiem w obrocie prawnym. Wpływu na tę okoliczność nie ma również oczekiwanie stron, że organ powinien zawiesić postępowanie do czasu zakończenia tychże postępowań, albowiem istnieje duże prawdopodobieństwo uchylenia wydanych w nich decyzji (zob. wyrok WSA w Warszawie z 28 listopada 2025 r., sygn. akt VII SA/Wa 1991/25).

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 jakiegokolwiek uznaniowości w sprawie wydania pozwolenia na budowę ani możliwości uzależnienia wydania tego pozwolenia od spełnienia 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 k.p.a., art. 10 § 1, art. 15 k.p.a., art. 73 § 1 oraz art. 74 § 2 poprzez „nieuzasadnione ograniczenie Stronom dostępu do akt postępowania, w szczególności poprzez niezapewnienie Stronom możliwości zapoznania się z aktami sprawy w okresie między zawiadomieniem o wydaniu Decyzji a upływem terminu na wniesienie odwołania (...)” oraz brak poinformowania Stron o zmianach i uzupełnieniach Wniosku, czym Wojewoda faktycznie uniemożliwił Stronom dostęp do akt i zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy, co jest równoznaczne z pozbawieniem Stron możliwości czynnego udziału w postępowaniu”, jak również zarzut naruszenia art. 10 § 1 k.p.a.

w zw. z art. 7 k.p.a. i art. 8 k.p.a. „poprzez obwieszczenie przez Wojewodę informacji o wszczęciu niniejszego postępowania w dniu 31 grudnia 2025 roku tj. po wydaniu Decyzji, przez co strony niniejszego postępowania zostały całkowicie pozbawione jakiegokolwiek możliwości wypowiedzenia się co do zgromadzonego materiału dowodowego, zgłoszenia uwag i merytorycznej oceny wniosków zgromadzonych w sprawie przed jej rozstrzygnięciem, co świadczy o braku zapewnienia wszystkim stronom niniejszego postępowania czynnego udziału w sprawie oraz naruszeniu w sposób rażący zasady prawdy obiektywnej i zasady pogłębiania zaufania do organów władzy publicznej”.

O ile zgodzić się należy ze Skarżącymi, że organ wojewódzki nie prowadził postępowania w sposób prawidłowy i dopuścił się naruszenia art. 10 k.p.a. przez brak możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów przed wydaniem rozstrzygnięcia, to jednak należy wskazać, że powyższe naruszenie w ocenie organu odwoławczego nie miało istotnego wpływu na wynik sprawy. Skarżący bowiem, co prawda dopiero po wydaniu spornej decyzji, to jednak mieli możliwość wglądu w akta sprawy w siedzibie organu wojewódzkiego, z czego skorzystali dwukrotnie tj. w dniu 8 stycznia 2026 r. oraz w dniu 26 lutego 2026 r. (zob. protokoły z przeglądu akt – grupy kart 24 i 38 akt organu wojewódzkiego) jak również mieli możliwość przedstawienia swojego stanowiska w odwołaniu od decyzji organu wojewódzkiego z czego również skorzystali.

Mając na uwadze argumentację wskazującą na naruszenie art. 64 § 2 k.p.a., art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 80 k.p.a. w zw. z art. 76 § 1 k.p.a. oraz art. 76a § 1 i 2 k.p.a., poprzez „wydanie Decyzji pomimo niezastosowania się przez Inwestora do dwukrotnego wskazania w wezwaniach do uzupełnienia Wniosku, że wszystkie załączone do Wniosku dokumenty winny być w oryginale bądź poświadczone zgodnie z zasadą określoną w art. 76 i 76a KPA, w sytuacji, gdy po upływie wskazanych w wezwaniach terminów na uzupełnienie Wniosku i braku dokonania uzupełnień w powyższym zakresie Wojewoda winien był pozostawić Wniosek bez rozpoznania”, wyjaśnić należy że zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt. 1 lit a i b Prawa Budowlanego do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci: papierowej – w 3 egzemplarzach albo elektronicznej - wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.

Z przytoczonego przepisu nie wynika konieczność dołączenia do wniosku wszystkich wymaganych dokumentów w oryginale lub ich uwierzytelnionych kopii, należy zatem uznać zarzut w tym zakresie, za chybiony.

Na marginesie należy zauważyć, że w aktach znajdują się uwierzytelnione kopie ww. decyzji lokalizacyjnej Wojewody Mazowieckiego z 1 lipca 2025 r. (grupa kart od 3 akt organu wojewódzkiego) oraz decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z 18 sierpnia 2025 r. (grupa kart od 17 akt organu wojewódzkiego), w oparciu o które organ wojewódzki orzekał w stosunku do nieruchomości należących do Skarżących.

Wobec powyższego należało utrzymać w mocy ww. decyzję Wojewody Mazowieckiego z 16 grudnia 2025 r., w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na działkach o nr ewid. 81/1 z obrębu

0003 Elżbietów oraz nr ewid. 7/12 z obrębu 0033 SHRO Szymanów położonych w gminie Teresin, powiat sochaczewski oraz umorzyć postępowanie odwoławcze w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, na działkach nie stanowiących własności [REDAKTOWANE].

**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. adwokat [REDAKTOWANE] – pełnomocnik [REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE] - Sołtysiński Kawecki & Szlęzak Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. k., ul. Jasna 26, 00-054 Warszawa
2. Pan [REDAKTOWANE] – pełnomocnik inwestora

**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 Gminy Teresin, ul. Zielona 20, 96-515 Teresin
3. Mazowiecki WINB, ul. Czereśniowa 98, 02-456 Warszawa
4. Sekretariat DOR
5. aa