



Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Sekretarz Stanu
Urszula Sara Zielińska

DOZE-III.0500.10.2026.ŁZ
4374767.17933290.14566761
Warszawa, 09-06-2026

Dotyczy: odpowiedzi na interpelacje Posłów: Tomasza Piotra Nowaka i Krzysztofa Gadowskiego (znak: K10INT17078).

Temat: w sprawie ograniczenia prawa własności poprzez zakaz zabudowy działek położonych w pobliżu istniejących turbin wiatrowych

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

w związku z interpelacją Posłów: Tomasza Piotra Nowaka i Krzysztofa Gadowskiego (znak: K10INT17078), przekazuję odpowiedź w zakresie kompetencji Ministra Klimatu i Środowiska.

1. Czy Ministerstwo planuje wprowadzenie przepisów (incydentalnych) umożliwiających wieloletnim właścicielom gruntów położonych w pobliżu istniejących od lat turbin wiatrowych na realizację zabudowy na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego?

Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych¹, dalej: „ustawa o inwestycjach” wprowadziła, z pewnymi wyjątkami, o których mowa w dalszej części odpowiedzi, wzajemną zasadę minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej.

Katalog zabudowań, które muszą spełniać powyższą zasadę minimalnej odległości, jest katalogiem zamkniętym i dotyczy dwóch kategorii budynków. Jedna z nich (budynek mieszkalny) znajduje swoje źródło w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane², dalej: „uPB”. Druga kategoria (budynek o funkcji mieszanej) ma swoje źródło bezpośrednio w ustawie o inwestycjach.

Art. 3 pkt 2a uPB definiuje wprost tylko budynek mieszkalny jednorodzinny. Ustawa stanowi, że gdy mówimy o:

„2a) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;”

¹ Dz.U. z 2024 r. poz. 317.

² Dz.U. z 2026 r. poz. 524.

Warto jednak zauważyć, że ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw³, dalej: „nowelizacja uPB” wprowadziła do systemu prawa budowlanego nowe definicje, które, uwzględniając *vacatio legis* powyższej ustawy, wejdą w życie w dniu 20 września 2026 r. Tymi definicjami są m.in. budynek mieszkalny oraz budynek mieszkalny wielorodzinny. Nowelizacja uPB stanowi, że gdy mówimy o:

„2b) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć:

a) budynek mieszkalny wielorodzinny,

b) budynek mieszkalny jednorodzinny;”

„2c) budynku mieszkalnym wielorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych niebędący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;”

Przechodząc do drugiej kategorii, art. 2 pkt 6 ustawy o inwestycjach wprowadza definicje budynku o funkcji mieszanej:

„6) budynek o funkcji mieszanej – budynek przeznaczony na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej;”

Podsumowując, niezależnie od tego czy mowa o obecnym stanie prawnym czy o stanie prawnym, który będzie funkcjonował od dnia 20 września 2026 r. bufor odległości od elektrowni wiatrowej dotyczy wyłącznie wskazanych powyżej budynków, których celem jest przede wszystkim zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Każdy inny budynek, który służy prowadzeniu gospodarstwa rolnego może być lokalizowany i budowany w dowolnej odległości od elektrowni wiatrowej, ponieważ nie kwalifikuje się on do reżimu prawnego wprowadzanego ustawą o inwestycjach.

W zakresie przepisów szczegółowych odp. zawarto w odp. na pyt 2 i 3 poniżej.

2. Czy przewidywane są rozwiązania odszkodowawcze dla właścicieli nieruchomości, którzy w wyniku zmiany przepisów utracili możliwość zabudowy swoich działek?

3. Jakie działania zamierza podjąć Ministerstwo, aby zapewnić poszanowanie konstytucyjnego prawa własności oraz ochronę interesów właścicieli gruntów położonych w pobliżu istniejących od wielu lat turbin wiatrowych?

W związku z rozstrzygnięciem w odpowiedzi na pytanie nr 1 sytuacji budynków służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, odpowiedzi na pytania nr 2 i 3 skupią się na kwestii lokalizowania i budowy budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej.

Ustawa z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw⁴, dalej: „nowelizacja ustawy o inwestycjach”, wprowadziła zmiany w zakresie zasady odległościowej określonej w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych⁵, dalej: „ustawa o inwestycjach”. Nowelizacja ustawy o inwestycjach utrzymała generalną zasadę, zgodnie z którą odległość nowej elektrowni wiatrowej od istniejącego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 10-krotność wysokości planowanej elektrowni wiatrowej (dalej: „zasada odległościowa”). Odległość ta może zostać zmniejszona przez radę gminy w ramach uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak nie mniej niż do minimalnego poziomu 700 metrów.

³ Dz.U. z 2025 r. poz. 1847.

⁴ Dz. U. z 2023 r. poz. 553.

⁵ Dz. U. z 2024 r. poz. 317.

Należy jednak podkreślić, że inne niż określone w nowelizacji ustawy o inwestycjach zasady związane z lokalizowaniem turbin wiatrowych dotyczą sytuacji, w której elektrownia wiatrowa już istnieje, a budowany lub lokalizowany jest budynek mieszkalny. Nowelizacja ustawy o inwestycjach zniósła zasadę odległościową dla lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, jeśli znajdująca się w pobliżu elektrownia wiatrowa posiada decyzję o pozwoleniu na budowę, które stało się ostateczne przed dniem wejścia w życie ustawy. Innymi słowy, budynek mieszkalny nie musi spełniać wymogu zachowania odległości, o której wyżej mowa, od elektrowni wiatrowej.

Omawiana zasada wynika z obowiązującego art. 12 nowelizacji ustawy o inwestycjach, który wprost wskazuje, że w przypadku lokalizowania budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, o ile elektrownia wiatrowa posiada ostateczne pozwolenie na budowę. W takim przypadku nie stosuje się w ogóle zasady odległościowej. Na potrzeby wyjaśnień niezbędnych dla przedmiotowej sprawy podkreślę, że przedmiotowy przepis dotyczy m.in. budynków mieszkalnych lub o funkcji mieszanej lokalizowanych na podstawie decyzji WZ.

Warto także przedstawić genezę wprowadzenia art. 12 do nowelizacji ustawy o inwestycjach. Przepis ten został dodany na etapie prac parlamentarnych nad przedmiotową nowelizacją. Oznacza to, że uzasadnienie do nowelizacji ustawy o inwestycjach z przedłożenia rządowego nie mogło wyjaśniać, w jaki sposób stosować ten przepis, ponieważ na tym etapie procedowania dokumentu taka regulacja nie istniała, a na etapie prac parlamentarnych nie następuje już zmiana uzasadnienia wersji projektu zaakceptowanego na etapie Rady Ministrów.

W dniu 26 stycznia 2023 r. podczas prac Komisji do Spraw Energii, Klimatu i Aktywów Państwowych i Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej do omawianej nowelizacji została zgłoszona poprawka poselska. Poniżej zawarto brzmienie poprawki oraz uzasadnienie do niej, w ślad za stenogramem komisji⁶:

„W art. 10 ust. 1 i 2 oraz w art. 11 proponuje się kropkę zastąpić przecinkiem i dodać wyrazy „z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, dla których decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”, a po art. 11 dodać art. 11a w brzmieniu: „Do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”.

*Uzasadnienie: „Wprowadzana poprawka znosi zasadę odległościową przy lokalizowaniu lub budowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, jeśli elektrownia wiatrowa już została posadowiona. Projekt ustawy obecnie zakłada, że odległość takiego budynku od elektrowni wiatrowej powinna wynosić nie mniej niż 700 m. **Niemniej jednak, ze względu na obecną potrzebę uwolnienia zabudowy mieszkaniowej w gminach, zakłada się, że w przypadku lokalizowania takiego budynku żadna zasada odległościowa nie będzie miała zastosowania. Dziękuję.**”*

Zauważyć należy, że zgłaszany w ww. poprawce art. 11a stał się ostatecznie omawianym art. 12 nowelizacji ustawy o inwestycjach. Zmiana jednostki redakcyjnej wynikała jedynie z potrzeby uporządkowania projektu pod kątem redakcyjnym.

⁶ <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/biuletyn.xsp?sknrn=ESK-145>.

Zgodnie z powyższym resort nie widzi potrzeby wprowadzania rozwiązań odszkodowawczych, jako że kwestia prawa własności oraz ochrony interesów właścicieli gruntów są już poszanowane.

Warto także przytoczyć wnioski z raportu pt. „Analiza wpływu lokalizacji turbin wiatrowych na wartość nieruchomości gruntowych w Polsce”⁷ gdzie wzięto pod uwagę 46 tysięcy rzeczywistych transakcji rynkowych dotyczących gruntów rolnych oraz działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, obejmujących lata 2014 - 2025 oraz 26 gmin w różnych regionach kraju. Autorzy raportu wskazują, iż wyniki analizy jednoznacznie wskazują, że w badanej próbie nie występuje negatywny wpływ lokalizacji turbin wiatrowych na wartość nieruchomości gruntowych. Zarówno grunty rolne, jak i działki budowlane w sąsiedztwie turbin wykazują dynamikę zmian cen porównywalną z obszarami, na których taka infrastruktura nie występuje. Oznacza to, że w polskich warunkach rynkowych obecność farm wiatrowych nie stanowi czynnika obniżającego wartość nieruchomości.

Z wyrazami szacunku

Urszula Zielińska
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Klimatu i Środowiska
/ – podpisany cyfrowo/

⁷ In plus, Cenatorium, Analiza wpływu lokalizacji turbin wiatrowych na wartość nieruchomości w Polsce, 2026, publikacja z 5 maja 2026 r.