

Świecie, dnia 10-03-2026 r.

STAROSTWO POWIATOWE
W ŚWIECIU UL. HALLERA 9
86-100 ŚWIECIE
BOŚ.033.276.2026

Sz.P.

Katarzyna Kaczmarek-Sławińska

W odpowiedzi na Interpelację w sprawie stosowania przepisów prawa budowlanego informuję, że stronami w postępowaniu o pozwolenie na budowę są Inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W przypadku inwestycji wymagających udziału społeczeństwa lub ocen oddziaływania na środowisko, stroną mogą być również organizacje ekologiczne. Jest to krąg zawężony w porównaniu do ogólnego prawa administracyjnego, opierający się na prawie rzeczowym do działek sąsiednich, na które budowa ma wpływ. Stroną nie jest osoba posiadająca jedynie "interes faktyczny" (np. sąsiad), lecz osoba mająca "interes prawny".

Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zmianami) obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Jeżeli obiekt nie oddziałuje na działki sąsiednie (brak ograniczeń), stroną jest tylko Inwestor i właściciel nieruchomości, na której zaprojektowano obiekt.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem pozwolenia na budowę sprawdza poprawność wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu przez projektanta. Tym samym potwierdza się, czy inwestycja nie narusza przepisów (w tym przepisów techniczno-budowlanych, przeciwpożarowych, środowiskowych czy konserwatorskich). Analiza obejmuje wpływ uciążliwości (np. hałas, zacienienie, zapachy), ograniczenia zabudowy na działkach sąsiednich. Każdy przypadek jest analizowany indywidualnie.

Poniżej odpowiedzi na poszczególne pytania:

1. Jakie konkretne przepisy prawa oraz kryteria techniczne były podstawą uznania właścicieli działek sąsiednich za strony postępowania przy inwestycji w Świeciu?

Organ administracji architektoniczno-budowlanej uznał właścicieli działek sąsiednich za strony postępowania w oparciu o analizę obszaru oddziaływania, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane

2. Dlaczego analogiczne kryteria nie zostały zastosowane w postępowaniu dotyczącym inwestycji w Nowem, pomimo bezpośredniego sąsiedztwa budynku użyteczności publicznej.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej w obu postępowaniach o pozwoleniu na budowę w zakresie ustalenia stron postępowania kierował się tymi samymi kryteriami. Stronami w postępowaniu administracyjnym uznano Inwestora oraz właścicieli nieruchomości

znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W przypadku planowanej Inwestycji budynku handlowo-usługowego w Nowem, obszar oddziaływania obejmował wyłącznie nieruchomość Inwestora, natomiast przy Inwestycji w Świeciu obejmował również działki sąsiednie.

3. Czy w obu postępowaniach wykonano analizę obszaru oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt. 20 Ustawy Prawo budowlane? Jeżeli Tak- proszę o wskazanie różnic w ustaleniach.

Tak. Organ administracji architektoniczno-budowlanej w obu postępowaniach dokonał analizy obszaru oddziaływania.

W przypadku planowanej budowy budynku handlowo-usługowego w Nowem, obszar oddziaływania, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, obejmuje wyłącznie nieruchomość Inwestora i nie wprowadza ograniczeń w zabudowie sąsiednich działek.

Natomiast w analizie obszaru oddziaływania Inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego w Świeciu uwzględniono działki sąsiadujące z działkami Inwestora, z uwagi na projektowane skarpy o wys. pow. 1,5 m przy granicy działek sąsiednich z istniejącą zabudową mieszkalną jednorodziną a także z uwagi na roboty budowlane związane z budową muru oporowego o wys. 1,5 m i rozbiórką obiektu zlokalizowanego na granicy nieruchomości.

Ponadto obie Inwestycje zlokalizowane są na terenach objętych Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), w związku z tym nie było konieczności uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) i organ administracji architektoniczno-budowlanej nie miał obowiązku przekazania gminie kopii ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego).

4. Czy rodzaj Inwestora, charakter prowadzonej działalności handlowej lub skala Inwestycji miały jakiegokolwiek wpływ na ustalenie kręgu postępowania stron?

Rodzaj Inwestora, charakter prowadzonej działalności handlowej lub skala Inwestycji nie mają wpływu na ustalenie kręgu stron postępowania.

5. Czy starostwo posiada wewnętrzne wytyczne lub praktykę interpretacyjną w zakresie kwalifikowania stron postępowań budowlanych, a jeżeli tak proszę o ich udostępnienie.

Organ nie posiada wewnętrznych wytycznych w zakresie kwalifikowania stron postępowania, swoje działania opiera w oparciu o opisane wyżej przepisy.

6. W jaki sposób starostwo zapewnia jednolite i równe stosowanie prawa wobec wszystkich inwestorów prowadzących działalność gospodarczą na terenie powiatu?

Organ postępuje zgodnie z art. 8 Kodeksu Postępowania Administracyjnego oraz art. 12 Prawa Przedsiębiorców.

Z poważaniem: