

## Prezes Rady Ministrów

### PETYCJA

Dotyczy: ustawy **Prawo budowlane** oraz właściwego sprawowania nadzoru przez **Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego** nad właściwym stosowaniem prawa.

Jasno i logicznie sprawy ustalenia obszaru oddziaływania inwestycji poza działkę inwestycyjną publicznie przedstawiono w artykule opublikowanym na stronie :

<https://prawowobrocie.pl/prawo-administracyjne-i-publiczne/potencjalna-zabudowa-nieruchomosci-sasiednich-a-uzyskanie-pozwolenia-na-budowe/1711/> , jak poniżej

Informacja o obszarze oddziaływania obiektu musi zawierać się w projekcie budowlanym, a tym samym określenie tego obszaru leży w gestii projektanta sporządzającego projekt budowlany. Obszar oddziaływania obiektu ustala się zatem indywidualnie na potrzeby konkretnej inwestycji. Zakreślenie obszaru oddziaływania obiektu jest istotne zwłaszcza z punktu widzenia art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Wynika to z faktu, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Oczywiście określenie obszaru oddziaływania obiektu w projekcie budowlanym podlega weryfikacji przez organ w postępowaniu w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę, który – stosownie do wyniku tej weryfikacji – może zmienić krąg podmiotów będących stronami.

Drugi, bardziej problematyczny element art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane odwołuje się do „uzasadnionych interesów osób trzecich”. Ustawa Prawo budowlane nie zawiera definicji legalnej tego pojęcia. W piśmiennictwie, gdy weźmie się pod uwagę nieprecyzyjny i ocenny charakter sformułowania, jakim posłużył się ustawodawca, raczej krytycznie podchodzi się do brzmienia tego przepisu.

Analizując problemy interpretacyjne, jakie pojawiają się na gruncie pojęcia „uzasadnione interesy osób trzecich”, skupmy się na zbadaniu, czy w ramach tych uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu, powinniśmy ocenić tylko istniejącą zabudowę nieruchomości znajdującą się w obszarze oddziaływania inwestycji, czy też również możliwość zagospodarowania tych nieruchomości w przyszłości. W tym zakresie w orzecznictwie i piśmiennictwie mamy do czynienia z dwoma rozbieżnymi stanowiskami.

W pierwszej kolejności przedstawimy te stanowiska, które przyjmują, że potencjalna zabudowa nieruchomości sąsiednich nie powinna zostać uwzględniona przez organ przy wydawaniu pozwolenia na budowę.

Jasno i logicznie sprawy ustalenia obszaru oddziaływania inwestycji poza działkę inwestycyjną publicznie przedstawiono w artykule opublikowanym na stronie :

<https://prawowobrocie.pl/prawo-administracyjne-i-publiczne/potencjalna-zabudowa-nieruchomosci-sasiednich-a-uzyskanie-pozwolenia-na-budowe/1711/> , jak poniżej

"W **wyroku WSA w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2018 r. o sygn. II SA/Gd 572/17** sąd wskazał, iż „prawidłowa wykładnia art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane powinna prowadzić więc do wyważenia konkretnych interesów, tj. inwestora oraz właścicieli sąsiednich działek budowlanych (...). Choć trzeba się zgodzić, że inwestor, który pierwszy zabuduje swoją działkę, nie ma z tego tytułu dodatkowych, większych uprawnień, to nie do pogodzenia z prawem zabudowy jest sytuacja, w której jego prawo jest ograniczane z uwagi na konieczność uwzględnienia interesu właściciela działki sąsiedniej, niezabudowanej, której plany inwestycyjne nie są jeszcze skonkretyzowane”.

Dalej, w uzasadnieniu **wyroku NSA z dnia 4 lipca 2022 r. o sygn. II OSK 2541/20** wskazano: „Uzasadnione interesy osób trzecich, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy, to interesy mające umocowanie w przepisach prawa. Nie chodzi o wszelkie utrudnienia, jakie może spowodować planowana inwestycja, lecz jedynie o takie, które dotyczyć mogą naruszeń interesów prawnych, nie zaś interesów faktycznych innych osób. Z reguły każda inwestycja powoduje uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości (ogranicza światło, widok, emituje hałas, powoduje zwiększony ruch drogowy). Ale jeśli nie można mówić o naruszeniu konkretnych przepisów prawa (w tym norm warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, prawa o ochronie środowiska), to organ architektoniczno-budowlany nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę”.

NSA w **wyroku z dnia 16 listopada 2005 r. o sygn. II OSK 672/05** wskazał nadto, że „nie sposób również zaaprobować stanowiska, że w celu niejako »rezerwacji« możliwości realizacji dla siebie przyszłej inwestycji w najbardziej odpowiednim miejscu na nieruchomości dopuszczalne jest blokowanie zamierzenia inwestycyjnego właściciela działki sąsiedniej, w sytuacji, gdy zamierzenie to jest zgodne z przepisami ustawy Prawo budowlane”.

W wyroku z dnia **15 lutego 2023 r. II OSK 455/20 NSA** wskazał: „Obowiązek uwzględnienia przez organy administracji uzasadnionych interesów osób trzecich nie może być rozpatrywany abstrakcyjnie, bez odniesienia do skonkretyzowanych planów zagospodarowania sąsiednich działek. Organ administracji, dokonując zatwierdzenia projektu budowlanego, nie może oceniać go pod kątem każdego możliwego sposobu zabudowy sąsiedniej działki. Analiza projektu budowlanego pod kątem możliwości zabudowy sąsiedniej działki może mieć miejsce w sytuacji, gdy osoba posiadająca tytuł prawny dający podstawę do zabudowy tej działki posiada zatwierdzony decyzją projekt budowlany lub dokonała zgłoszenia realizacji określonej inwestycji. W takim przypadku organ administracji ma realną możliwość oceny, czy planowana inwestycja nie będzie skutkowała niemożnością realizacji lub ograniczeniem możliwości realizacji inwestycji na sąsiedniej działce”.

Także wśród przedstawicieli doktryny wskazuje się, że przyjmowanie na etapie wydawania pozwolenia na budowę za podstawę odmowy jego udzielenia deklarowanych planów inwestycyjnych na działkach sąsiednich (choćby obecnie takie plany nie mogły w świetle obowiązujących przepisów zostać zrealizowane) w praktyce mogłoby uniemożliwić realizację większości inwestycji i odbywałoby się z naruszeniem praw właścicieli (posiadaczy) działek sąsiednich. Plany inwestycyjne właściciela działki sąsiedniej powinny znajdować odzwierciedlenie co najmniej w posiadanej przez niego decyzji o warunkach zabudowy (jeżeli nie ma planu miejscowego) oraz być dopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów (B. Czajka-Marchlewicz, *Czy organ architektoniczno-budowlany powinien na etapie postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę uwzględniać przyszłe zagospodarowanie terenów sąsiednich?*).

W piśmiennictwie i orzecznictwie sądowo-administracyjnym można spotkać się z przeciwnym stanowiskiem względem opisanego powyżej. Opowiada się ono za koniecznością rozważenia przez

organ wydający pozwolenie na budowę również przyszłego zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Między innymi wskazuje się, że ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9) ustawy Prawo budowlane, jest ochroną o bardzo szerokim zakresie oddziaływania. Prezentuje się też stanowisko, że poszanowanie interesów osób trzecich polega na umożliwieniu tym podmiotom skorzystania z prawa zabudowy w takim samym zakresie, w jakim przysługuje ono inwestorowi (W. Piątek [w:] *Prawo budowlane. Komentarz, wyd. III*, red. A. Gliniecki, Warszawa 2016, art. 5).

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że „ze względu na treść art. 5 ust. 1 pkt 9 p.b. należy stosować zasadę proporcjonalności i nie wyczerpywania przez jedną inwestycję możliwości zabudowy na działkach sąsiednich. W związku z tym zlokalizowanie obiektu budowlanego na działce inwestycyjnej powinno nastąpić przy wyważeniu interesów inwestora i właścicieli działek sąsiednich. Tych ostatnich w kontekście możliwej i dopuszczalnej prawnie lokalizacji przyszłej zabudowy na sąsiedniej nieruchomości oraz w związku z zajmowanym przez właścicieli tych nieruchomości aktywnym stanowiskiem w sprawie” (**wyrok WSA w Warszawie z dnia 1.02.2022 r. o sygn. VII SA/Wa 2008/21**).

Jak wskazał **NSA w wyroku z dnia z 11.04.2019 r. wydanym w sprawie o sygn. II OSK 1353/17**, poszanowanie interesów osób trzecich polega na umożliwieniu tym podmiotom skorzystania z prawa zabudowy w takim samym zakresie, w jakim przysługuje ono inwestorowi. Należy dokonać w tym zakresie wyważenia interesów inwestora i właścicieli działek sąsiednich. Oznacza ono uwzględnienie istniejącej zabudowy oraz możliwości zabudowy działek w przyszłości (por. także wyroki NSA z dnia: 14 września 2006 r., sygn. akt II OSK 1090/05; 26 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 1613/11, publ. <https://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Nadto, w wyroku z dnia **25.06.2009 r. o sygn. II OSK 1277/08, NSA**, analizując konieczność uwzględnienia przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę ograniczeń wskazanych w § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wskazał: „Należy zatem przyjąć, że gdy chodzi o projekt budowy budynku wyższego niż 35 m, należy wyklądać § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w ten sposób, że ma on zastosowanie także wtedy, gdy sąsiednia nieruchomość jest jeszcze niezabudowana, i nawet wtedy, gdy jej właściciel nie ma sprecyzowanych planów inwestycyjnych. Stosując w takiej sytuacji wskazany przepis, organy administracji architektoniczno-budowlanej są zobowiązane ocenić, czy właściciel sąsiedniej niezabudowanej nieruchomości będzie mógł zbudować swoją nieruchomość z zachowaniem takich samych odległości od granicy jak właściciel nieruchomości, który pierwszy podjął inwestycję. Dokonując takiej oceny, należy brać pod uwagę też możliwą zabudowę z uwzględnieniem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo zasady dobrego sąsiedztwa (...)”.

W wyroku **WSA w Warszawie z dnia 13 września 2005 r. o sygn. VII SA/Wa 1252/04** sąd podważył prawidłowość działania organu wydającego pozwolenie na budowę. Wskazał, że „organ odwoławczy nie ustalił, w jaki sposób sporna inwestycja będzie wpływała w przyszłości na zagospodarowanie działek znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie”.

Warto się odwołać również do pozycji: D. Kafar, A. Kornecka, J. Kornecki, K. Szocik, *Prawo budowlane 2020 – proces inwestycyjny po zmianach* (Warszawa 2020). Podniesiono tam, że „choć wydawać się może, że badanie potencjalnych, hipotetycznych, przyszłych ograniczeń zabudowy działki sąsiedniej z natury rzeczy jest właśnie spekulatywne, abstrakcyjne i niekonkretne, to jednak w rzeczywistości wcale tak na ogół nie jest. Można zauważyć, że działka sąsiednia może mieć już sprecyzowane

przyszłe plany zabudowy, np. poprzez wydaną decyzję o warunkach zabudowy. Poza tym najczęściej możliwe jest też przeprowadzenie bardzo konkretnych rozważań co do przyszłego zabudowania działki sąsiedniej. Możliwe więc jest konkretne i jednoznaczne rozważenie interesów inwestora i osoby trzeciej w aspekcie potencjalnej zabudowy działki przez osobę trzecią w przyszłości". Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że w piśmiennictwie i orzecznictwie sądowo-administracyjnym brakuje jednolitego stanowiska w zakresie obowiązku uwzględnienia przyszłego zagospodarowania nieruchomości sąsiednich przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Również praktyka organów wydających pozwolenia na budowę jest w tym zakresie niejednolita. Ocena zwykle zapada na gruncie konkretnego stanu faktycznego.

Z jednej strony zrozumiałe jest stanowisko, które nakazuje uwzględniać przy wydawaniu pozwolenia na budowę wyłącznie skonkretyzowane plany właścicieli nieruchomości sąsiednich co do zagospodarowania ich nieruchomości. Inwestor nie powinien podlegać blokadom w realizacji swoich zamierzeń inwestycyjnych ze względu na potencjalną zabudowę działek sąsiednich, która w rzeczywistości może się nie wydarzyć.

Z drugiej natomiast strony można podzielić również argumentację właścicieli nieruchomości sąsiednich, którzy, dążąc do ochrony swojego prawa własności i możliwości zagospodarowania należących do nich nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, chcą zachować prawo do nieskrępowanego wykorzystania nieruchomości. Łatwo wyobrazić sobie sytuację, w której, ze względu na wybudowanie na jednej nieruchomości inwestycji szczególnie negatywnie oddziałującej na nieruchomości sąsiednie, nieruchomości te stają się bezużyteczne – a możliwość ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem staje się ograniczona bądź nawet wyłączona.

Wydaje się, że działaniem, jakie może przyczynić się do poprawy sytuacji właścicieli nieruchomości sąsiednich w ramach postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę, będzie wykazanie przed organem wydającym decyzję o pozwoleniu na budowę, że ich zamierzenia inwestycyjne są już skonkretyzowane. Może się to wydarzyć poprzez podjęcie kroków w celu ich realizacji, np.:

- uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy,
- złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę,
- bądź wykazanie, że właściciel nieruchomości sąsiedniej dysponuje zatwierdzonym decyzją projektem budowlanym lub dokonał zgłoszenia realizacji określonej inwestycji.

Aby ochronie podlegał również interes inwestora tj. aby jego zamierzenie inwestycyjne nie zostało „zablokowane” przez wyłącznie potencjalne zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich, zasadnym byłoby, aby przepisy prawa precyzowały, na jakim etapie powinien być proces inwestycyjny realizowany przez właściciela nieruchomości sąsiedniej. Dzięki temu organ wydający pozwolenie na budowę mógłby rozpatrzyć taki proces inwestycyjny w kontekście „uzasadnionych interesów osób trzecich”, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane. "

Kolejny artykuł też jasno opisuje sprawy:

**"Art. 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) precyzuje, jakie elementy należy uwzględnić przy projektowaniu i budowaniu obiektów budowlanych i ich poszczególnych części. Obowiązek ich uwzględnienia ciąży również na organie wydającym decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.**

**Jednym z elementów, o którym wspomina art. 5 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy, jest poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.**

Pojęcie „występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich” budzi liczne wątpliwości interpretacyjne – zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Sporne jest zwłaszcza to, czy w zakres tego określenia należy włączyć również potencjalną zabudowę nieruchomości sąsiednich. **W konsekwencji sporne jest nawet to, czy nieskonkretyzowane plany właściciela nieruchomości sąsiedniej mogą skutecznie zablokować uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.**” oraz wydłużyć realizację inwestycji mieszkaniowej z 2-3 lat do 5-8 lat biorąc znaczne opóźnienia w rozpatrywaniu spraw przez sądy administracyjne.

Logicznym jest istnienie obowiązku sporządzania i uwzględnienia tzw. liniiki słońca (weryfikacji zacieniania i przesłaniania) w przypadku niezabudowanej działki znajdującej się w sąsiedztwie działki inwestycyjnej, gdy planowana (projektowana) zabudowa stanowi obiekt przesłaniający o wysokości powyżej 35 metrów. W budynkach do 12 m wysokości weryfikacja przesłaniania jest zbędna.

Prawo własności przysługujące osobom, które posiadają działki zlokalizowane obok siebie, opiera się na tych samych przepisach prawa, a jego treść jest taka sama. To przepisy prawa powinny stanowić jedynie ograniczenie dla sposobu ich postępowania w zakresie zabudowy posiadanej nieruchomości. W postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę organ powinien weryfikować, w jaki sposób przedstawiony projekt może wpływać na potencjalną zabudowę sąsiednich nieruchomości. **Błędem jest sprowadzanie tej weryfikacji do dowolnej zmiany stron o wszystkie działki sąsiednie bez analizy i oceny występowania przesłanek wskazujących o tym, że** nieruchomość sąsiednia nie znajduje się w obszarze oddziaływania obiektu na podstawie przepisów odrębnych.

Fakt zacieniania sąsiedniej niezabudowanej działki budowlanej, na której nie mogą powstać budynki mieszkalne, można uznać jako immisję, ale nie jako ograniczenie możliwości usytuowania hipotetycznego budynku, który zgodnie z przepisami odrębnymi, nie będzie wymagał dostępu do światła słonecznego.

Ważnym aspektem związanym z określeniem obszaru oddziaływania obiektu jest wymóg wskazania przepisów prawa w oparciu, o które dokonano jego wyznaczenia, a także wymóg przedstawienia zasięgu tego obszaru. Może się bowiem okazać, że fakt oddziaływania na sąsiednią działkę budowlaną jest bezsporny, lecz jego zasięg kończy się w pasie terenu niemożliwym do zabudowy z innych obiektywnych przyczyn.

Należy podkreślić, iż ustalenie obszaru oddziaływania obiektu może być procesem złożonym i wielowątkowym wymagającym odpowiedniego rozeznania uwarunkowań związanych z możliwością zabudowy sąsiednich działek budowlanych. Zgodnie z zapisami zawartymi w art. 20 pkt 1 Ustawy Prawo budowlane ustalenie obszaru oddziaływania należy do podstawowych obowiązków Projektanta. Oznacza to, że **przy ustalaniu kręgu stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę organ administracji architektoniczno – budowlanej, co do zasady powinien opierać się na informacji dostarczonej przez projektanta**. Niemniej jednak, zgodnie z art. 10 § 1. KPA cyt: *Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania*.

Oznacza to, że jeżeli organ nie zgadza się z wnioskami zamieszczonymi przez projektanta w „Informacji o Obszarze Oddziaływania Obiektu”, **może zmienić** zakres oddziaływania poprzez włączenie lub usunięcie z kręgu stron właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców sąsiednich nieruchomości, **jednakże powinien wówczas wskazać przesłankę, w oparciu o którą dokonał zmiany** z przywołaniem przepisów odrębnych .

Art. 10 § 1. KPA winno interpretować się w ten sposób , że organ w przypadku wątpliwości jakie są możliwe czynniki szkodliwego oddziaływania na działki sąsiednie może na początek tylko poinformować właścicieli działek sąsiednich o złożonym wniosku przez inwestora i możliwością zapoznania się z dokumentacją w terminie do 7 dni oraz o tym , że nie zostali uznani za stronę postępowania . W przypadku opisanego obiektywnych czynników negatywnie oddziałujących na działki sąsiednie w celu wykazania istnienia interesu prawnego w piśmie złożonym , organ I instancji winien zarzuty dostarczone na piśmie rozpatrzyć w ciągu 14 dni w celu rozstrzygnięcia czy sąsiad winien być stroną postępowania czy nie ustalając czy działka sąsiednia znajduje w obszarze negatywnego oddziaływania czy nie . Jeśli analiza wskazuje, że obszar oddziaływania obejmuje sąsiednie działki, to ich właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy stają się stronami w postępowaniu. Daje im to możliwość czynnego udziału w postępowaniu i zgłaszania zastrzeżeń. Jednak należy zaznaczyć, że może się zdarzyć, że projektant i organ miał rację i na tle przepisów klient nie powinien mieć przymiotu strony.

" Nasze subiektywne odczucia i zastrzeżenia, że dana inwestycja wpływa na naszą nieruchomość nie są wystarczające do uznania nas za stronę postępowania.

Orzecznictwo w tym zakresie jest bardzo restrykcyjne i konkretnie wskazuje, kiedy dochodzi do naruszenia i ingerencji wykraczającej poza obszar działki będącej przedmiotem inwestycji, a co za tym idzie – kiedy powinniśmy być uznani za stronę.

Do uznania, iż dana nieruchomość znajduje się w obszarze oddziaływania inwestycji budowlanej nie wystarczy stwierdzenie, że będzie ona faktycznie wpływała na sąsiednie działki, lecz niezbędne **jest wskazanie normy prawnej, która reguluje taki wpływ przedsięwzięcia na otoczenie**. Okoliczności te muszą mieć charakter obiektywny, ponieważ wyłącznie subiektywne przekonanie o oddziaływaniu zamierzenia budowlanego na sąsiednie tereny jest niewystarczające w świetle art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z 8 grudnia 2021 r., sygn. II SA/Go 823/21).

Stąd też bardzo wiele zapytań kierowanych przez naszych klientów, którzy stoją na stanowisku, że zawsze powinni być stroną postępowania budowlanego, gdyż nowa inwestycja z całą pewnością wpływa na ich nieruchomość.

Niestety w wielu wypadkach okazuje się, że jest to tylko subiektywne przeświadczenie. W wielu przypadkach nie sposób wskazać normy materialnej, która została naruszona względem działki sąsiadującej poprzez oddziaływanie nowej inwestycji.

Natomiast organy i projektanci nie są nieomylni.

Zdarza się, że w projekcie budowlanym znajdują się błędy, a następnie są powielane przez organy. W takim wypadku warto interweniować i dążyć do włączenia do postępowania i uzyskania przymiotu strony, ponieważ w istocie nowa inwestycja może negatywnie wpłynąć na możliwość przyszłej zabudowy na sąsiedniej działce.

Rekomendujemy więc zainteresować się taką budową i zweryfikować jej konkretny wpływ/oddziaływanie na własną nieruchomość zanim negatywne konsekwencje tej inwestycji będą odczuwalne w codziennym życiu."

Reasumując według mnie postępowanie będzie obiektywne i doprowadzi do wydania prawidłowej decyzji wydania pozwolenia na budowę z prawidłowo ustalonym obszarem negatywnego oddziaływania poza działkę inwestycyjną o ile będzie jednolita instrukcja postępowania administracyjnego organów architektoniczno - budowlanych I i II instancji wydanej przez **Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego** dla wszystkich starostów i wojewodów mając na uwadze jednolite

zastosowanie prawa , a tym znacznego skrócenia czasu inwestycji i w tym samym ceny 1 m2 mieszkania.

Moja propozycja :

- 1) organ I instancji na wstępie przyjmie , że projektant prawidłowo ustalił obszar oddziaływania i na podstawie tego poinformuje właścicieli działek sąsiednich według oceny organu o tym , że nie zostali uznani za strony postępowania .
- 2) w przypadku złożenia przez poinformowanych i innych do organu zarzutów opisujących sposób oddziaływania wskazujących na charakter obiektywny, organ I instancji oceni te zarzuty i rozstrzygając wskaże normy prawne, która reguluje taki wpływ przedsięwzięcia na otoczenie.
- 3) postępowanie jest dwuinstancyjne , więc uczestnicy , jak i strony , którzy złożą ponownie swoje zarzuty do organu II instancji mają do tego prawo , a wówczas odwoławczy organ II instancji ponownie rozpatrzy i ustali obszar oddziaływania oraz na tej podstawie poinformuje kto jest uznany za stronę a kto nie.
- 4) skargi osób nie będących stroną postępowania będą odrzucone i skutkować to będzie unieważnieniem postępowania.
- 5) w przypadku wznowienia postępowania czy ponownym rozpatrzeniu sprawy w organie I czy II instancji wydana **decyzja pozwolenia na budowę jest ważna** ,a sprawę **rozpatruje się tylko w części dotyczącej ustalenia obszaru oddziaływania** , a tym samym kręgu stron.
- 6) obowiązek szczegółowej weryfikacji stron postępowania przez organ odwoławczy II instancji na podstawie przepisów odrębnych oraz ustanowienia jego prawa do zmiany kręgu stron według oddzielnej jego decyzji i rozstrzygnięcia w oparciu o przepisy odrębne i inne przywołane.