



Warszawa, 31 marca 2026 r.

**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DOR.7110.47.2026.PKR

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 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], reprezentowanego przez [REDAKTOWANE], od decyzji Wojewody Lubelskiego z 12 stycznia 2026 r., Nr 2/2026, znak: IF-I.7840.3.10.2025.PP (uzupełnioną postanowieniem własnym z 16 stycznia 2026 r., znak: IF-I.7840.3.10.2025.PP),

utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję, w części dotyczącej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na działkach nr ewid. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski.

UZASADNIENIE

Decyzją z 12 stycznia 2026 r. (uzupełnioną postanowieniem własnym z 16 stycznia 2026 r., znak: IF-I.7840.3.10.2025.PP) Wojewoda Lubelski zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił PGE Dystrybucja S.A. pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Przebudowa linii 110 kV Mokre – Krasnystaw Rońsko na odcinku od słupa nr 51 do słupa rozgałęźnego nr 132/22” na terenie działek ewidencyjnych: z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski; z obrębów 0012 Kolonia Udrycze, 0010 Udrycze, 0014 Wisłowiec, 0013 Wierzba i 005 Majdan, gmina Stary Zamość, powiat zamojski; z obrębów 0015 Stryjów, 0011 Orłów Murowany Kolonia, 0008 Orłów Drewniany, 0010 Orłów Murowany, 0019 Topola, 0022 Wólka Orłowska, gmina Izbica, powiat krasnostawski; z obrębów 0012 Małochwiej Mały, 0011 Małochwiej Duży, gmina Krasnystaw, powiat krasnostawski oraz z obrębu 0011 Zastawie Przedmieście, Miasto Krasnystaw, powiat krasnostawski.

Od powyższej decyzji organu wojewódzkiego odwołanie (pisma z 1 i 11 lutego 2026 r.), w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów, złożył [REDAKTOWANE], reprezentowany przez [REDAKTOWANE], w części dotyczącej działek których jest właścicielem tj. działek nr ewid. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski.

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 2025 r., poz. 418 ze zm.), 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 posiadaniu praw 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 – PGE Dystrybucja S.A. – złożył wniosek o pozwolenie na budowę oraz oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomościami m.in. działkami nr ewid. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski 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 Lubelskiego z 24 kwietnia 2024 r., znak: IF-II.747.10.2024, ustalającą lokalizację strategicznej inwestycji towarzyszącej w zakresie sieci dystrybucyjnej pn. „Przebudowa linii 110 kV Mokre – Krasnystaw Rońsko” obejmującą m.in. działki nr ewid. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski.

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.

Wobec powyższego za nietrafny należy uznać zarzut odwołania wskazujący na „naruszenie art. 22 ust. 1 ustawy przesyłowej poprzez wydanie w dniu 12 stycznia 2026 r. decyzji o pozwoleniu na budowę strategicznej inwestycji towarzyszącej w zakresie sieci przesyłowych w sytuacji gdy nie została ustalona wysokość odszkodowania, która należy się skarżącemu (...) co oznacza, iż oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością [REDAKTOWANE] przez Inwestora ma charakter przedwczesny”.

Wyjaśnić należy, że kwestie dotyczące odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji, nie stanowią przedmiotu oceny w postępowaniu dotyczącym pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 22 ust. 7 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r., decyzje w zakresie odszkodowań wydaje wojewoda (powyższe ma miejsce w odrębnym postępowaniu).

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu 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. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski, jest zgodne z warunkami określonymi w ww. decyzji Wojewody Lubelskiego z 24 kwietnia 2024 r., znak: IF-II.747.10.2024.

Analiza porównawcza załącznika graficznego stanowiącego integralną część ww. decyzji lokalizacyjnej z 24 kwietnia 2024 r. (zob. rys. Plan Szczegółowy Arkusz 1 z 11 - nr rys. 012.U.DL-1) oraz projektu zagospodarowania terenu stanowiącego integralną część dokumentacji projektowej zatwierdzonej decyzją z 12 stycznia 2026 r. (zob. Projekt zagospodarowania terenu - rys. Plan Szczegółowy Arkusz 1 z 14 - nr rys. PB1.PZT-02), obejmujących działki nr ewid. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski, nie potwierdza aby do istniejącego słupa nr 51 planowane jest przyłączenie innych istniejących odcinków linii 110 kV.

Za niezasadny należy zatem uznać zarzut odwołania wskazujący, że załącznik graficzny do decyzji Wojewody Lubelskiego z 12 stycznia 2026 r., obejmujący działki należące do Skarżącego, „determinujący zakres wydanej Decyzji – zawiera nie istniejący i jak wynika ze stanowiska Inwestora nie przewidywany do osiągnięcia stan rzeczywisty, gdyż z słupa 51 wychodzą 2 linie (...) a z legendy wywnioskować można, iż przedstawiają one przebieg przewodów fazowych linii 110 kV”.

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 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.

Sporne zamierzenie, w części dotyczącej działek nr ewid. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski, uwzględnia warunki zawarte w decyzji Wójta Gminy Izbica z 20 maja 2021 r., znak: ŚRK.6220.5.25.2020/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia oraz stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Przebudowa istniejącego odcinka linii 110 kV Mokre – Krasnystaw Rońsko na odcinku od słupa nr 51 do słupa rozgałęźnego nr 132/22”.

W tym miejscu, mając na uwadze wątpliwości odwołującego się przedstawione w odwołaniu tj. „jaki będzie w rzeczywistości obszar, w stosunku do którego inwestycja w zakresie przebudowy sieci przesyłowej ma wywołać skutek, czy zgodnie z „Decyzja środowiskową”, będzie to „...pas o szerokości 35m...”, na całej długości linii; czy też „...18 m (2x9m od osi linii)...” -zgodnie z Decyzja IF- 11.747.10.2024” oraz „czy i w jakim zakresie zwiększy się uciążliwość oddziaływania zmodernizowanej linii 110kV na środowisko, a zwłaszcza działki Odwołującego i mieszkańców okolicznych

ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
tel. 22 661 83 60

adres do eDoręczeń AE:PL-30297-87439-ABJTG-25

zabudowań, szczególnie w aspekcie istotnego zwiększenia natężenia przesyłanego prądu”, wyjaśnić należy że zarówno z załączników graficznych do decyzji lokalizacyjnej oraz z dokumentacji projektowej obejmującej działki Skarżącego, jak i z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, wynika iż docelowo przewidziano pas technologiczny projektowanej linii 110 kV tj. pas szerokości 18 m (po 9 m od osi linii), zaś oddziaływania w fazie eksploatacji nie będą powodowały przekroczeń standardów środowiska w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza (zob. decyzja Wójta Gminy Izbica z 20 maja 2021 r. - str. 30). Ponadto dodać należy, że jak wynika z dokumentacji projektowej, poza obszarem wskazanego wyżej pasa technologicznego, natężenie pola elektrycznego nie przekroczy wartości 10 kV/m zaś magnetycznego nie przekroczy wartości 60 A/m, a więc dopuszczalnych wartości tych parametrów fizycznych dla miejsc dostępnych dla ludności, określonych w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (zob. Projekt zagospodarowania terenu – str. 16-17).

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu 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. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski naruszał przepisy techniczno-budowlane.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 4 i 4a Prawa budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu 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 jakiegokolwiek 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.

Wobec powyższego należało utrzymać w mocy ww. decyzję Wojewody Lubelskiego z 12 stycznia 2026 r., Nr 2/2026, znak: IF-I.7840.3.10.2025.PP (uzupełnioną postanowieniem własnym z 16 stycznia 2026 r., znak: IF-I.7840.3.10.2025.PP) w części dotyczącej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na działkach nr ewid. 348/3 i 349 z obrębu 0019 Sitaniec Kolonia, gmina Zamość, powiat zamojski.

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. [REDAKTOWANE] – pełnomocnik [REDAKTOWANE]
2. [REDAKTOWANE] – pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.

Do wiadomości:

1. Lubelski Urząd Wojewódzki, ul. Spokojna 4, 20-914 Lublin, 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. WINB w Lublinie, ul. Lubomelska 1-3, 20 - 072 Lublin
3. Starostwo Powiatowe w Zamościu, ul. Przemysłowa 4, 22-400 Zamość
4. Urząd Gminy Zamość, ul. Peowiaków 92, 22-400 Zamość
5. Sekretariat DOR
6. aa