

Podstawę prawną do ustalania kręgu stron postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę stanowi art. 28 ust. 2 p.b. Przepis ten jest także regulacją szczególną, o węższym zakresie w stosunku do art. 28 k.p.a., zawierającego "ogólną" definicję strony w postępowaniu administracyjnym. Zgodnie z treścią art. 28 ust. 2 p.b., stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

To ostatnie pojęcie zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 20 p.b., zgodnie z którym "obszar oddziaływania obiektu" oznacza teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Do przepisów odrębnych, w rozumieniu cytowanego przepisu, należą m.in. przepisy rozporządzeń określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisy z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków, ochrony przyrody, prawo wodne i przepisów wykonawczych do ustaw. Celem przywołanego art. 28 ust. 2 p.b. jest zawężenie kręgu stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę do wymienionych w tym przepisie podmiotów, dla których planowana inwestycja może powodować ograniczenia w zagospodarowaniu ich nieruchomości, przy czym ograniczenie to, wynikające z konkretnych przepisów prawa, musi godzić w konkretne uprawnienia tych podmiotów w zakresie zagospodarowania ich nieruchomości. Tylko takie ograniczenia dają właścicielom, użytkownikom wieczystym i zarządcom nieruchomości położonych w sąsiedztwie planowanej inwestycji podstawę do uczestnictwa w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym z zakresu prawa budowlanego.

Przymiot strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę nie przysługuje według kryterium geograficznego, z samej racji bycia właścicielem nieruchomości położonej w sąsiedztwie działki, na której ma być prowadzona inwestycja, lecz dla uzyskania statusu strony tego postępowania, konieczne jest wykazanie, że planowana inwestycja będzie oddziaływać na ową nieruchomość w sposób ograniczający jej zagospodarowanie.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2017 r. VIII SA/Wa 417/17*

Źródło: [CBOSA](#)