

*Zasięg obszaru oddziaływania projektowanego obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego determinują warunki pozwolenia na budowę, a nie to, w jaki sposób projektowany obiekt zostanie w rzeczywistości zrealizowany (wyrok NSA z dnia 20 sierpnia 2019 r., sygn. akt: II OSK 2034/18).*

Obszar oddziaływania obiektu został przez ustawodawcę zdefiniowany jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. Powyższe rozwiązanie, ograniczające zakres podmiotowy postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, wprowadzono po to, by oprócz inwestora brały w nim udział wyłącznie te podmioty, które w związku z prowadzeniem robót budowlanych doznają ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, do których mają tytuł prawny.

Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu powinno więc nastąpić na potrzeby każdej konkretnej sprawy, przy uwzględnieniu funkcji, formy, konstrukcji projektowanego obiektu i innych jego cech charakterystycznych, sposobu zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanego zamierzenia, z jednoczesnym uwzględnieniem treści nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych. Innymi słowy, dopiero gdy istnieje możliwość spowodowania szkodliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie ze względu na indywidualne cechy projektowanego obiektu, zagospodarowanie terenu otaczającego działkę inwestora (istniejące i projektowane), podmiot legitymujący się tytułem prawnym do działki położonej na tak wyznaczonym obszarze oddziaływania obiektu jest stroną w postępowaniu w sprawie o pozwolenie na budowę.