

„[...] kwestie wpływu planowanej zabudowy wielorodzinnej na generowanie hałasu czy zacienienie okolicznych działek bądź oceny wystarczającej ilości miejsc parkingowych, jako że nie są przedmiotem rozpatrzenia w postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy, a podlegają weryfikacji dopiero w postępowaniu dotyczącym pozwolenia na budowę, nie mogą mieć wpływu na ustalenie interesu prawnego w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy.” – to teza wynikająca z jednego z ostatnich wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi.

WSA zauważył, że postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego; kolejnym etapem będzie zatwierdzenie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę. Przypomniwał także o tym, iż w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie określa w kontekście ładu przestrzennego, czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. W postępowaniu tym ochrona interesów osób trzecich nie może być rozciągana na okoliczności będące przedmiotem badania organów administracji architektoniczno-budowlanej – podkreślił Sąd. W ocenie WSA ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu może nastąpić tylko w takim zakresie, w jakim sprawa nie jest objęta przepisami Prawa budowlanego. Dopiero organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę będzie oceniał, czy projektowane zamierzenie spełnia warunki określone w Prawie budowlanym i przepisach szczególnych wydanych na jego podstawie – wskazał Sąd.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 17 listopada 2020 r., II SA/Gd 630/20*

*Źródło: [CBOSA](#)*