



Warszawa, 29 stycznia 2026 r.

**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DOR.7110.192.2025.MML

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691, dalej: k.p.a.), oraz 28 ust. 1a, art. 34 ust. 4, art. 36 w zw. z art. 36a ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418), po rozpatrzeniu odwołań: Gminy Zawichost [redacted] od decyzji wojewody Świętokrzyskiego z 24 kwietnia 2025 r., Nr 4/D/2025, znak: IR.II.7840.1.10.2024,

**uchylam zaskarżoną decyzję w całości i
zmieniam decyzję Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r., Nr 237/16.,
znak: AB.XII.6740.208.2015/16.Z oraz zatwierdzam zamienny projekt
zagospodarowania terenu i zamienny projekt architektoniczno-budowlany.**

dla inwestycji pn. „Budowa dwóch elektrowni wiatrowych o mocy 1,5 MW każda, wraz z towarzyszącą infrastrukturą drogową i elektroenergetyczną w miejscowości Józefków”, na działkach nr ewid. 449 i 450, obręb 0006 Józefków, gmina Zawichost opracowany przez:

- mgr inż. arch. [redacted] posiadającą uprawnienia budowlane nr 26/LOOKK/2012, do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, będącą członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP,
- mgr inż. [redacted], posiadającego uprawnienia budowlane nr MAZ/0189/PBKb/15, do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, będącego członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
- mgr inż. [redacted] posiadającego uprawnienia budowlane nr LOD/5078/PWBE/23, do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, będącego członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

z zachowaniem następujących warunków:

1. szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - 1) roboty budowlane należy realizować zgodnie z dokumentacją budowlaną, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia;
 - 2) przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany;
 - 3) teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich;

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

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

2. szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie;
- 1) Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
 - 2) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy, zgodnie z art. 45 ustawy Prawo budowlane;
 - 3) kierownik budowy jest obowiązany umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, zgodnie z art. 45a ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane; kierownik budowy (robót) jest obowiązany odpowiednio zabezpieczyć teren budowy, zgodnie z art. 45a ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Starosta Sandomierski decyzją z 7 czerwca 2016 r., Nr 237/16., znak: AB.XII.6740.208.2015/16.Z, zatwierdził projekt budowlany i udzielił REN ENERGI sp. z o.o., pozwolenia na budowę dwóch elektrowni wiatrowych o mocy 1,5 MW każda o wysokości do 100 m (wysokość do osi piasty), z maszynownią elektrowni, generatorem i wirnikiem; średnica śmigieł wirnika wyniesie do 80 m (trzy śmigła ok. 40 m długości wykonane z tworzywa sztucznego wzmacniane włóknem szklanym), całkowita wysokość elektrowni wiatrowej (wieża wraz ze śmigłem w pionie nad nią) nie przekroczy 150 m wraz z niezbędną infrastrukturą drogową (droga tymczasowa) na działkach nr ewid. 449 i 450, położonych w miejscowości Józefków, gm. Zawichost oraz umorzył postępowanie administracyjne w części dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę linii energetycznych kablowych przebiegających przez teren działek nr ewid. 177, 176, 192, 217, 218, 453, 5, 186, 19, 18, 17, 35/1, 33 i 34 położonych w miejscowości Józefków, Pawłów i Wyspa, gm. Zawichost.

Decyzją z 21 lipca 2016 r., znak: IR-I.7840.9.6.2016, Wojewoda Świętokrzyski po rozpatrzeniu odwołania Pani Grażyny Borkowskiej utrzymał w mocy decyzję Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r.

Następnie decyzją z 9 stycznia 2025 r., nr 1/D/2025, znak: IR.II.7840.1.21.2024, Wojewoda Świętokrzyski przeniósł decyzję Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r., na WIR Wacław Krzyżanowski Spółka Komandytowa.

Wnioskiem z 1 marca 2024 r. (zmienionym podaniem z 27 stycznia 2025 r.) inwestor wystąpił o zmianę decyzji Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r.

Wojewoda Świętokrzyski decyzją z 24 kwietnia 2025 r., Nr 4/D/2025, znak: IR.II.7840.1.10.2024, zmienił decyzję Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r., Nr 237/16., znak: AB.XII.6740.208.2015/16.

Od decyzji Wojewody Świętokrzyskiego z 24 kwietnia 2025 r. odwołanie w ustawowym terminie złożyła [REDAKOWANE] oraz Gmina Zawichost.

Po rozpatrzeniu powyższych odwołań oraz przeanalizowaniu akt sprawy Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdza, co następuje.

Na wstępie należy wyjaśnić, odnosząc się do zarzutu WIR Wacław Krzyżanowski Spółka Komandytowa podniesionego w piśmie z 16 maja 2025 r. iż, „Gmina Zawichost nie posiada legitymacji do zaskarżenia wydanego w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia

Organu I instancji, bowiem przedmiot i zakres postępowania nie uzasadnia uznania jej za stronę, co stanowi podstawę do stwierdzenia przez Organ odwoławczy niedopuszczalności wniesionego przez Gminę odwołania zgodnie z art. 134 k.p.a.", należy wyjaśnić, że Gmina Zawichost była stroną postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji oraz jest właścicielem działki drogowej nr ewid. 217 (publiczna droga gminna) graniczącej z obiema działkami inwestycyjnymi i użytkownikiem (użytkowanie samoistne) działki nr ewid. 81/1 graniczącej z działką inwestycyjną nr ewid. 449 (zob. akt organu wojewódzkiego – wypisy ewidencji gruntów i budynków).

Ponadto w projekcie budowlanym zamiennym (zob. Projekt budowlany zamienny - Projekt zagospodarowania terenu - str. 21), wskazano, że „na podstawie przeprowadzonej analizy, stwierdzam, że obszar oddziaływania projektowanej budowy farmy wiatrowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, łącznie z zagospodarowaniem terenu, nie wykracza poza granice określone w pierwotnej decyzji pozwolenia na budowę (...) i mieści się w granicach obszaru wskazanego na planszy terenu Z-1 i Z-5.". Dodatkowo z Planszy rozkładu skumulowania izofon dla dwóch elektrowni (zob. Projekt budowlany zamienny - Projekt zagospodarowania terenu – nr rysunku Z-5), wynika, że działka nr ewid. 217 znajduje się w obszarze oddziaływania projektowanych elektrowni. Zamienny projekt budowlany przewiduje zmiany w zakresie parametrów projektowanych elektrowni (zob. Projekt budowlany zamienny - Projekt zagospodarowania terenu - str. 3-5). W związku z powyższym stronami postępowania w sprawie zmiany pozwolenia na budowę będą właściciele, użytkownicy wieczystości i zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji. Zgodnie bowiem z przepisem art. 28 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U z 2025 r., poz. 418 ze zm.), stronami w sprawach pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Z kolei obszar oddziaływania obiektu definiuje art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem w zabudowie, tego terenu.

Zatem Gmina Zawichost jest stroną postępowania w sprawie zmiany decyzji Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r.

Zgodnie z dyspozycją art. 36a ust. 1 i 3 Prawa budowlanego, istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. W postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 Prawa budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany.

W przedmiotowej sprawie ma zastosowanie art. 13 ust. 3a ustawy z 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), wprowadzony ustawą z 7 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 1276), zgodnie z którym postępowania w sprawie zmian pozwoleń na budowę wydanych na podstawie postępowań, o których mowa w ust. 3, a także postępowań w sprawie zmian prawomocnych pozwoleń na budowę wydanych na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie ustawy, prowadzi się na podstawie

przepisów dotychczasowych. Zgodnie z art. 18 ww. ustawy weszła ona w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia tj. w dniu 16 lipca 2016 r.

Przedmiotowe postępowanie dotyczy zmiany prawomocnego pozwolenia na budowę z 7 czerwca 2016 r., które zostało wydane na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie przepisów ustawy z 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie inwestycji wiatrowych.

W związku z niezgodnością zamiennego projektu zagospodarowania terenu i zamiennego projektu architektoniczno-budowlanego z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Zawichost z 16 grudnia 2011 r., znak: GKiMzNil.I.6733.01.2011 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Zawichost z 18 kwietnia 2011 r., znak: GKiMZNil.II.6220.2.2011 GKiMZNil.II.7624/01/10 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia, jak również w związku z koniecznością ustalenia czy ww. decyzja Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r. nie wygasa - Główny Urząd Nadzoru Budowlanego pismem z 25 lipca 2025 r., znak: DOR.7110.192.2025.MML, wezwał inwestora do:

1. doprowadzenia inwestycji do zgodności z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Zawichost z 16 grudnia 2011 r., znak: GKiMzNil.I.6733.01.2011 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Zawichost z 18 kwietnia 2011 r., znak: GKiMZNil.II.6220.2.2011 GKiMZNil.II.7624/01/10 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia - w zakresie średnicy śmigieł wirnika turbin wiatrowych do 80 m
2. przesłania kopii dziennika budowy.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie inwestor przedłożył poprawiony zamienny projekt zagospodarowania terenu i zamienny projekt architektoniczno-budowlany oraz kopie dzienników budowy.

W związku z uzupełnieniem akt sprawy, pismem z 18 listopada 2025 r., znak: DOR.7110.192.2025.MML, GUNB poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się ze uzupełnionym materiałem dowodowym.

Jak wynika z projektu budowlanego zamiennego planowana (zob. Projekt budowlany zamienny - Projekt zagospodarowania terenu - str. 4-5) zmiana pozwolenia na budowę dotyczy:

- obszaru opracowania – w projekcie pierwotnym obszar opracowania pokrywający się z terenem inwestycyjnym określonym w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w projekcie zamiennym zakres podzielono oraz zmniejszono na dwa obszary opracowania, które wpisują się w wyznaczony teren inwestycyjny określony w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego
- powierzchni zabudowy – zmiana z 27,60 m² na 56,54 m²
- powierzchni utwardzeń – zmiana z 526,00 m² na 949,00 m²
- wysokości całkowitej – zmiana z 140,00 m na 121,43 m
- wysokości wieży – zmiana z 80,00 m na 84,40 m
- średnicy rotora – zmiana z 80 m na 70 m
- zmiana lokalizacji oraz gabarytów kontenerowej stacji SN.

Projekt budowlany zamienny inwestycji jest zgodny z ustaleniami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Zawichost z 16 grudnia 2011 r., znak: GKiMzNil.I.6733.01.2011 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwłaszcza w zakresie przedmiotu inwestycji, nieprzekraczalnej linii zabudowy, maksymalnej mocy nominalnej turbiny -

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

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

do 1,5 MW, maksymalnej średnicy śmigieł wirnika do 80 m, maksymalnej wysokości wieży do osi piasty - do 100 m, maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej - do 150 m.

Ponadto projekt zamienny jest zgodny z ustaleniami ww. decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Zawichost z 18 kwietnia 2011 r., znak: GKiMZNil.II.6220.2.2011 GKiMZNil.II.7624/01/10 o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia, zwłaszcza w zakresie mocy turbin - do 1,5 MW, wysokości do osi piasty - do 100 m, średnicy śmigieł wirnika - do 80 m, całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (wieży wraz ze śmigłem w pionie nad nią) – nie przekroczy 150 m i maksymalnego poziomu mocy akustycznej turbiny - nieprzekraczającym 101,5 dB.

Gmina Zawichost w odwołaniu podnosi, że decyzja z 16 grudnia 2011 r. została wydana na inny podmiot tj. REN ENERGI sp. z o.o. a wniosek o wydanie pozwolenia na budowę został złożony przez pełnomocnika „WIR Wacław Krzyżanowski Spółka Komandytowa”. Odnosząc się do powyższego, należy zauważyć, że przedmiotowe postępowanie dotyczy zmiany decyzji Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r o pozwoleniu na budowę. Powyższa decyzja została przeniesiona na „WIR Wacław Krzyżanowski Spółka Komandytowa” decyzją Wojewody Świętokrzyskiego z 9 stycznia 2025 r. W związku z powyższym nie jest wymagane przeniesienie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Odnosząc się natomiast do podnoszonej przez Gminę Zawichost w odwołaniu kwestii, iż „w załączonej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego z dnia 16.12.2011 r. znak: GKiMZNil.1.6733.01.2011, widnieje zapis odnośnie tylko jednej kontenerowej stacji SN, w skutek czego został również naruszony art. 35 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy.”, należy zauważyć w decyzji z 16 grudnia 2011 r., wymieniono wymagania dotyczące ochrony środowiska wynikające z decyzji z 18 kwietnia 2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach m in. „transformator i rozdzielnia średniego napięcia umieszczone zostaną wewnątrz kontenera u podstawy wieży”. Projekt zamienny nie narusza powyższego zapisu. Z zamiennego projektu zagospodarowania terenu wynika, że transformator i rozdzielnia średniego napięcia umieszczone zostały wewnątrz kontenera usytuowanego u podstawy wieży każdej elektrowni wiatrowej. W związku z powyższym zarzut Gminy jest bezpodstawny.

Analiza akt sprawy nie wykazała, aby zamienny projekt zagospodarowania terenu projektowanej inwestycji naruszał także przepisy techniczno-budowlane.

Zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 36a ust. 3 Prawa budowlanego, pozwolenie na zmianę pozwolenia na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Powyższy dokument inwestor winien dołączyć do wniosku o zmianę pozwolenia na budowę (art. 33 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 36a ust. 3 Prawa budowlanego).

Inwestor – WIR Wacław Krzyżanowski Spółka Komandytowa – wraz z wnioskiem zmianę pozwolenia na budowę złożył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością (działki nr ewid. 449 i 450 położone w miejscowości Józefków, gmina Zawichost) na cele budowlane.

W odwołaniu [redacted] – właścicielka działki nr ewid. 449 – podnosi, że inwestor nie posiada prawa do dysponowania na cele budowlane dla ww. działki, ponieważ nie zawarła umowy z inwestorem w celu udostępnienia/wydzierżawienia w/w

nieruchomości do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Odnosząc się do powyższego należy zauważyć, że w aktach sprawy Wojewody Świętokrzyskiego znak: IR.I.7840.9.2.2023, znajduje się kopia umowy dzierżawy z 23 lipca 2012 r., zawartej pomiędzy poprzednim właścicielem działki nr ewid. 449 – [REDAKTOWANE], a Ren Energi sp. z o.o., zawarta na czas określony od dnia 23 lipca 2012 r. do 25 lutego 2037 r. oraz kopia umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa z 17 marca 2023 r., zawartej pomiędzy Ren Energi sp. z o.o., a WIR Wacław Krzyżanowski spółka komandytowa w ramach której przeniesiono na rzecz WIR Wacław Krzyżanowski spółka komandytowa ww. umowę dzierżawy z 23 lipca 2012 r.

Zgodnie z art. 678 w zw. z art. 694 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071), w razie zbycia przedmiotu dzierżawy w czasie trwania dzierżawy nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. W związku z powyższym inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Natomiast w odwołaniu Gmina Zawichost kwestionuje prawo inwestora do dysponowania działką nr ewid. 450 na cele budowlane. Zdaniem Gminy inwestor stracił prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ponieważ Naczelnik Urzędu Skarbowego prowadzi egzekucję nieruchomości składającej się z działki nr ewid. 450 Józefków gm. Zawichost, stanowiącej własność inwestora. Odnosząc się do powyższego, należy stwierdzić, że wszczęcie egzekucji z nieruchomości nie powoduje zmiany jej właściciela i nie ma wpływu na prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ponadto zgodnie z art. 110g § 1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2025 r., poz. 132), zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie zobowiązanego.

W dalszej kolejności wskazać należy, że inwestor przedstawił kompletny zamienny projekt zagospodarowania terenu oraz zamienny projekt architektoniczno-budowlany sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane wraz z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i sprawdzeniami, zawierający informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane, oraz zaświadczenia o których mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 37 ust 1 Prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Natomiast zgodnie z art 13 ust. 2 i 2a ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, pozwolenia na budowę dotyczące elektrowni wiatrowych, wydane przed dniem wejścia w życie ustawy oraz wydane na podstawie postępowania, o którym mowa w ust. 3, zachowują moc, o ile w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wydana zostanie decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. Do pozwoleń na budowę dotyczących elektrowni wiatrowych, dla których nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie, o którym mowa w ust. 2, stosuje się przepis art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, przyjmując, że terminy w nim określone liczy się od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 2. Ustawa weszła w życie 16 lipca 2016 r. Zatem termin o którym mowa w art. Prawa budowlanego 37 ust. 1 Prawa budowlanego liczy się od 16 lipca 2021 r.

Decyzja Starosty Sandomierskiego z 7 czerwca 2016 r., stała się ostateczna w dniu 21 lipca 2016 r. Z kopii dziennika budowy wynika, że roboty budowlane zostały rozpoczęte 11 lipca 2019 r. (wytyczenie fundamentów przez geodetę, przystąpienie do prac ziemnych) i nie zostały przerwane na czas dłuższy niż 3 lata. Z powyższego wynika, że decyzja o pozwoleniu na budowę nie wygasła.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 41 Prawa budowlanego, rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy. Pracami przygotowawczymi są wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie wykonanie niwelacji terenu zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy. wystąpienie przesłanek powodujących wygaśnięcie pozwolenia na budowę musi być niewątpliwe nie ich domniemywać. W świetle art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego nie ma znaczenia intensywność z jaką roboty są prowadzone przez inwestora i czy wywołują skutek w postaci zwiększenia kubatury obiektu, która mogłaby być zauważalna dla osoby postronnej, lecz to czy przerwa pomiędzy kolejno wykonywanymi robotami przekracza okres 3 lat. (zob. wyrok WSA w Poznaniu z 10 marca 2021 r., sygn. akt IV SA/Po 1858/20). Ponadto jeżeli pozwolenie na budowę zostało wydane dla zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany, a z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, to rozpoczęcie budowy jednego z obiektów powoduje, że 3-letni termin nie zaczyna biec w stosunku do pozostałych obiektów objętych pozwoleniem i nie wygasa ono, nawet jeżeli budowa tych obiektów rozpocznie się po upływie 3-letniego terminu określonego w art. 37 ust. 1 (zob. wyrok WSA w Gdańsku z 12 lipca 2023 r., sygn. akt z dnia 12 lipca 2023 r., sygn. II SA/Gd 1107/22).

W piśmie z 12 stycznia 2026 r. Gmina Zawichost kwestionuje wpisy kierownika budowy w dzienniku budowy dotyczące elektrowni wiatrowej na działce nr ewid 450 z 23 lipca 2024 r. („trwają prace związane z korytowaniem drogi dojazdowej do wiatraka na dz. Nr 450 oraz wykopu fundamentu elektrowni wiatrowej) oraz z 20 sierpnia 2024 r. (trwają prace związane z drogą dojazdową - układanie kruszywa zagęszczanie, wykonano wykop pod fundament – brak wody gruntowej) .

Do pisma z 12 stycznia 2026 r. Gmina Zawichost załączyła notatkę służbową sporządzoną w dniu 21 sierpnia 2024 r. o następującej treści „w dniu 21.08.2024 r. pracownicy UMiG w Zawichoście tj. [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] przeprowadzili wizję w terenie dotyczącą „realizowanej inwestycji” na terenie działek o nr ewid. 449 i 450 w miejscowości Józefków (...) wizji dokonano z działki o nr 217 (Józefków) stanowiącej drogę gminną. Podczas wizji stwierdzono, że działki objęte inwestycją nie była użytkowane rolniczo poprzez rosnącą kukurydzę, gdzie nie były prowadzone żadne prace wykopowe i budowlane a jedynie zastano wyjeżdżony krótki odcinek w kukurydzy, na szerokości ok. 4,0 m” Do notatki załączono zdjęcia.

Odnosząc się do powyższego, należy podkreślić, że rolnicze użytkowanie działek nr ewid. 449 i 450 nie świadczy o tym, że nie były na nich prowadzone roboty budowlane. Załączone do notatki zdjęcia, nie stanowią podstawy do kwestionowania wpisów w dzienniku budowy dokonanych przez kierownika budowy. Z powyższych zdjęć, nie wynika w którym dokładnie miejscu zostały zrobione. Ponadto zdjęcia zostały wykonane z działki nr ewid. 217, natomiast projektowana na działce nr ewid. 450 elektrownia wiatrowa jest usytuowana w odległości około 102 m od granicy z działką nr ewid. 217 (zob. Projekt zagospodarowania terenu, nr rys. Z-1.).

W wyroku z 8 lutego 2018 r., sygn. akt II OSK 1644/17, Naczelny Sąd Administracyjny, stwierdził, że „Sąd I instancji nie miał podstaw do kwestionowania ustaleń organów nadzoru budowlanego poczynionych na podstawie wpisów do dziennika budowy. Ich prawdziwości nie mogły w szczególności podważyć zdjęcia „ilustrujące brak postępów budowy”. Fotografia bowiem ilustruje jedynie moment, w którym ją wykonano, a nie proces rozłożony w czasie. Ponadto trudno na zdjęciu objąć całość inwestycji i wykazać w sposób nie budzący wątpliwości czas jego wykonania. Nie można więc skutecznie samymi zdjęciami podważać prawdziwości wpisów w dzienniku budowy.” Natomiast w wyroku z 12 marca 2024 r., sygn. akt II OSK 1745/21, NSA stwierdził, że „Warunkiem stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę jest zatem upływ czasu między poszczególnymi działaniami podejmowanymi przez inwestora w toku procesu budowlanego. Odzwierciedlenie działań podejmowanych w trakcie budowy następuje poprzez wpisy w dzienniku budowy, wskazujące czynności i daty ich podjęcia. Z powyższego zatem wynika, że w postępowaniu prowadzonym w trybie art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane głównym i zasadniczym dowodem, po który powinien sięgnąć organ to dziennik budowy, któremu nadano rangę stosunkowo silnego środka dowodowego. Tym samym dziennik budowy jest podstawowym materiałem dowodowym, który winny pozyskać organy, by móc zbadać przesłanki do ewentualnego stwierdzenia wygaśnięcia pozwolenia na budowę. Nie jest to wprawdzie „dokument urzędowy” w rozumieniu przepisów k.p.a., tylko dokument prywatny, niemniej jego prowadzenie powierzone jest osobie posiadającej stosowne uprawnienia i ponoszącej z tego tytułu odpowiedzialność zawodową i karną.”.

Wobec spełnienia przez inwestora, wymagań określonych w art. 32 ust. 4 pkt 1 i 2 w związku z art. 36a ust. 3 Prawa budowlanego, art. 33 ust. 2 pkt 2 i 3 w związku z art. 36a ust. 3 Prawa budowlanego oraz art. 35 ust. 1 w związku z art. 36a ust. 3 Prawa budowlanego, na podstawie art. 35 ust. 4 w związku z art. 36a ust. 3 tej ustawy właściwy organ jest zobligowany do wydania decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę.

W toku postępowania przed Głównym Inspektorem Nadzoru Budowlanego Inwestor, przedłożył poprawiony zamienny projekt zagospodarowania terenu i zamienny projekt architektoniczno-budowlany. W związku z powyższym konieczne było uchylene decyzji Wojewody Świętokrzyskiego z 24 kwietnia 2025 r. oraz zatwierdzenie poprawionych zamiennego projektu zagospodarowania terenu i zamiennego projektu architektoniczno-budowlanego.

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
DYREKTOR DEPARTAMENTU ORZECZNICTWA

Dorota Klimberzin
(dokument podpisany elektronicznie)

ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
tel. 22 661 83 60
adres do eDoręczeń AE:PL-30297-87439-ABJTG-25

Otrzymują:

1. WIR Wacław Krzyżanowski Spółka komandytowa (w załączeniu: 1 egz. projektu budowlanego zamiennego - zpo)
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]

Do wiadomości:

1. Świętokrzyski Urząd Wojewódzki, al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce
2. Świętokrzyski WINB, al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce (w załączeniu 1 egz. projektu budowlanego zamiennego)
3. Sekretariat DOR
4. aa

