


Czy wprowadzenie możliwości budowy domu jednorodzinnego w oparciu o zgłoszenie rzeczywiście usprawniło proces inwestycyjny? Analiza na przykładzie m. st. Warszawy (Polska)

Sylvia Kołacińska¹, Tomasz Zaborowski²

¹ *Wydział Architektury i Budownictwa; Urząd Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy;
ul. S. Żeromskiego 29, 01-882 Warszawa;
sylwiaw0793@gmail.com*

² *Katedra Geografii Miast i Planowania Przestrzennego; Wydział Geografii i Studiów Regionalnych;
Uniwersytet Warszawski; ul. Krakowskie Przedmieście 30, 00-927 Warszawa, Polska;
t.zaborowski@uw.edu.pl  0000-0001-9656-5169*

Streszczenie: Dnia 28 czerwca 2015 r. weszła w życie nowelizacja ustawy Prawo budowlane znosząca wymóg uzyskania pozwolenia na budowę lub przebudowę wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany, umożliwiając jego realizację w oparciu o zgłoszenie. Nowelizacja ta miała usprawnić proces inwestycyjny budowy domów jednorodzinnych. Niniejszy artykuł stanowi przyczynek do weryfikacji tej tezy. Dokonano więc analizy danych dotyczących zgłoszeń, które w okresie 3 lat od tej nowelizacji Prawa budowlanego wpłynęły do urzędów wszystkich dzielnic m. st. Warszawy. Dane dotyczące zgłoszeń dla dzielnic Bielany i Białołęka zostały następnie skonfrontowane z danymi dotyczącymi pozwoleń na budowę. Porównano ilość wymaganych formalności, czas trwania obu procedur, odsetek pozytywnych rozstrzygnięć oraz częstość korzystania z obu procedur. Wyniki przeprowadzonych badań podważają tezę, iż omawiana zmiana prawa usprawniła proces inwestycyjny budowy domów jednorodzinnych.

Słowa kluczowe: zgłoszenie, pozwolenie na budowę, uproszczenie, domy jednorodzinne, prawo budowlane

1. Wprowadzenie

W myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 28 ust 1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (dalej: Prawo budowlane) [1] roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. W art. 29 Prawa budowlanego [1] ustawodawca zawarł katalog robót budowlanych, których realizacja nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę – listę wyjątków od ogólnej zasady, która zgodnie z doktryną ma charakter zamknięty [14]. Przepisy art. 29 były wielokrotnie zmieniane, ustawodawca starał się bowiem poszerzyć katalog zamierzeń budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Ostatniej, radykalnej zmiany dokonano ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw [3].

Roboty budowlane wskazane w art. 29 Prawa budowlanego [1] należy powiązać z regulacjami prawnymi wskazanymi w art. 30, który przewiduje instytucję zgłoszenia. Dopiero zestawienie tych przepisów daje pełny obraz, jakie formalności administracyjne musi podjąć inwestor, aby legalnie zrealizować zamierzenie inwestycyjne. Uwzględnienie zgłoszenia nie następuje w drodze aktu administracyjnego, ale poprzez tzw. milczącą zgodę organu, która w istocie polega na niepodejmowaniu żadnych czynności [2].

Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw w przypadku, gdy zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, albo gdy zamierzenie narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub inne przepisy. Zawarte w ustawie określenie „wnosi sprzeciw” oznacza, że wniesienie sprzeciwu nie jest zależne od uznania organu, lecz jest on zobowiązany do wniesienia sprzeciwu w sytuacji, gdy wystąpi choć jedna z wymienionych powyżej przesłanek [2].

W dniu 28 czerwca 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw [3]. W uzasadnieniu projektu ustawy wskazano, że obowiązujące przepisy są nadmiernie rozbudowane i prowadzą do tego, że proces inwestycyjny charakteryzuje się zbyt dużą czasochłonnością [4]. W związku z powyższym, głównym celem nowelizacji było skrócenie i uproszczenie procedury przewidzianej w ustawie. Zmiana przepisów stanowiła krok do liberalizacji wymogów formalnych służących realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Głównym założeniem ustawy nowelizującej było zniesienie wymogu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przebudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Od dnia wejścia w życie nowelizacji inwestor ma prawo wyboru, czy pozostanie przy dotychczasowej procedurze uzyskania pozwolenia na budowę, czy też dokona zgłoszenia.

W opinii ustawodawcy zmiany były szczególnie pożądane przez inwestorów indywidualnych, którzy zwracali uwagę, że złożoność procedur powinna być dostosowana do rodzaju obiektu budowlanego. Oczekiwali skrócenia czasu trwania postępowania oraz uproszczenia dokumentacji projektowej. W uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej zauważono, że w 2013 r. wydano około 75 tysięcy decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co stanowiło około 40% wszystkich wydanych pozwoleń na budowę. Wskazano również, że spośród decyzji dotyczących zabudowy jednorodzinnej w 40% jedyną stroną postępowania był wnioskodawca [4].

Jak już wspomniano, zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę nie oznacza rezygnacji z kontroli administracyjnej. W myśl art. 30 ust. 1 Prawa budowlanego [1]

zamierzenie budowlane podlega zgłoszeniu właściwemu organowi, które należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót.

Zastąpienie decyzji o pozwoleniu na budowę instytucją zgłoszenia było przedmiotem wielu rozważań Trybunału Konstytucyjnego. Krytyczne podejście ujawniono m.in. w wyroku z dnia 20 kwietnia 2011 r., w którym wskazano, że rozszerzenie zakresu stosowania instytucji zgłoszenia wiąże się z brakiem dostatecznego wpływu organów państwa na zapewnienie porządku publicznego i możliwości egzekwowania poszanowania interesu publicznego oraz z osłabieniem ochrony praw własności osób trzecich [5].

Hasło *domy jednorodzinne na zgłoszenie* było entuzjastycznie propagowane przez media [6], [7]. Według ministerialnych obliczeń z nowej procedury każdego roku mieli skorzystać inwestorzy aż 30 tys. budynków jednorodzinnych [8]. Zgodnie z danymi w ok. 40% spraw dotyczących budownictwa jednorodzinnego nie występują inne strony niż sam wnioskodawca. Założono więc, że w tylu przypadkach pozwolenie na budowę zostanie zastąpione zgłoszeniem [8].

2. Literatura przedmiotu

Jedyną publikacją naukową znaną autorom, odnoszącą się do omawianego tematu, jest publikacja M. Sługockiej, i M. Bursztynowicza [4]. Autorom nieznane są inne, a w szczególności analityczne publikacje naukowe na dany temat. Dotychczasowy dyskurs wydaje się ograniczać do prasy popularnej i branżowej. Omawiana nowelizacja Prawa budowlanego elektryzowała opinię publiczną w latach 2015-2017, czyli tuż przed i po zmianie przepisów. Większość artykułów prasowych z roku 2015 jedynie przedstawiało i omawiało nowe przepisy [6], [7], [9]. Już jednak wtedy pojawiły się pierwsze artykuły, sugerujące sceptyczne podejście do pozornie korzystnych dla inwestorów zmian prawnych [8]. 27 lutego 2015 na łamach Dziennika Gazeta Prawna omówiono kontrowersje związane z niejasnymi zasadami wyznaczania obszaru oddziaływania obiektu [10]. W Rzeczpospolitej z dnia 3 września 2015 r. przedstawiono analizę wymogów i warunków obu wariantowych procedur prawnych, sugerując inwestorom trzeźwe rozważenie ich wad i zalet [11]. Z perspektywy czasu daje się zauważyć coraz więcej głosów krytyki przepisów wprowadzonych w 2015 r. W artykule z 27 października 2017 r. [12] znowelizowane przepisy w zakresie sposobu wyznaczania obszaru oddziaływania obiektu uznano za „nieszczęśliwe”. Natomiast o samej instytucji zgłoszenia budowy domu jednorodzinnego powiedziano, iż „nie cieszy się ona popularnością”.

Tematykę zgłoszeń podjęła również Gazeta Wyborcza, której redaktorzy nieco ponad pół roku od wejścia w życie ustawy próbowali znaleźć odpowiedź na pytanie, dlaczego Polacy nie korzystają z tak szeroko reklamowanego uproszczenia procedury [20]. Zagadnienie poruszono także w sierpniu 2016 r. w Dzienniku Gazeta Prawna. Jeden z artykułów otrzymał wówczas nagłówek: „Upadek domów na zgłoszenie” [21]. Redaktorzy pisali: „Miało być prościej i szybciej. Okazało się jednak, że inwestorzy nie potrzebują takich ułatwień”. Przygotowując nowelizację zakładano, że z uproszczonej procedury w ciągu roku skorzysta około 30 tys. inwestorów, w rzeczywistości było ich 5 razy mniej [21]. W artykule opublikowanym w lutym 2017 r. redaktorzy dziennika Rzeczpospolita również uznali, że mimo wprowadzenia uproszczonej procedury, wciąż bardziej popularne jest budowanie domów jednorodzinnych na pozwolenie [22]. Temat pojawił się także w opublikowanym w listopadzie 2018 r. artykule zamieszczonym w serwisie internetowym dzien-

nika Rzeczpospolita pod tytułem „Willa na zgłoszenie to wciąż wielka rzadkość” [23]. Autorka, powołując się na dane pochodzące z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego podkreślała, że inwestorzy wolą budować w oparciu o pozwolenie na budowę, gdyż wiąże się to z mniejszym ryzykiem inwestycyjnym [23].

3. Pytania i metody badawcze

Celem badania była odpowiedź na następujące ogólne pytanie badawcze (PO): czy nowelizacja przepisów ustawy Prawo budowlane, polegająca na umożliwieniu budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w oparciu o zgłoszenie, przyczyniła się w badanym okresie do usprawnienia procesu inwestycyjnego wznoszenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie m. st. Warszawy? Aby odpowiedzieć na to ogólne pytanie, postawiono następujące pytania pomocnicze (PP):

PP1: Czy w procedurze zgłoszenia inwestor może dopełnić mniejszej ilości formalności?

PP2: Jak wiele zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych zostało przyjętych na terenie m. st. Warszawy w analizowanym okresie?

PP3: Jaka była najczęstsza przyczyna wniesienia sprzeciwu do tych zgłoszeń?

PP4: Czy inwestorzy częściej korzystali z procedury zgłoszenia czy pozwolenia na budowę?

PP5: Czy realnie skrócił się czas procedury administracyjnej umożliwiającej rozpoczęcie prac budowlanych?

PP6: Która z procedur – zgłoszenia czy pozwolenia na budowę – częściej kończyła się pozytywnym rozstrzygnięciem dla inwestorów?

Zakres czasowy badania obejmował okres trzech lat od daty wejścia w życie ustawy nowelizującej Prawo budowlane [3], czyli dnia 28 czerwca 2015 r. do dnia 28 czerwca 2018 r. Zakresy merytoryczny i przestrzenny odpowiadały dwustopniowej formie badań. Najpierw dokonano analizy danych dotyczących zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które w danym okresie wpłynęły do poszczególnych urzędów wszystkich 18 dzielnic m. st. Warszawy. Na tej podstawie udzielono odpowiedzi na pytania pomocnicze: PP1, PP2, PP3. Następnie dokonano porównania danych dotyczących zgłoszeń względem pozwoleń na budowę dla dwu przykładowych dzielnic – Bielany i Białołęki. Pozwoliło to na udzielenie odpowiedzi na pytania pomocnicze: PP4, PP5, PP6.

4. Stan prawny

W postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę stronami są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wierzycieli lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Istotne znaczenie ma zatem ustalenie obszaru oddziaływania obiektu. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 20 ustawy Prawo budowlane przez obszar oddziaływania obiektu rozumie się „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu” [1]. Wyznaczenie takiego obszaru powinno nastąpić indywidualnie na potrzeby każdej konkretnej sprawy oraz uwzględniać formę, konstrukcję i cechy charakterystyczne projektowanego obiektu, a także sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu planowanej inwestycji [13].

Projektant zatem, opierając się na przepisach, orzecznictwie i własnej praktyce, a także biorąc po uwagę zagospodarowanie działek sąsiadujących, jest zobowiązany podjąć decyzję, czy obszar oddziaływania obiektu zamyka się w granicach działki, na której jest projektowany, czy też nie, a następnie zawrzeć w projekcie odpowiednią informację na ten temat.

Definicja obszaru oddziaływania niesie za sobą pewne problemy. Zachodzą bowiem liczne trudności w stosowaniu jej w praktyce, gdyż prawodawca nie wskazuje przepisów regulujących wyznaczanie obszaru oddziaływania obiektu. Zagadnienie obszaru oddziaływania próbował przybliżyć już w 2011 r. Trybunał Konstytucyjny, który stwierdził, że obszar ten wyznaczają szczegółowe przepisy, ustanawiające ograniczenia w odniesieniu do kwestii zabezpieczenia przeciwpożarowego, hałasu, ochrony środowiska, zagadnień techniczno-budowlanych, w szczególności zaś regulacje dotyczące wymaganej prawem odległości obiektu od granic nieruchomości [5].

Nie ulega wątpliwości, że do tego wykazu należy zaliczyć przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [15], [14]. Przykładowo, w § 13 ust. 1 tego rozporządzenia [15] określono minimalne odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów, tak by możliwe było naturalne oświetlenie pomieszczeń. W orzecznictwie wielokrotnie podkreśla się fakt, że do przepisów odrębnych nie należą jedynie reguły wymienione w ww. rozporządzeniu. Do regulacji tych zalicza się również przepisy z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków, ochrony przyrody, prawo wodne, prawo lotnicze a także przepisy wykonawcze do ustaw [16].

Nie można jednak zgodzić się z tezą, że gdy inwestycja jest zgodna z przepisami techniczno-budowlanymi, to nie oddziałuje na okoliczne nieruchomości. Podejście takie prowadziłoby do stwierdzenia, że oddziaływanie obiektu budowlanego występuje jedynie w sytuacji, gdy doszłoby do naruszenia przepisów techniczno-budowlanych. Tymczasem dla inwestycji niezgodnej z prawem w ogóle nie powinna zostać wydana decyzja o pozwoleniu na budowę. W związku z tym obszar oddziaływania obiektu nie może być utożsamiany z zachowaniem przez inwestora wymogów wskazanych w przepisach techniczno-budowlanych. Należy również podkreślić, że obszar oddziaływania obiektu dotyczy zarówno terenu już zagospodarowanego jak i niezagospodarowanego. Ograniczenia mogą bowiem powstać podczas zmiany sposobu zagospodarowania terenów przyległych. Co więcej, obszar ten nie musi obejmować jedynie działek bezpośrednio graniczących z nieruchomością, na której planowana jest inwestycja [17]. Budynki mieszkalne jednorodzinne, wolno stojące, realizowane w sąsiedztwie innych budynków, w istocie zawsze mogą wchodzić w jakąś formę interakcji z istniejącą zabudową [18].

W Tabeli 1 syntetycznie przedstawiono różnice w mechanizmie pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia budowy wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Porównania dokonano w oparciu o przepisy wynikające z Prawa budowlanego.

Tabela 1. Porównanie procedur pozwolenia na budowę i zgłoszenia budowy wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinne. Źródło: opracowanie własne

Etap	Pozwolenie na budowę	Zgłoszenie
Wymagane przepisami załączniki do wniosku	Trzy egzemplarze projektu wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami odrębnymi	
Decyzja o warunkach zabudowy (w przypadku braku planu)	Wymagana	
Strony postępowania	Udział stron postępowania	Brak stron postępowania
Zakończenie procedury (rozstrzygnięcie pozytywne dla inwestora)	Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę	Przyjęcie zgłoszenia milczącą zgodą
Zakończenie procedury (rozstrzygnięcie negatywne dla inwestora)	Wydanie decyzji o odmowie wydania pozwolenia na budowę	Sprzeciw wyrażony decyzją
Środki odwoławcze (rozstrzygnięcie pozytywne dla inwestora)	Odwołanie od decyzji w terminie 14 dni	Brak środków odwoławczych
Środki odwoławcze (rozstrzygnięcie negatywne dla inwestora)	Odwołanie od decyzji w terminie 14 dni	
Czas trwania procedury	Max 65 dni*	Max 21 dni**
Ważność	3 lata***	3 lata****

* Do terminu 65 dni nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

** Nałożenie obowiązku uzupełnienia braków w dokumentacji przerywa bieg terminu.

*** Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

**** W przypadku nierozpoczęcia wykonywania robót budowlanych przed upływem 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia, rozpoczęcie tych robót może nastąpić po dokonaniu ponownego zgłoszenia.

Przedstawione powyżej dane pozwalają odpowiedzieć na postawione na wstępie pomocnicze pytanie badawcze PP1: czy w procedurze zgłoszenia inwestor może dopełnić mniejszej ilości formalności? Otóż nie, planując budowę budynku mieszkalnego na zgłoszenie, inwestor zobowiązany jest do dostarczenia tożsamej dokumentacji architektonicznej jak przy pozwoleniu na budowę. W obu przypadkach dla terenów, na których nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wymagana jest również decyzja o warunkach zabudowy. Ilość i rodzaj wymaganych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej załączników uzależniony jest m.in. od lokalizacji inwestycji czy przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tytułem przykładu, gdy planowany budynek ma powstać na działce rolnej, każdorazowo wymagane będzie przedstawienie stanowiska właściwego organu w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej [3].

5. Wyniki badania

5.1. Analiza zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych

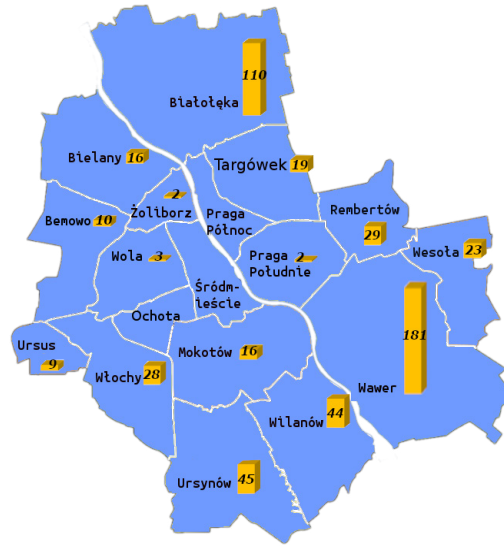
Od dnia 28 czerwca 2015 r. (wejście w życie ustawy nowelizującej z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw [3]) do dnia 28 czerwca 2018 r. do wszystkich 18 dzielnic m. st. Warszawy wpłynęło 537 zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. (Tabela 2)¹.

Tabela 2. Liczba oraz sposób zakończenia procedury zgłoszeń wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w poszczególnych dzielnicach m. st. Warszawy w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. *Źródło: opracowanie własne*

Dzielnica	Liczba zgłoszeń	Milcząca zgoda	Sprzeciw	Wycofano zgłoszenie
Bemowo	10	3	3	4
Białołęka	110	55	20	35
Bielany	16	8	7	1
Mokotów	16	6	10	0
Ochota	0	0	0	0
Praga-Południe	2	1	1	0
Praga-Północ	0	0	0	0
Rembertów	29	21	7	1
Śródmieście	0	0	0	0
Targówek	19	9	6	4
Ursus	9	4	3	2
Ursynów	45	14	22	9
Wawer	181	70	86	25
Wesoła	23	14	5	4
Wilanów	44	26	4	14
Włochy	28	19	7	2
Wola	3	1	2	0
Żoliborz	2	0	1	1
Suma	537	251	178	102

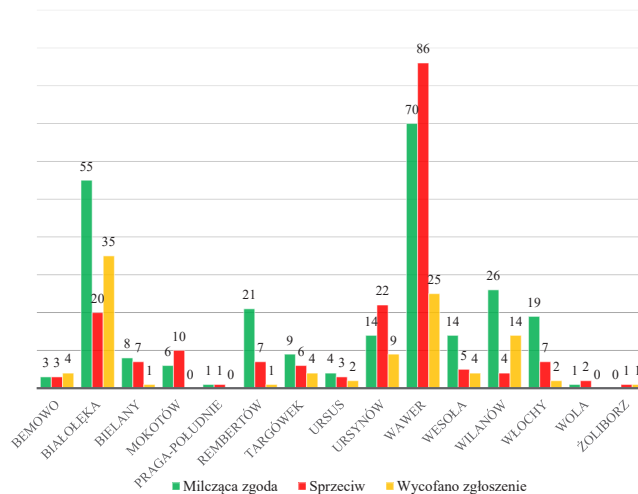
Na Rys. 1 przedstawiono rozkład przestrzenny wniosków na tle mapy Warszawy z podziałem na dzielnice.

¹ Dane zebrano samodzielnie.



Rys. 1. Liczba zgłoszeń wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w poszczególnych dzielnicach m. st. Warszawy w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. Źródło: *opracowanie własne*.

Na poniższym wykresie (Rys. 2) oraz w Tabeli 2 przedstawiono sposób zakończenia procedury zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r., w podziale na dzielnice m. st. Warszawy.

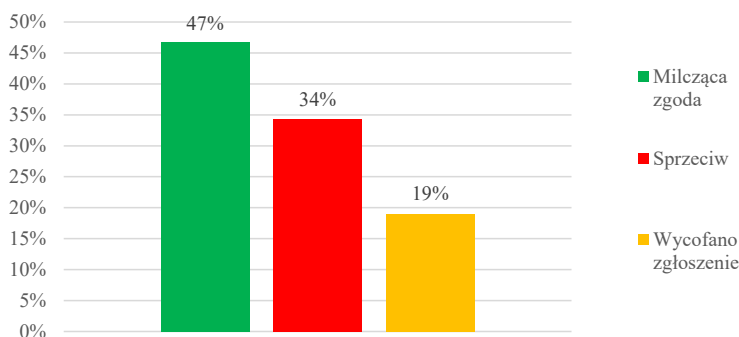


Rys. 2. Wykres liczby zgłoszeń zaakceptowanych, zgłoszeń wycofanych oraz sprzeciwów do zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w poszczególnych dzielnicach m. st. Warszawy w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. Źródło: *opracowanie własne*

Sposób zakończenia procedury zgłoszeń w całym mieście przedstawiono w Tabeli 3 oraz na wykresie (Rys. 3).

Tabela 3. Liczba zgłoszeń zaakceptowanych, zgłoszeń wycofanych oraz sprzeciwów do zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w m. st. Warszawie w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. *Źródło: opracowanie własne*

Zakończenie procedury zgłoszeń	Liczba
Sprzeciw	184
Wycofano	102
Milcząca zgoda	251

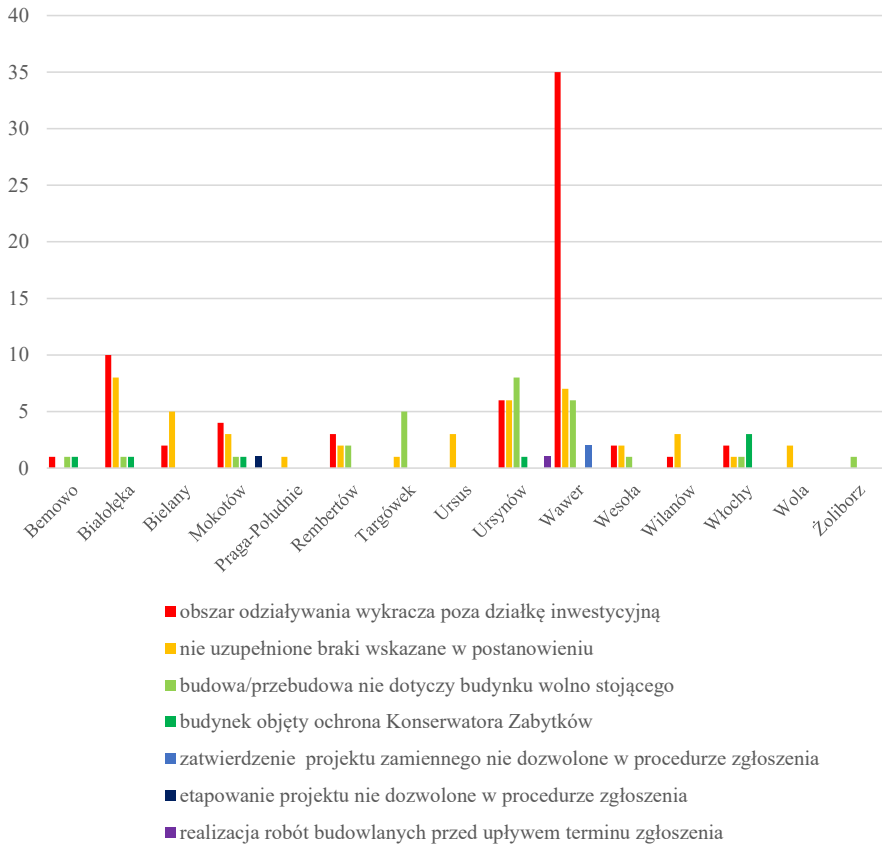


Rys. 3. Odsetek zgłoszeń zaakceptowanych, zgłoszeń wycofanych oraz sprzeciwów do zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w m. st. Warszawie w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. *Źródło: opracowanie własne*

5.2. Analiza sprzeciwów do zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych

Z uwagi na to, że zaakceptowane zgłoszenia budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiły mniej niż 50% wszystkich złożonych zgłoszeń, w niniejszym podrozdziale skupiono się na poznaniu przyczyn wniesienia sprzeciwów. Aby uzyskać odpowiedź, przeanalizowano niemal wszystkie decyzje sprzeciwu wydane przez poszczególne dzielnice w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. tj. 148 decyzji sprzeciwu (spośród 184 wydanych). Wyjątkiem jest dzielnica Wawer, gdzie spośród 86 wydanych decyzji udało się otrzymać dostęp do 50.

W sprzeciwach wydawanych przez poszczególne urzędy dzielnic m. st. Warszawy brak jest jednej, zauważalnej tendencji. Wśród 4 z 15 dzielnic: Białołęka, Mokotów, Rembertów, Wawer, najczęstszą przyczyną był wykraczający poza granicę działki inwestycyjnej obszar oddziaływania projektowanego obiektu. Dzielnice: Praga-Południe, Ursus i Wola wносиły sprzeciwy wyłącznie z tytułu nieuzupełnienia w wyznaczonym czasie braków wskazanych w postanowieniu (Rys. 4).



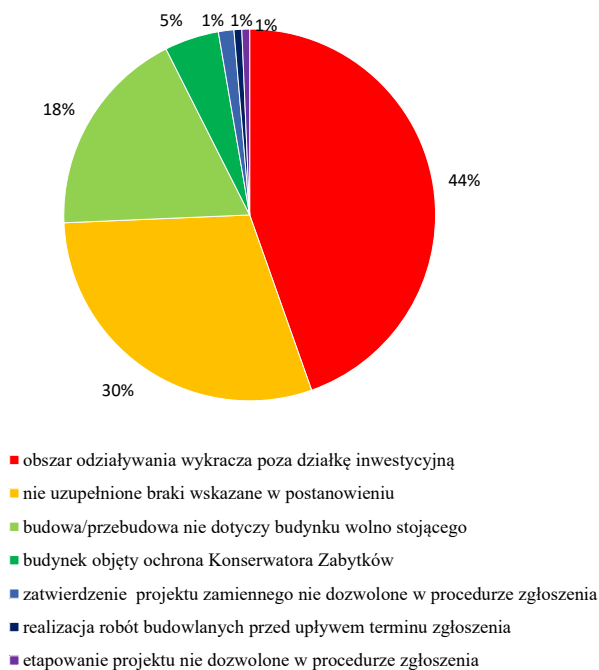
Rys. 4. Przyczyny sprzeciwów do zgłoszeń wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych złożonych w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. w poszczególnych dzielnicach m. st. Warszawy. Źródło: opracowanie własne

W Tabeli 4 zestawiono zbiorczo przyczyny sprzeciwów do zgłoszeń dla całego miasta.

Tabela 4. Przyczyny sprzeciwów do zgłoszeń wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych złożonych w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. w m. st. Warszawie Źródło: opracowanie własne

Przyczyna sprzeciwu	Liczba
budowa/przebudowa nie dotyczy budynku wolno stojącego	27
budynek objęty ochroną Konserwatora Zabytków	7
etapowanie projektu nie dozwolone w procedurze zgłoszenia	1
nie uzupełnione braki wskazane w postanowieniu	44
obszar oddziaływania wykracza poza działkę inwestycyjną	66
realizacja robót budowlanych przed upływem terminu zgłoszenia	1
zatwierdzenie projektu zamiennego nie dozwolone w procedurze zgłoszenia	2
Suma	148

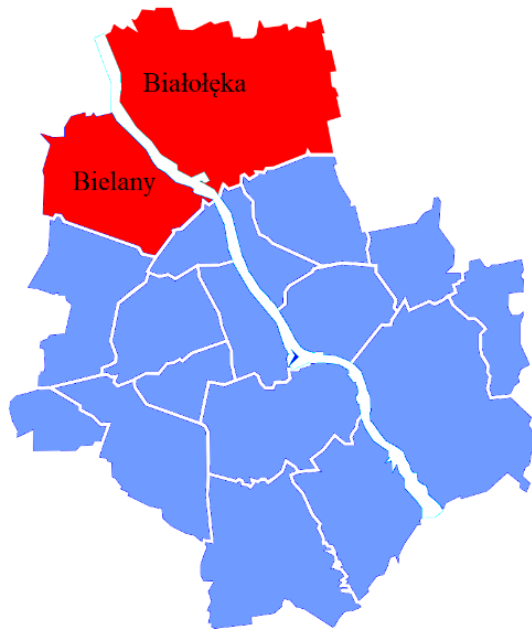
Przedstawione dane pozwalają na udzielenie odpowiedzi na pomocnicze pytanie badawcze PP3: jaka była najczęstsza przyczyna wniesienia sprzeciwu do zgłoszeń? Najczęstszą przyczyną wniesienia sprzeciwu do zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. na terenie m. st. Warszawy był wykraczający poza granice działki inwestycyjnej obszar oddziaływania projektowanego budynku. W 44% decyzji podlegających badaniom organ administracji architektoniczno-budowlanej (po przeanalizowaniu przedstawionego w projekcie zamierzenia inwestycyjnego) nie zgodził się z projektantem, uznając, że obszar oddziaływania budynku nie zamyka się w granicach działki, na której został zaprojektowany. Duży udział wśród wszystkich przeanalizowanych decyzji miały również te, które zostały wydane z powodu nieuzupełnienia wskazanych nieprawidłowości w określonym przez organ administracji czasie (Rys. 5). Przypomnijmy, taka sytuacja ma miejsce, gdy po sprawdzeniu złożonego wraz z projektem architektoniczno-budowlanym zgłoszenia, organ stwierdza naruszenie przepisów. Wzywa wówczas inwestora do ich usunięcia, dostosowując termin do charakteru i zakresu wymienionych braków. W procedurze zgłoszenia nie znajdują zastosowania przepisy o ogólnym postępowaniu administracyjnym, więc w przypadku wystąpienia trudności w przedłożeniu wymaganej dokumentacji inwestor nie ma możliwości wnioskowania o zawieszenie postępowania.



Rys. 5. Przyczyny sprzeciwów do zgłoszeń wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych złożonych w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. w m. st. Warszawie (w %) Źródło: opracowanie własne.

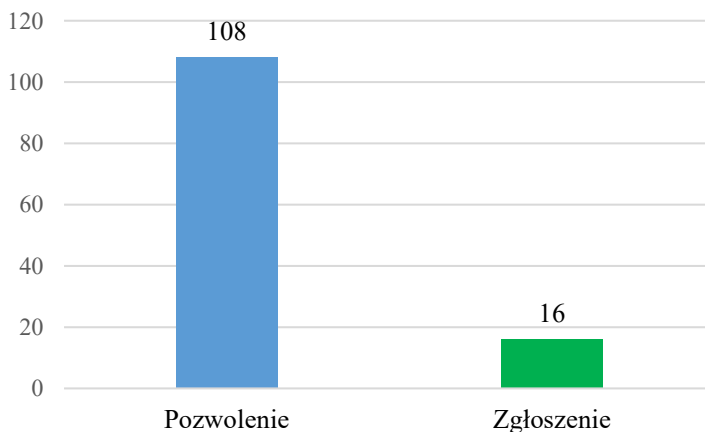
5.3. Porównanie zgłoszeń i pozwoleń na budowę w wybranych dzielnicach m. st. Warszawy

Dla dokładniejszego zobrazowania skali, oraz ewentualnych korzyści płynących z postępowania się procedurą zgłoszenia budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dokonano porównania danych w stosunku do pozwoleń na budowę. Porównania dokonano dla dwu dzielnic: lewobrzeżnej dzielnicy Bielany oraz prawobrzeżnej dzielnicy Białołęka (Rys. 6), dla okresu od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. Dane z okresu 1 stycznia 2016 r. – 28 czerwca 2018 r. pochodzą z wyszukiwarki Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego [19]. Dane z okresu 28 czerwca 2015 r. – 31 grudnia 2016 r. pozyskane zostały bezpośrednio z urzędów dzielnic Bielany i Białołęka.



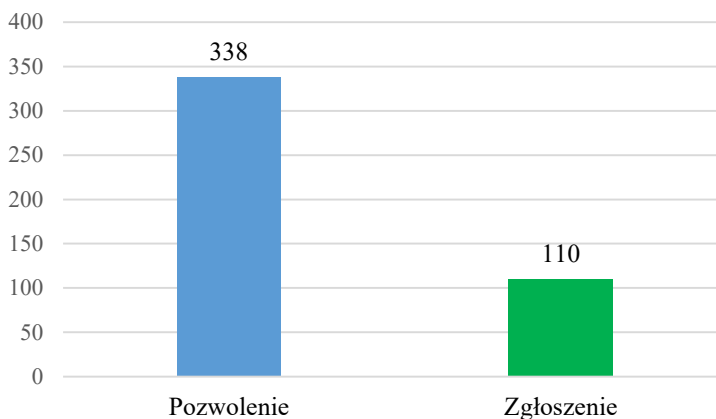
Rys. 6. Położenie dzielnic Bielany oraz Białołęka na obszarze m. st. Warszawy. Źródło: opracowanie własne

Na terenie dzielnicy Bielany w tym samym czasie inwestorzy zdecydowanie rzadziej korzystali z procedury zgłoszenia niż z tradycyjnego pozwolenia na budowę. W okresie 3 lat do urzędu dzielnicy wpłynęło zaledwie 16 zgłoszeń dotyczących budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, podczas gdy wniosków o pozwolenie na budowę było blisko 7 razy więcej, bo aż 108 (Rys. 7).



Rys. 7. Zestawienie liczby zgłoszeń oraz wniosków o pozwolenie na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dzielnicy Bielany w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. Źródło: opracowanie własne

W analizowanym okresie na terenie dzielnicy Białołęka również zauważalna jest różnica w ilości zgłoszeń oraz składanych wniosków o pozwolenie na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W okresie 3 lat aż 338 inwestorów skorzystało z procedury pozwolenia na budowę podczas gdy ze zgłoszenia zaledwie 110 (Rys. 8).



Rys. 8. Zestawienie liczby zgłoszeń oraz wniosków o pozwolenie na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dzielnicy Białołęka w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r., Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić, iż w obu dzielnicach występuje tendencja do realizowania inwestycji w oparciu o pozwolenie na budowę (pytanie pomocnicze PP4).

5.4. Czas trwania procedury w dzielnicach Bielany i Białołęka

Kolejnym analizowanym aspektem był czas trwania procedur. Przepisy wprost wskazują nieprzekraczalne terminy, jednak w określonych sytuacjach mogą one ulegać wydłużeniu lub skróceniu. W podlegającym badaniom okresie 3 lat regulacje prawne dotyczące rozpatrywania zgłoszeń ulegały zmianom. Od czerwca 2015 r. do stycznia 2017 r. obowiązywał termin 30 dni. Od stycznia 2017 r. okres ten uległ skróceniu i do dnia dzisiejszego zgłoszenie należy rozpatrzyć w czasie nie przekraczającym 21 dni.

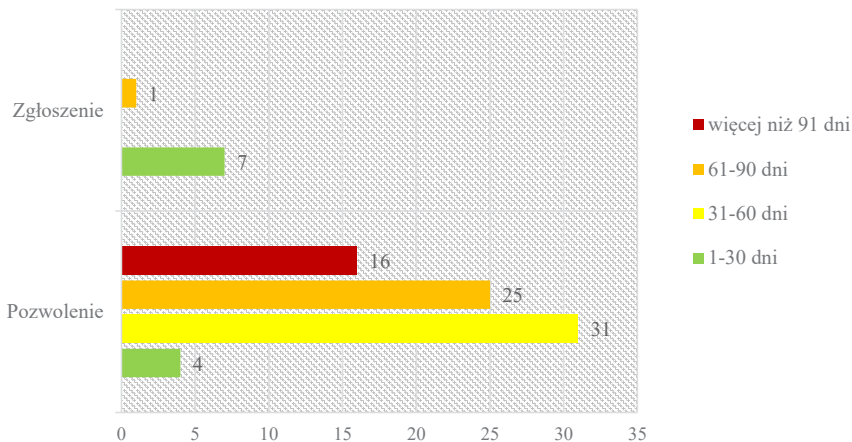
Postępowanie dotyczące pozwolenia na budowę nie może trwać dłużej niż 65 dni, jednak do okresu tego nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu. Do takich sytuacji wlicza się m.in. czas od momentu nałożenia na inwestora w drodze postanowienia obowiązku uzupełnienia projektów budowlanych do przedłożenia poprawionej dokumentacji.

Aby czytelnie zobrazować długość trwania obu procedur w dzielnicach Bielany i Białołęka, okresy zostały podzielone następująco: od 1 do 30 dni, od 31 do 60 dni, od 61 do 90 dni oraz więcej niż 91 dni. Do badania posłużono się jedynie danymi dotyczącymi sytuacji, w której inwestor otrzymuje pozytywne dla siebie rozstrzygnięcie tj. zgłoszenie zostaje przyjęte milcząca zgodą lub zostaje wydana decyzja o pozwoleniu na budowę. Wyniki badań obrazują, jak długo w rzeczywistości trwała procedura umożliwiająca rozpoczęcie robót budowlanych w oparciu o zgłoszenie oraz pozwolenie na budowę.

W analizowanym okresie prawie wszystkie zgłoszenia w dzielnicy Bielany rozpatrywane były w czasie nie przekraczającym 30 dni. Zaledwie jedno zgłoszenie otrzymało milcząca zgodę dopiero po upływie dwóch miesięcy, co pewnie wynikało z nałożenia na inwestora obowiązku uzupełnienia nieprawidłowości w przedłożonej do wniosku dokumentacji projektowej bądź braków formalnych samego wniosku (Rys. 9).

Postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę w dzielnicy Bielany, które w terminie krótszym niż 30 dni zakończyły się decyzją pozytywną, stanowiły zaledwie 5%. Stosunkowo najwięcej wniosków zostało rozpatrzonych w czasie pomiędzy 31 a 60 dni. Najdłużej, bo więcej niż trzy miesiące, trwało postępowanie dotyczące 21% pozwoleń (Rys. 9).

Z przedstawionych danych wynika, że białeńscy inwestorzy, którzy w okresie między 28 czerwca 2015 r. a 28 czerwca 2018 r. zdecydowali się na procedurę zgłoszenia, mogli rozpocząć budowę zdecydowanie szybciej niż inwestorzy, którzy zdecydowali się na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę.

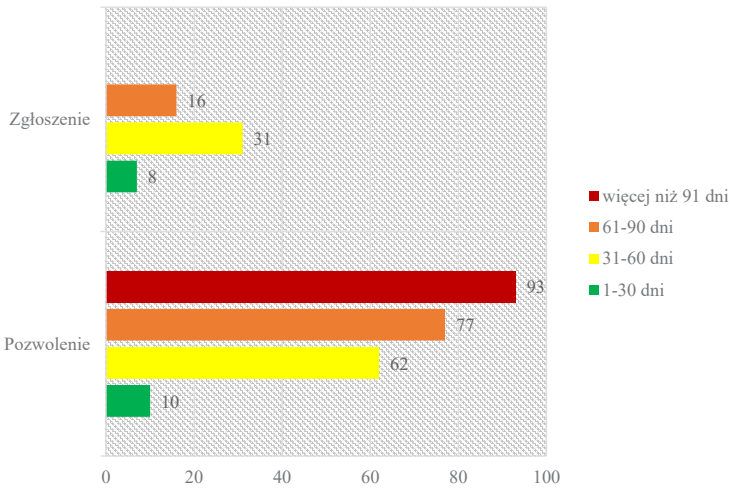


Rys. 9. Czas trwania procedury akceptacji zgłoszeń oraz uzyskania pozwoleń na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dzielnicy Bielany w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. Źródło: opracowanie własne

W odróżnieniu od dzielnicy Bielany, na terenie Białołęki zgłoszenia najczęściej rozpatrywane były w przedziale od jednego do dwóch miesięcy. W czasie nie przekraczającym 30 dni jedynie 14% zgłoszeń otrzymało milczącą zgodę (Rys. 10). W większości przypadków na białołęckich inwestorów nakładany był obowiązek uzupełnienia braków we wniosku bądź nieprawidłowości w dokumentacji architektonicznej, który powodował wydłużenie procedury

Podobnie jak w przypadku zgłoszeń, białołęccy inwestorzy musieli dłużej czekać na uzyskanie pozwolenia na budowę, niż miało to miejsce na Bielanach. Zaledwie 4% wnioskodawców uzyskało pozwolenie na budowę w okresie nie przekraczającym jednego miesiąca, 26% z nich oczekiwało ponad miesiąc, a 32% ponad 2 miesiące (Rys. 10). Stosunkowo najczęściej inwestorów otrzymało pozwolenie na budowę dopiero po upływie około 3 miesięcy. Wydłużenie postępowania mogło zostać spowodowane koniecznością uzupełnienia nieprawidłowości, uzyskaniem wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, okresami zawieszenia postępowania bądź np. obowiązkiem uzgodnienia inwestycji z konserwatorem zabytków.

Z przedstawionych danych wynika, że na terenie dzielnicy Białołęka inwestorzy, decydując się na procedurę zgłoszenia, najczęściej mogli przystąpić do rozpoczęcia prac budowlanych po upływie 31 – 60 dni od złożenia wniosku. Wybierając zaś tradycyjną formę pozwolenia na budowę w większości musieli czekać ponad 60 dni. Podsumowując, w okresie między 28 czerwca 2015 r. a 28 czerwca 2018 r. korzystniejszą pod względem czasu oczekiwania procedurą dla białołęckich inwestorów było zgłoszenie budowy.



Rys. 10. Czas trwania procedury akceptacji zgłoszeń oraz uzyskania pozwoleń na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dzielnicy Białoleka w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. Źródło: opracowanie własne

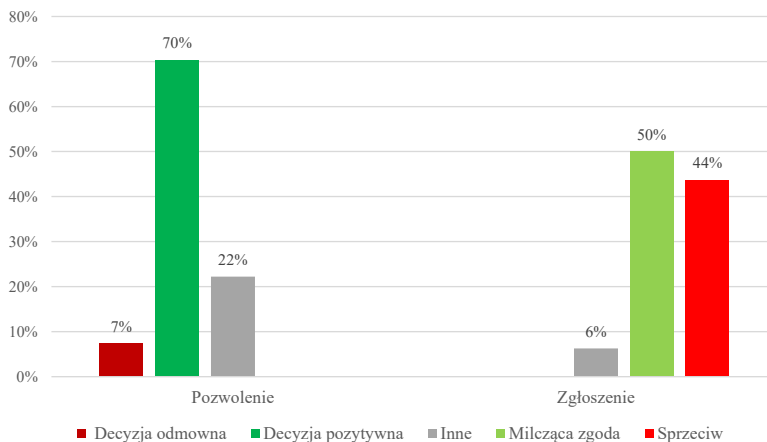
Opierając się na powyższych danych, można odpowiedzieć na pomocnicze pytanie badawcze PP5 w ten sposób, iż w przebadanym zakresie procedura zgłoszenia budowlanego umożliwiła szybsze przystąpienie do realizacji wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych

5.5. Sposób zakończenia procedur w dzielnicach Bielany i Białoleka

W myśl obecnie obowiązujących przepisów procedura zgłoszenia może zakończyć się milczącą zgodą organu, wniesieniem sprzeciwu w drodze decyzji bądź wycofaniem (oznaczonym na wykresach (Rys. 11 i 12) oraz w Tabelach 5 i 6 jako „inne”). W przypadku pozwolenia na budowę sytuacja jest nieco bardziej skomplikowana, gdyż mamy tu do czynienia z postępowaniem administracyjnym, uregulowanym nie tylko przepisami Prawa budowlanego [1] ale przede wszystkim Kodeksu postępowania administracyjnego [24]. W analizowanych danych odnotowano następujące możliwości: wydanie decyzji pozytywnej, wydanie decyzji odmownej lub (oznaczonymi na wykresach (Rys. 11 i 12) oraz w Tabelach 5 i 6 jako „inne”) pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia, wydanie decyzji umarzającej a także zawieszenie postępowania. Dane przedstawione w formie poniższych Tabel 5 i 6 oraz wykresów (Rys. 11 i 12) pozwalają uzyskać informację, która z procedur częściej kończyła się rozstrzygnięciem pozytywnym dla inwestorów.

Tabela 5. Sposób zakończenia procedur zgłoszeń budowy oraz postępowań w sprawie uzyskania pozwoleń na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dzielnicy Bielany w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. *Źródło: opracowanie własne*

Pozwolenia na budowę		Zgłoszenia	
Decyzja pozytywna	76	Milcząca zgoda	8
Decyzja odmowna	8	Sprzeciw	7
Inne	24	Inne	1
Suma	108	Suma	16



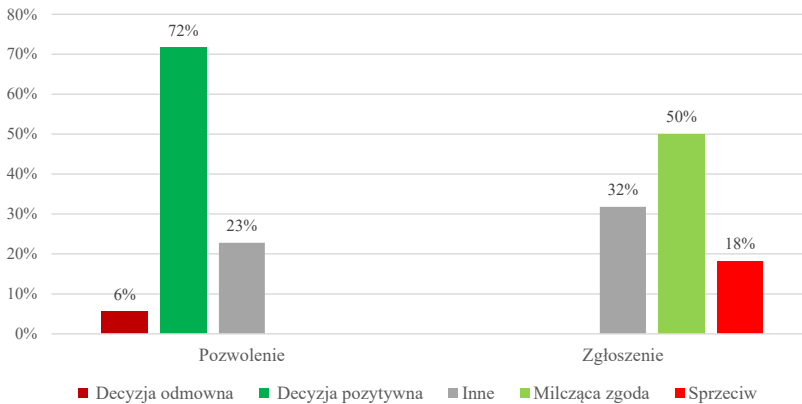
Rys. 11. Sposób zakończenia procedur zgłoszeń budowy oraz postępowań w sprawie uzyskania pozwoleń na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dzielnicy Bielany w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. *Źródło: opracowanie własne*

W dzielnicy Bielany jedynie połowa zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które wpłynęły do urzędu w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r., została przyjęta milcząco. W stosunku do 44% zgłoszeń wniesiono sprzeciw. Postępowania w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę w dzielnicy Bielany w 70% zakończyły się uzyskaniem decyzji pozytywnej. Decyzję odmowną otrzymało zaledwie 7% inwestorów (Rys. 11).

Porównawszy powyższe dane pozostaje stwierdzić, że w dzielnicy Bielany inwestorzy, którzy decydowali się na budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w oparciu o pozwolenie na budowę częściej otrzymywali pozytywne dla siebie rozstrzygnięcie, niż w przypadku zgłoszenia budowy.

Tabela 6. Sposób zakończenia procedur zgłoszeń budowy oraz postępowań w sprawie uzyskania pozwoleń na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dzielnicy Białołęka w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. *Źródło: opracowanie własne*

Pozwolenia na budowę		Zgłoszenia	
Decyzja pozytywna	242	Milcząca zgoda	55
Decyzja odmowna	19	Sprzeciw	20
Inne	77	Inne	35
Suma	338	Suma	110



Rys. 12. Sposób zakończenia postępowań w sprawie uzyskania pozwoleń na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dzielnicy Białołęka w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. *Źródło: opracowanie własne*

W dzielnicy Białołęka (analogicznie jak w dzielnicy Bielany) procedury zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w analizowanym okresie jedynie w 50% kończyły się milcząca zgodą organu. Sprzeciw otrzymało 18% inwestorów. Postępowanie w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę w dzielnicy Białołęka w 72% zakończyło się wydaniem pozytywnej decyzji. Jedynie 6% inwestorów otrzymało decyzję odmowną (Rys. 12)

Zgromadzone dane pozwalają stwierdzić, że zarówno w dzielnicy Bielany jak i dzielnicy Białołęka zdecydowanie częściej procedura pozwolenia na budowę kończyła się dla inwestora pozytywnym rozstrzygnięciem (pytanie pomocnicze PP6).

6. Podsumowanie i wnioski

Opierając się na przeprowadzonych badaniach, można stwierdzić, że spośród analizowanych wskaźników, jedyną korzyścią, jaką przyniosła dla inwestorów nowelizacja przepisów ustawy Prawo budowlane z dnia 20 lutego 2015 r. [3], była możliwość szybszego przystąpienia do budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych (PP5), która jednak ze względu na niewielkie zainteresowanie procedurą (PP4) oraz niski wskaźnik pozytywnego rozstrzygnięcia (PP2) przyniosła korzyści znikomemu gronu inwestorów. Nowelizacja nie skutkowała zmniejszeniem wymaganych formalności (PP1). Oczekiwania co do licznego korzystania z uproszczonej procedury zgłoszenia okazały się nieuzasadnione. Inwestorzy, którzy już zdecydowali się na złożenie zgłoszeń na terenie m. st. Warszawy jedynie w 47% przypadków uzyskali milcząca zgodę, zatem większość z nich po otrzymaniu decyzji sprzeciwu lub wycofaniu zgłoszenia było zmuszonych do ponownego wystąpienia z wnioskiem, co oczywiście wiązało się z utratą czasu, przeczącą założeniom nowelizacji ustawy w tym zakresie.

W obu badanych dzielnicach Warszawy w tym samym czasie inwestorzy zdecydowanie rzadziej korzystali z procedury zgłoszenia niż z tradycyjnego pozwolenia na budowę (PP4). W dzielnicy Bielany wpłynęło zaledwie 16 zgłoszeń, podczas gdy wniosków o pozwolenie na budowę było aż 108. Na terenie dzielnicy Białołęka 338 inwestorów skorzystało z procedury pozwolenia na budowę, podczas gdy ze zgłoszenia zaledwie 110.

W objętych badaniami dzielnicach zdecydowanie częściej pozytywne rozstrzygnięcie otrzymywali inwestorzy decydujący się na procedurę pozwolenia na budowę (PP6). Zarówno w dzielnicy Bielany jak i Białołęka jedynie 50% złożonych zgłoszeń otrzymywało milczącą zgodę organu administracji architektoniczno-budowlanej, podczas gdy około 70% osób składających wnioski o pozwolenie na budowę uzyskało pozytywną decyzję. Najczęstszą przyczyną wniesienia sprzeciwu do zgłoszeń budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w okresie od 28 czerwca 2015 r. do 28 czerwca 2018 r. na terenie m. st. Warszawy był wykraczający poza granice działki inwestycyjnej obszar oddziaływania projektowanego budynku.

Opierając się na przeprowadzonych badaniach można stwierdzić, że nowelizacja przepisów ustawy Prawo budowlane, która weszła w życie z dniem 28 czerwca 2015 r., polegająca na umożliwieniu budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w oparciu o zgłoszenie, nie przyczyniła się do usprawnienia procesu inwestycyjnego na terenie m. st. Warszawy (PO). Wyniki niniejszego badania stanowią więc istotną przesłankę do stwierdzenia nieosiągnięcia zakładanych celów nowelizacji ustawy Prawo budowlane dokonanej dnia 20 lutego 2015 r. [3].

Literatura

- [1] *The Act of 7 July 1994, The Construction Law*, Warszawa, Journal of Laws 2018, item 1202 as amended.
- [2] Niewiadomski Z. (ed.), *Prawo budowlane. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck, 2018.
- [3] *Act of 20 February 2015, amending the Construction Law and certain other acts*, Warszawa, Journal of Laws 2015, item 443.
- [4] Sługocka M., Bursztynowicz M., “Kilka uwag przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. nowelizującej prawo budowlane”, in: Kępa M., Marszał M. (ed.), *Duch praw w krajach Europy Środkowo-Wschodniej*. Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego: Wrocław, 2016.
- [5] Judgment of the Constitutional Tribunal of 20 April 2011, ref. Kp 7/09 (MP 2011 No 33 item 394).
- [6] Piasecka-Sobkiewicz M., “Mniej obowiązków związanych z rozpoczęciem budowy”, *Dziennik Gazeta Prawna*, 21 May 2015.
- [7] Ludwikowski J., “Prostsza droga do własnych czterech kątów”. *Dziennik Gazeta Prawna*, 12 May 2016.
- [8] Nieroda B., Gwizdak W., “Mitomania zgłoszeń”, *Zawód: Architekt*, Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, no. 47 (2015).
- [9] Prezydent RP podpisał nowelizację Prawa budowlanego. *Muratorplus.pl*, 17 March 2015.
- [10] Suchodolska M., “Prawo budowlane? Chce mnie pani rozjuszyć!” (an interview with Wojciech Gwizdak), *Dziennik Gazeta Prawna*, 28 February 2015.
- [11] Krupa-Dąbrowska R., “Trzeba samemu skalkulować, co się bardziej opłaca”, *Rzeczpospolita*, 3 September 2015.
- [12] Krzyżanowska A., Żuchowski T., “Domy jednorodzinne na zgłoszenie – ostatnia próba”, *Rzeczpospolita*, 27 October 2017.
- [13] Baniak S., *Prawo budowlane oraz proces inwestycji budowlanych*. Szczecin: Wyższa Szkoła Administracji Publicznej w Szczecinie, 2019.
- [14] Bernatowicz Ł., Nosiński M., *Prawo budowlane od dnia 28 czerwca 2015 r. Szczegółowy komentarz do zmian*. Gdańsk: Wydawnictwo ODDK, 2015.

- [15] Regulation of the Minister of Infrastructure of 12 April 2002 on the technical conditions to be met by buildings and their location (Journal of Laws 2015, item 1422 as amended).
- [16] Judgment of the Supreme Administrative Court of 28 July 2015, ref. II OSK 3089/13.
- [17] Judgment of the Supreme Administrative Court of 6 June 2013, ref. II OSK 332/12.
- [18] Bielecki M., *Proces inwestycyjno-budowlany – aspekty prawne*. 2nd edition, Warszawa: C.H. Beck, 2016.
- [19] GUNB 2019. Available: <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> [Accessed: 22 May 2019]
- [20] Wielgo M., “Adamczyk miał rację. Zaskakujące dane o budowie domów na podstawie zgłoszenia”, *Gazeta Wyborcza*, 17 February 2016.
- [21] Krzyżanowska A., “Upadek domów na zgłoszenie”, *Dziennik Gazeta Prawna*, 29 August 2016.
- [22] Krupa-Dąbrowska R., “Pozwolenie na budowę czy zgłoszenie? Inwestorzy wolą z pozwoleniem”, *Rzeczpospolita*, 20 February 2017.
- [23] Krupa-Dąbrowska R., “Willa na zgłoszenie to wciąż wielka rzadkość”, *Rzeczpospolita*, 1 November 2018.