



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DPR-II.054.13.2025
Warszawa, 12 czerwca 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: zapytania Pani poseł Lidii Czechak nr 2491 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie minimalnych odległości dużych zakładów przemysłowych i obiektów wielkopowierzchniowych od zabudowy mieszkaniowej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na zapytanie nr 2491 z dnia 27 maja 2025 r. posta na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Pani Lidii Czechak w sprawie minimalnych odległości dużych zakładów przemysłowych i obiektów wielkopowierzchniowych od zabudowy mieszkaniowej, przedstawiam poniższe informacje.

Na wstępie pragnę zaznaczyć, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, że zm.), dalej: upzp.

Gmina w ramach swoich kompetencji ustala przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, sporządzając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub wydając decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stosownie do przepisów art. 4 ust. 1 oraz art. 4 ust. 2 upzp.

Odnosząc się do kwestii zawartych w pytaniu nr 1, uprzejmie informuję, że kwestię minimalnych odległości pomiędzy budynkami produkcyjnymi, magazynowymi a mieszkaniowymi regulują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem Wt”. Mają one zastosowanie przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, zgodnie z § 2 pkt 1 tego rozporządzenia. Zgodnie z § 12 pkt 11 rozporządzenia Wt, budynek produkcyjny lub magazynowy o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m², uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, § 60 i § 271-273, należy sytuować ścianą w odległości nie mniejszej niż 30 m od ściany:

- istniejącego na innej działce budowlanej budynku mieszkalnego albo budynku zamieszkania zbiorowego;
- projektowanego na innej działce budowlanej budynku mieszkalnego albo budynku zamieszkania zbiorowego, dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę albo zostało dokonane zgłoszenie budowy, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu lub zostało wydane zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

W tym miejscu warto przytoczyć treść z uzasadnienia nowelizacji rozporządzenia Wt: „(...) Dodano nowy przepis w zakresie odległości budynków produkcyjnych lub magazynowych od budynków mieszkalnych lub budynków zamieszkania zbiorowego sytuowanych na działkach innych niż planowany budynek produkcyjny lub magazynowy. Dotychczas nie było wymagań w zakresie odległości pomiędzy tymi budynkami (jedyną regulacją w tym zakresie jest § 271 – ze względu na bezpieczeństwo pożarowe). Ze względu na bezpieczeństwo oraz komfort mieszkania wprowadzono odległość pomiędzy ścianami budynku magazynowego lub produkcyjnego o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m² a ścianami istniejącego budynku mieszkalnego lub budynku zamieszkania zbiorowego – wynoszącą co najmniej 30 m. Obowiązek ten będzie też dotyczył przypadku, gdy dla budynku mieszkalnego lub zamieszkania zbiorowego istnieje ostateczna decyzja pozwolenia na budowę albo zostało skutecznie dokonane zgłoszenie budowy. Wymagana odległość będzie mierzona w promieniu 30 m od istniejących budynków mieszkalnych lub budynków zamieszkania zbiorowego. Należy pamiętać, że obowiązek ten dotyczy sytuacji projektowania budynku magazynowego lub produkcyjnego, a nie budynku mieszkalnego czy zamieszkania zbiorowego.”

Z pełną treścią ww. uzasadnienia można zapoznać się na stronie internetowej:
<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12371900/katalog/12969241#12969241>

Niezależnie od powyższego podkreślić należy, że ww. przepis dotyczy odległości pomiędzy budynkami, a nie pomiędzy terenami, na których możliwa jest taka zabudowa.

Odpowiadając na pytania nr 2 i nr 3 należy wyjaśnić, że ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r.poz. 1688) wprowadziła do systemu planowania nowy akt planowania przestrzennego, jakim jest plan ogólny gminy. Gmina poprzez władztwo planistyczne ustala strefy planistyczne w planie ogólnym gminy oraz ustala przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Aktami wykonawczymi do upzp w zakresie powyższych dokumentów jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm. dalej rozp. POG) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) – dalej rozp. MPZP. Pragnę podkreślić, że powyższe rozporządzenia w zakresie wyznaczenia stref planistycznych i określania przeznaczeń są ze sobą powiązane. Załącznik nr 1 do rozp. POG zawiera charakterystykę stref planistycznych, która obejmuje symbol, nazwę strefy planistycznej, profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego (profil podstawowy określa

zamknięty, jednolity dla całego kraju katalog terenów dla danej strefy) oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego (tereny wymienione w profilu dodatkowym dla danej strefy w planie ogólnym wybiera się w zależności od potrzeb). Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w załączniku nr 1 do rozp. MPZP.

Jeżeli plan ogólny gminy ustali na danym obszarze strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH), to jej profil podstawowy wskazuje możliwość przeznaczania terenu w planach miejscowych oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej i teren infrastruktury technicznej. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozp. POG dla strefy handlu wielkopowierzchniowego można wskazać z profilu dodatkowego teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu czy teren wód. W odniesieniu do strefy gospodarczej (SP) to zgodnie z profilem podstawowym tej strefy znajdować się tam może teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej. Natomiast z profilu dodatkowego tej strefy wynika, że mogą tam znajdować się tereny usług, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu czy tereny wód. Podkreślenia wymaga fakt, że w obu tych strefach (SH i SP) nie dopuszcza się lokalizacji takich przeznaczeń jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.

Dodatkowo pragnę zaznaczyć, że plan ogólny gminy będzie nie tylko wiązał ustalenia planu miejscowego, ale jego ustalenia będą warunkowały również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wspomniane decyzje będą wydawane w zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy na obszarach uzupełnienia zabudowy, jeżeli gmina taki obszar ustali (obszar uzupełnienia zabudowy jest elementem fakultatywnym planu ogólnego gminy). Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi kolejną formę ochrony gruntów przed nadmierną i rozproszoną zabudową, w tym przeciwdziałą tzw. rozlewaniu się miejscowości.

Gmina poprzez władztwo planistyczne ma możliwość ustalenia w planie ogólnym gminy w jakim kierunku dany obszar ma się rozwijać i poprzez określenie stref planistycznych ograniczyć negatywne oddziaływanie poszczególnych przeznaczeń. W ocenie MRiT, plan ogólny jest narzędziem, za pomocą którego będzie można skutecznie zarządzać przestrzenią i eliminować potencjalne konflikty przestrzenne. Wobec powyższego MRiT nie planuje obecnie zmian w zakresie przedstawionym w interpelacji. Jednak pełna ocena funkcjonowania planu ogólnego może być przeprowadzona po wdrożeniu reformy systemu planowania przestrzennego, tj. po przyjęciu przez gminy tego aktu planowania przestrzennego.

Z upoważnienia,

z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z rozpatrzeniem i udzieleniem odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 49 uchwały Senatu RP z dnia 23 listopada 1990 r. Regulamin Senatu (tekst ujednolicony opracowany na podstawie Monitora Polskiego z 2024 r. poz. 10 ze zm.).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.