



Wszystkie podkreślenia i wytuszczenia w treści cytowanych dokumentów pochodzą od autorów artykułu

# O.o.o. czy o.o.i.?

arch. **Bożena Nieroda**, architekt IARP, arch. **Wojciech Gwizdak**, architekt IARP

Wszelkie obiekty zbudowane z materii wpływają na otoczenie. Znane jest zjawisko grawitacji, promieniowania elektromagnetycznego czy sił jądrowych. Natura takich oddziaływań nie jest łatwa do zbadania. W tym samym czasie przepisy prawa budowlanego posługują się pojęciem „obszar oddziaływania obiektu”. Jak to się stało, że mieści ono w sobie tyle niejasności, że wygląda na podobnie trudne do rozpoznania jak np. obszar oddziaływań jądrowych opisywany prawami fizyki?

## O.o.o. – terra incognita

Obszar oddziaływania obiektu (w skrócie o.o.o.) to według definicji podanej w art. 3 pkt 20 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane „*teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu*”. O jakich oddziaływań jest mowa, jak bardzo rozległy ma to być teren oraz o jakich ograniczeniach w jego zagospodarowaniu traktuje przepis – trudno orzec. Przy pierwszym czytaniu wydawać by się mogło, że kluczem są przywołane w art. 3. pkt. 20 „*przepisy odrębne*”, jednakże przeglądanie tysięcy regulacji nie prowadzi do cienia sukcesu. Nigdzie bowiem nie można znaleźć informacji, jak wygląda kompletna lista przepisów odrębnych, na bazie których nastąpić winno stwierdzenie, że projektowany obiekt budowlany wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu jego otoczenia. A przecież **ustalenie zasięgu o.o.o. winno opierać się na precyzyjnych i powszechnie znanych regulacjach, bowiem tylko takie zapewniają powtarzalność wyników oraz ich społeczną akceptację.**

Na problem z ustalaniem obszaru oddziaływania obiektu zwracają od wielu lat uwagę różne instytucje, organizacje i osoby prywatne. Dobrym przykładem jest zbiór wypowiedzi opracowany w lipcu 2014 roku i publikowany w internecie przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju – w *Załączniku do Raportu z konsultacji społecznych projektu ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane*

oraz niektórych innych ustaw (Druk Nr UA37). Część z nich cytujemy poniżej.

- (Str. 3 i 4 – stanowisko organu administracji architektoniczno-budowlanej dużego miasta wojewódzkiego) „*Nie jest możliwe precyzyjne określenie obszaru oddziaływania obiektu bez wskazania konkretnych kryteriów, które powinny być analizowane w odniesieniu do obiektu oraz terenu sąsiedniego. Wbrew twierdzeniom uzasadnienia, bogate orzecznictwo pokazuje, jak wiele problemów wywołuje prawidłowe określenie obszaru oddziaływania obiektu. Podstawowe trudności wynikają z odwołania się do nieokreślonego wprost katalogu przepisów odrębnych...*”
- (Str. 17 i 18 – stanowisko Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa) „*...brak jednoznacznych i weryfikowalnych regulacji służących wyznaczaniu obszaru oddziaływania obiektu, pomimo iż w uzasadnieniu podano »Sposób wyznaczania obszaru oddziaływania obiektu nie jest bowiem dowolny, lecz w sposób jednoznaczny wynika z przepisów prawa powszechnie obowiązującego«, niestety trudno znaleźć potwierdzenie takiego stanowiska zarówno w przepisach prawa, jak i w bogatym w tym zakresie orzecznictwie, z którego wynika, iż brak jest stosownej normy prawnej służącej jednoznacznemu określaniu obszaru oddziaływania obiektu*”.
- (Str. 38 – stanowisko Naczelnej Rady Adwokackiej) „*Organ prowadzący postępowanie jest obowiązany przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia na podstawie przepisów odrębnych (nie*

*tylko § 12 i 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) obszaru oddziaływania obiektu, a w konsekwencji stron postępowania w sprawie o pozwolenie na budowę*”.

- (Str. 44 – stanowisko Krajowej Izby Urbanistów) „*W związku z projektem wprowadzenia wielu poprawek w ustawie Prawo budowlane należy zastanowić się, czy nie wymaga poprawki określenie pojęcia »Obszar oddziaływania obiektu«*”.
- (Str. 50 i 51 – stanowisko Krajowej Rady Izby Architektów RP) „*Niejednokrotnie sprawy sporne dotyczące obszaru oddziaływania obiektu kończą się postępowaniem przed sądami administracyjnymi, co potwierdza niejednoznaczny i dyskusyjny charakter tego pojęcia. Dopóki obszar oddziaływania obiektu nie zostanie sparametryzowany i dookreślony, nie można mówić o jednoznaczności tego obszaru*”.

## Utajniona wiedza o przepisach odrębnych

Poszukiwanie prawdy na temat o.o.o. kieruje nasze kroki na drogę sądową. Okazuje się, że wobec braku katalogu przepisów odrębnych, pozwalających wyznaczyć obszar oddziaływania obiektu, rozpoznania bojem dokonują sądy administracyjne, dyktując własne propozycje. Tak jakby były depozytariuszami wiedzy niedostępnej innym, a ich znajomość architektury i urbanistyki była szersza niż u architektów. Niestety i to źródło informacji doskonałe nie jest, bo w wyrokach pojawiają się najczęściej >>

**Założenie, że inwestor i jego sąsiedzi będą sami ze sobą dyskutować o swoich prawach, jest próbą zdjęcia obowiązków z organów państwa. Obywatele płacący podatki oczekują, że to urzędy zapewnią skuteczną, profesjonalną ochronę ich własności. Natomiast płacący podatki inwestorzy oczekują, że przepisy prawa precyzyjnie wskażą, co mogą a czego im nie wolno oraz że wydane rozstrzygnięcia będą słuszne i niekwestionowalne przez nikogo.**

Wobec braku katalogu przepisów odrębnych, pozwalających wyznaczać obszar oddziaływania obiektu, rozpoznania bojem dokonują sądy administracyjne, dyktując własne propozycje. Tak jakby były depozytariuszami wiedzy niedostępnej innym, a ich znajomość architektury i urbanistyki była szersza niż u architektów.

» tylko tytuły aktów prawa, bez przywołania konkretnych regulacji. Sędziowie natomiast podkreślają, że zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi to mało i należy brać pod uwagę także inne rozporządzenia i ustawy.

Przykładowo Naczelny Sąd Administracyjny, rozpatrując prawidłowość pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym (wyrok sygn. II OSK 332/12), stwierdza, że „Do przepisów odrębnych, w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego należą nie tylko przytoczone przez organ przepisy warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji, takimi przepisami odrębnymi mogą być np. także przepisy ustawy o ochronie przyrody, ustawy o drogach publicznych, czy też rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. W konsekwencji, **nie sposób przyjąć, że w sytuacji gdy inwestycja zgodna jest z przepisami techniczno-budowlanymi, to nie oddziałuje na okoliczne nieruchomości (...)**”.

W innym wyroku, dotyczącym pozwolenia na budowę dla „domu weselnego” (sygn. II OSK 1994/11), do listy przepisów odrębnych NSA dopisuje „przepisy dotyczące ochrony środowiska (m.in. dotyczące ochrony przed hałasem, zanieczyszczenia powietrza niektórymi substancjami trującymi), a także przepisy z zakresu zagospodarowania przestrzennego.”

W jeszcze innym rozstrzygnięciu, WSA w Białymstoku, rozpatrując kwestię pozwolenia na budowę napowietrznej linii niskiego napięcia z przyłączami – w kontekście interesujących nas przepisów odrębnych (sygn. II SA/Bk 817/12) stwierdził, że „Do przepisów odrębnych należą normy różnych dziedzin prawa, w tym przepisy prawa budowlanego, z zakresu zagospodarowania przestrzennego, z zakresu ochrony środowiska, czy też z zakresu

prawa energetycznego, a więc wszystkie mające wpływ na sposób zagospodarowania i przeznaczenia terenu”.

Czytając kolejne orzeczenia, można by dojść do wniosku, że po lekturze jeszcze kilku zdobędzie się kompletną wiedzę o przepisach odrębnych. **Niestety większość sądów ucieka od konkretyzacji, a nawet wprost podkreśla wieloznaczny charakter regulacji i trudną do parametryzacji niedookreśloność.** Przykładowo WSA w Białymstoku stwierdził (sygn. II SA/Bk 546/12), że „...przepis art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego zawiera **otwartą definicję obszaru oddziaływania obiektu**”. W tym samym wyroku ten sam WSA orzekł, że „Przy tym obszarze oddziaływania obiektu nie można utożsamiać wyłącznie z obszarem bezpośrednio sąsiadującym z terenem inwestycji, a pojęcie to należy utożsamiać z obszarem, na który potencjalnie może oddziaływać inwestycja, a więc i nawet takim, który bezpośrednio z terenem inwestycji nie sąsiaduje”.

W podobnym duchu białostocki WSA wypowiada się w jeszcze innym wyroku (sygn. II SA/Bk 817/12), gdzie stwierdza „W orzecznictwie sądowo-administracyjnym nie ma sporu, iż **ustawowa definicja »obszaru oddziaływania obiektu« nie daje podstaw do zawężającego rozumienia tego określenia**”. W tym samym wyroku sąd, omawiając przepisy odrębne dotyczące o.o.o., podkreśla, że „W tym zakresie należy także sięgnąć do **przepisów prawa cywilnego określających zakres dopuszczalnego ingerowania w wykonywanie prawa własności**”.

Odwołanie się sądów administracyjnych do przepisów prawa cywilnego nie jest zjawiskiem jednostkowym. Na przepisy Kodeksu cywilnego powołuje się także WSA w Krakowie, rozstrzygając kwestię pozwolenia na budowę tartaku (sygn. II SA/Kr 1738/12). Sąd ten stwierdził, że „Zgodnie z **art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady**

współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Z przepisu tego wynika, że niedopuszczalne są bezpośrednie ingerencje w wykonywanie prawa własności przez właściciela, określane w literaturze jako tzw. **immisje bezpośrednie**. Immisje bezpośrednie polegają na celowym, bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (rowy, rury itp.). (...) Prawo cywilne reguluje również tzw. **immisje pośrednie**. W myśl **art. 144 k.c.** właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”.

### Kosztowna iluzja

W wyszukiwarce Centralnej Bazy Orzeczeń Sądów Administracyjnych można znaleźć wyroki pozornie pomocne w określaniu obszaru oddziaływania obiektu. Jednakże nawet niekwestionowalne wyznaczenie o.o.o. nie rozwiązuje problemu, jest tylko pierwszym krokiem „ciernistej” procedury.

Kolejne ruchy inicjuje art. 28.2. ustawy Prawo budowlane – o brzmieniu: „**Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu**”. Przepis oznacza, że obszar oddziaływania obiektu wyznaczony zostaje celem wskazania sąsiadów, którzy mają mieć status „strony postępowania”. Osoby te będą mieć prawo wglądu do dokumentacji inwestora i wnioskowania o uchylenie decyzji »

w kolejnych instancjach. System oferuje im chwilowe złudzenie ochrony ważnych dla nich wartości. Jednakże możliwość przeglądania kart projektów nie poprawia ich sytuacji. Są tylko obserwatorami, nierzadko poirytowanymi bezsilnością, bo z czasem, często po wielu latach kosztownych potyczek, okazuje się, że nie wszystkie interesy faktyczne chronione są przepisami, a protesty nie znajdują zrozumienia w kolejnych instancjach. **Prawnicy nazywają ten stan brakiem interesu prawnego.**

Przykładowo – sąsiadowi trudno jest powołać się na jakikolwiek przepis warunków technicznych, który chroniłby przed znacznym nawet zacienieniem niezabudowaną jeszcze działkę. Paragrafy zabezpieczają przed pozbawieniem naturalnego światła wyłącznie już istniejące pomieszczenia.

Podobny problem pojawia się przy kwestii nasłonecznienia. Wprawdzie według art. 5. ustawy Prawo budowlane obiekt budowlany należy projektować zapewniając „poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich”, jednakże co ma oznaczać poszanowanie uzasadnionych interesów ustawa nie precyzuje. Ogólnikowe zapisy sugerują, że strony mogą domagać się ochrony ich interesów, natomiast przepisy wykonawcze zamieniają tylko część interesów faktycznych na prawne. Rozbudzone fałszywe nadzieje owocują konfliktami. Dla inwestorów dzień rozpoczęcia budowy staje się nieprzewidywalny. Sytuacja sprzyja nawarstwianiu patologii. **System uderza zarówno w inwestora, jak i w jego sąsiada.** A przecież prawo winno być etyczne oraz stymulować rozwój gospodarczy.

#### Ucieczka od o.o.o. do o.o.i.

Wadliwość przepisów dotyczących „obszaru oddziaływania obiektu”, w tym ich niedookreśloność, winna prowokować do działań legislacyjnych uszczelniających system. Nad

reformą przepisów budowlanych pochylała się w ostatnich dwóch latach Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego. 16 kwietnia 2014 r. przedstawiony został projekt Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Niestety dokument nie proponuje rozwiązań konkretyzujących o.o.o. Zamiast dopracowania istniejących regulacji, projekt kodeksu wprowadza nowe pojęcie „obszar oddziaływania inwestycji”. Warto porównać o.o.o. oraz o.o.i.

- **Obszar oddziaływania obiektu** to według art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane „*teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu*”.
- **Obszar oddziaływania inwestycji** to według art. 3 pkt. 11 proponowanego Kodeksu „*nieruchomość gruntowa, na której projektowana i realizowana jest inwestycja oraz jej otoczenie w granicach, w jakich inwestycja ta prowadzi do ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z Kodeksu*”.

Taka zmiana nie pociąga za sobą korekty idei. Tak jak o.o.o. odwołuje się do przepisów odrębnych, tak o.o.i. odwołuje się będzie do przepisów kodeksu i proponowanych w nim przepisów odrębnych. Przepisy kodeksu z 16.04.2014 r. nie zawierają poszukiwanych przez nas regulacji, a przepisy odrębne, w wielu miejscach przywoływane w kodeksie, nie są jeszcze znane.

Trudno w tej sytuacji mówić o bardziej racjonalnym ujęciu „obszaru oddziaływania obiektu”. Nie jest to właściwa droga do celu. Jak bardzo ważna jest możliwość posługiwania się prawidłowymi pojęciami, zwracał uwagę już chiński filozof Konfucjusz, który podobno mówił, że **naprawę państwa należy zacząć od naprawy pojęć**. Zmianę nazwy o.o.o. na

o.o.i. trudno nazwać takim działaniem, tym bardziej, że żadnego problemu nie rozwiązuje.

#### Mała nowelizacja, czyli błąd do kwadratu

Wydarzenia ostatniego roku pokazują, że problem „obszaru oddziaływania obiektu” może się pogłębić. Oprócz prac prowadzonych nad redakcją rządowego Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, równoległe podejmowane były działania zmierzające do zmiany ustawy Prawo budowlane. Obecnie toczy się dyskusja nad rządowym projektem ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, nagłaśnianym w mediach pod hasłem „mała nowelizacja prawa budowlanego”. Wersja z dnia 1 lipca 2014 r. przewiduje możliwość rezygnacji z procedury uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę budynków jednorodzinnych, zastępując ją procedurą zgłaszania budowy.

Projekt noweli ustawy wprowadza w obowiązującym obecnie art. 29 dwie zasadnicze zmiany:

- w art. 29 w ust. 1 po pkt 1 dodaje pkt 1a w brzmieniu:  
„1a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;”
- w art. 29 w ust. 2 po pkt 1 dodaje pkt 1a w brzmieniu:  
„1a) przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków”

Aby zbadać konsekwencje rządowej propozycji, należy sięgnąć do obowiązującego art. 29 ustawy Prawo budowlane wymieniającego inwestycje, które nie wymagają pozwolenia na budowę. Z obiektów kubaturowych są to **niewielkie obiekty o ściśle określonych maksymalnych parametrach** (powierzchnia >>

» zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokość do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich). Ich oddziaływanie jest znikome i zostało ocenione jako nieistotne. Zasady tej nie kontynuuje „mała nowelizacja”, bowiem do **art. 29 dopisany został każdy budynek jednorodzinny, bez ograniczeń powierzchni zabudowy i wysokości**. Obszar oddziaływania wielu z nich może być rozległy. **Stwierdzenie zasięgu o.o. budynków jednorodzinnych na bazie istniejących przepisów będzie czynnością nie przynoszącą powtarzalnych wyników i łatwą do kwestionowania przez sądy**. A przecież można utrzymać sprawdzoną zasadę, iż wielkość obiektów nie jest limitowana prawem budowlanym, ale inwestor korzystający z procedury „zgłoszenia” musi ograniczyć ich rozmiary do parametrów wskazanych w art. 29 (dla budynków jednorodzinnych należy takie parametry wskazać). Ponadto, ponieważ procedurą „zgłoszenia” nie powinny być przyjmowane budynki znacznie oddziałujące na otoczenie, to najprostszą byłaby zasada, aby takie obiekty miały określoną minimalną odległość od granic działek (np. tradycyjne 3 m i 4 m). Wówczas indywidualne określanie o.o.o. dla budynków jednorodzinnych byłoby zbędne.

### Wnioski legislacyjne

Metoda polegająca na wyznaczaniu o.o.o. na podstawie niesprecyzowanych przepisów odrębnych oraz na czynieniu z właścicieli nieruchomości znajdujących się w o.o.o. – stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, nie sprawdza się w praktyce. Przepisy odrębne nie są ujęte w żadnym katalogu powszechnie dostępnym, są niesprecyzowane i niejednoznaczne. Natomiast pomysł, aby wszyscy właściciele nieruchomości położonych w o.o.o. wyznaczonym na bazie wszystkich przepisów odrębnych stawali się stronami postępowania, również jest nierealny w praktyce (patrz: ❶ i ❷).

### Konieczna jest reforma prawa.

- **Przepisy winny wprowadzić jednoznaczne i kompletne regulacje wskazujące, czego w sąsiedztwie granic budować nie można**. W tym celu winny zostać ustalone w racjonalny sposób graniczne wartości dopuszczalnych oddziaływań, które będą obowiązywać każdego właściciela działki na danym terenie. Należy wyważyć interesy wszystkich stron, w tym chcących budować oraz ich sąsiadów. Katalog przepisów, które muszą być zachowane, winien mieć charakter zbioru zamkniętego i powszechnie znanego, najlepiej zawartego w jednym akcie prawa (Konstytucja RP podpowiada, że ponieważ problematyka o.o.o. dotyczy ochrony własności, to takim aktem musi być ustawa).
- **Prawodawca winien koncentrować uwagę na takim formułowaniu przepisów, aby mogły skutecznie chronić interes osób trzecich „z urzędu”**. Ogniskowanie zainteresowania na fetyszu, jakim jest bycie stroną postępowania administracyjnego, nikomu nie służy. Procedura powiadamiania inwestorów oraz właścicieli działek sąsiednich o toczących się postępowaniach – z założeniem, że będą ze sobą dyskutować o swoich prawach – jest próbą zdjęcia obowiązków z organów państwa. Obywatele płacący podatki oczekują, że to urzędy zapewnią skuteczną, profesjonalną ochronę ich własności. Natomiast płacący podatki inwestorzy oczekują, że przepisy prawa precyzyjnie wskażą, co mogą a czego im nie wolno oraz że wydane

rozstrzygnięcia będą słuszne i niekwestionowalne przez nikogo.

- **Przepisy winny uwzględnić odmienną kontekstów kulturowych oraz różnicowanie funkcji zabudowy**. Inne są przecież oddziaływania fabryk i budynków mieszkalnych. Oczywiście jest także, że centra dużych miast to wysokie, gęsto stawiane obiekty, natomiast tereny pozamiejskie oferują mieszkańcom bardziej horyzontalną zabudowę. Wyraźne odniesienia do kontekstu kulturowego zawierało rozporządzenie z 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, które wprowadzało odrębne regulacje dla gmin miejskich i wiejskich, w tym dotyczące odległości zabudowy od granic nieruchomości.

Przy formułowaniu nowego prawa wszystkie wyżej opisane aspekty winny być wzięte pod uwagę. Reformę należy rozpocząć od zmian rozwiązujących kwestie najprostsze, a więc od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oddziaływanie takiej zabudowy związane jest przede wszystkim z oddziaływaniem brył budynków. Warto w tym miejscu przypomnieć nasz pomysł na proste regulacje z powołaniem sprawdzające się w takiej zabudowie (rys. ❸) opisane w artykułach: „**Sąsiad buduje**” (Z:A nr 03/2012) oraz „**Z tej mąki chleba nie będzie**” (Z:A nr 04/2012).

W tekście wykorzystano m.in.:

- > obowiązujące przepisy prawa
- > publikowane projekty aktów prawa
- > publikowane wyroki sądów administracyjnych
- > rysunki własne

**Bożena Nieroda**  
architekt IARP

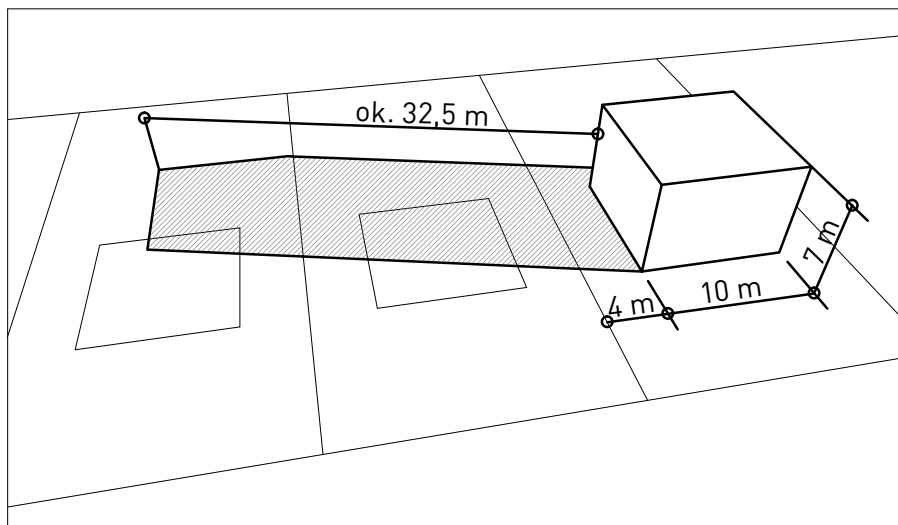


> napisz do autorki:  
[bozenanieroda@izbaarchitektow.pl](mailto:bozenanieroda@izbaarchitektow.pl)

**Wojciech Gwizdak**  
architekt IARP

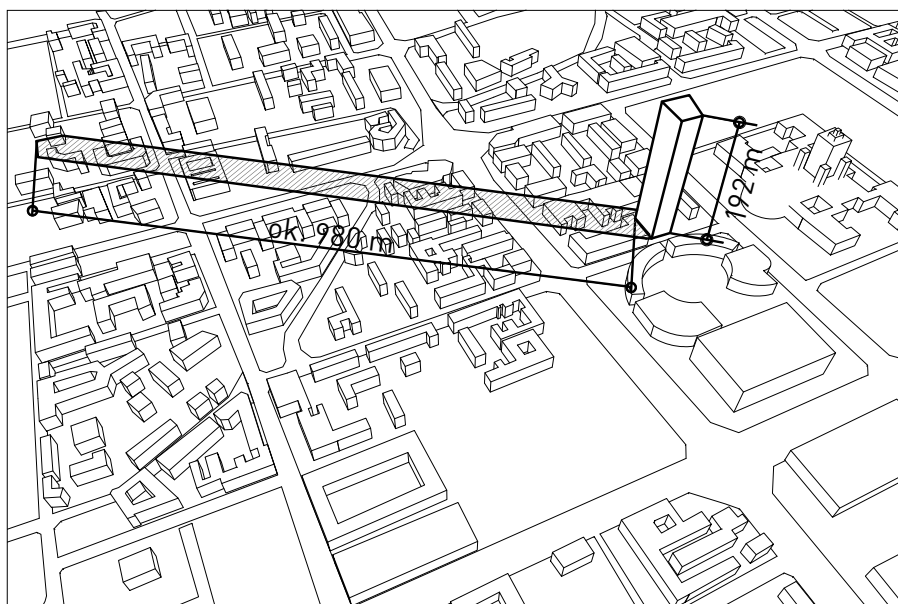


> napisz do autora:  
[wojciech.gwizdak@2gstudio.eu](mailto:wojciech.gwizdak@2gstudio.eu)



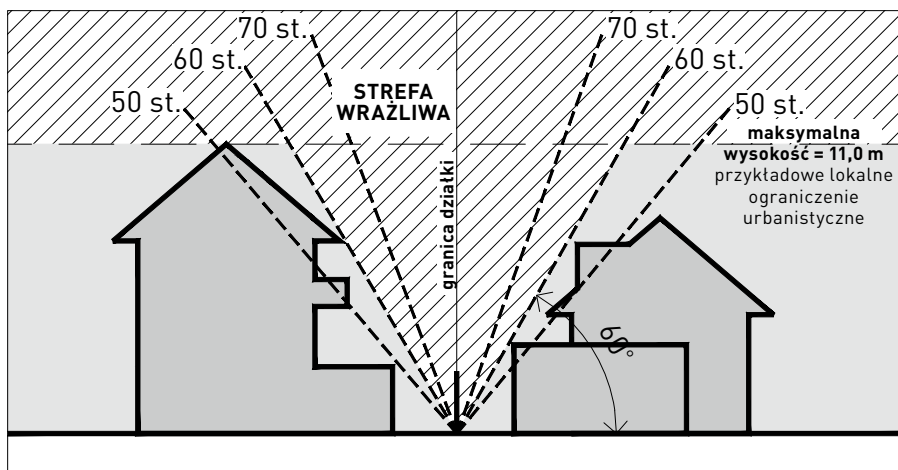
❶ Budynek jednorodzinny wysokości 7 m rzuca rano i wieczorem cień o długości ok. 32 m.

Tym samym tak rozległy jest obszar oddziaływania niskiego budynku z uwagi na zacinienie terenów sąsiednich



❷ O godzinie 7:00 i 17:00 warszawski budynek Żłota 44 rzuca cień o długości ok. 980 metrów. Czyli według niektórych interpretacji – jako strony postępowania, tylko z tytułu zacinienia, należałoby uznać wszystkich właścicieli działek w pasie o długości prawie 2 km.

Całkowity zasięg oddziaływań jest tak rozległy, że czynienie z niego kryterium o.o.o. – uniemożliwia racjonalną zabudowę większości nieruchomości



❸ Przedstawiona na rysunku zasada ustalania „strefy wrażliwej” wolnej od zabudowy pozwala **jednym prostym przepisem** regulować odległość **wszystkich** części budynków od granicy działki (w tym brył budynków, okapów, lukarn, balkonów, tarasów itp.)

Przyjęcie kąta 60° pozwala realizować tradycyjną zabudowę jednorodzinną w odległości 3-4 m od granicy działki. Przyjęcie innych kątów (np. 50° lub 70°) zmienia relacje sąsiedzkie i charakter zabudowy na bardziej **miejski** lub **pozamiejski**