

Warszawa, dn. 20.10.2025

[REDACTED]

MINISTERSTWO ROZWOJU I TECHNOLOGII
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY,
BUDOWNICTWA I GEODEZJI
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

W sprawie: pilnej potrzeby uregulowania statusu prawnego magazynomatów self storage w kontekście art. 29 ust. 2 pkt 28. ustawy Prawo budowlane

Szanowni Państwo,

zwracam się z uprzejmą prośbą o podjęcie prac legislacyjnych lub interpretacyjnych mających na celu pilne uregulowanie statusu prawnego zautomatyzowanych magazynów samoobsługowych (magazynomatów self storage) w ramach obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Obecny stan prawny prowadzi do nieuzasadnionej asymetrii regulacyjnej względem funkcjonalnie tożsamyh obiektów, blokuje rozwój dynamicznie rozwijającej się branży oraz powoduje chaos interpretacyjny w praktyce organów administracji architektoniczno-budowlanej.

I. ISTOTA PROBLEMU

Branża self storage w Polsce przeżywa obecnie najszybszy wzrost w swojej historii. W 2013 roku na polskim rynku funkcjonowało zaledwie 6 obiektów, w 2020 roku było ich już 35, a w 2025 roku działa około 300 obiektów. Oznacza to znaczący **wzrost liczby obiektów w ciągu zaledwie 5 lat**, co plasuje self storage wśród najdynamiczniej rozwijających się segmentów gospodarki.

Mimo tak gwałtownego rozwoju, branża pozostaje daleko w tyle za średnią europejską – Polska ma zaledwie 1,7 obiektu na milion mieszkańców wobec średniej europejskiej

wynoszącej 13,4 obiektu na milion. Ten **ośmiokrotny niedosyt** wskazuje na ogromny potencjał wzrostu, który jest obecnie hamowany przez bariery administracyjne.

Współczesne obiekty self storage osiągnęły wysoki **poziom automatyzacji**, zrównując się w tym zakresie z paczkomatami, które od 2020 roku korzystają ze zwolnienia z pozwolenia na budowę i zgłoszenia na podstawie art. 29 ust. 2 pkt 28 ustawy Prawo budowlane. Tymczasem magazynomaty self storage – pomimo funkcjonalnej tożsamości z paczkomatami – pozostają obciążone pełną procedurą budowlaną, co prowadzi do paradoksu regulacyjnego i blokuje rozwój branży.

II. FUNKCJONALNA TOŻSAMOŚĆ PACZKOMATÓW I MAGAZYNOMATÓW

Zautomatyzowane magazyny samoobsługowe (magazynomaty) działają na identycznych zasadach jak paczkomaty:

Dostęp całodobowy bez obsługi personalnej – 93% obiektów self storage oferuje dostęp 24/7/365 bez konieczności kontaktu z pracownikiem, identycznie jak paczkomaty.

Pełna automatyzacja procesu – 100% procesu od rezerwacji, przez podpisanie umowy, po płatności odbywa się online w ciągu 5-15 minut, podobnie jak w przypadku paczkomatów.

Dostęp wyłącznie elektroniczny – wejście do boksu magazynowego realizowane jest przez aplikację mobilną, SMS lub wykonanie połączenia na określony numer telefonu, eliminując konieczność fizycznego klucza do obiektu czy kontaktu z personelem.

Zaawansowane systemy bezpieczeństwa – monitoring CCTV, czujniki ruchu, systemy alarmowe i dwufaktorowa autentyfikacja zapewniają bezpieczeństwo w pełni zautomatyzowanym środowisku.

Elastyczność i krótkoterminowość – średni okres najmu w self storage wynosi 8 miesięcy z możliwością wypowiedzenia 14-dniowego, co odpowiada na potrzeby gospodarki współdzielenia i e-commerce, identycznie jak paczkomaty.

Kluczowa różnica między paczkomatami a magazynomatami dotyczy wyłącznie czasu przechowywania i rozmiaru przedmiotów, nie zaś sposobu funkcjonowania. Obie kategorie realizują tę samą funkcję: **krótkoterminowe, elastyczne przechowywanie w pełni zautomatyzowanym środowisku bez obsługi personalnej**.

III. WYKŁADNIA PRAWNA PRZEMAWIA ZA OBJĘCIEM MAGAZYNOMATÓW ZWOLNIENIEM

Artykuł 29 ust. 2 pkt 28 ustawy Prawo budowlane w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 13 lutego 2020 roku zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę oraz dokonania zgłoszenia budowę:

"bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie"

1. Wykładnia językowa

Definicja "automatów przechowujących" nie zawiera ograniczeń co do czasu przechowywania ani rodzaju przechowywanych przedmiotów. **"Automat przechowujący" to każde urządzenie techniczne służące do przechowywania w trybie automatycznym – zarówno przesyłki kurierskie przechowywane przez kilka dni, jak i rzeczy osobiste przechowywane przez kilka miesięcy.**

Klauzula generalna **"automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług"** dodatkowo rozszerza zakres zwolnienia na wszelkie automaty usługowe niewymienione wprost w przepisie.

2. Wykładnia celowościowa (ratio legis)

W uzasadnieniu nowelizacji z 2020 roku ustawodawca jednoznacznie wskazał cel: **"deregulacja i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego"**, eliminacja **"absurdów, takich jak konieczność uzyskania pozwolenia na budowę w przypadku instalacji bankomatów, paczkomatów czy innych tego typu urządzeń"** oraz dostosowanie prawa do **"dynamicznie rozwijającego się rynku różnego rodzaju automatów"**.

Wszystkie te cele w pełni realizują zautomatyzowane magazynomaty self storage:

- Rynek rośnie o 287% w ciągu 5 lat
- 90% operatorów w Europie używa sztucznej inteligencji
- 67% procesów odbywa się przez Internet
- Model biznesowy bezpośrednio wspiera gospodarkę współdzielenia i małe przedsiębiorstwa

3. Wykładnia systemowa i zasada wolności budowlanej

Artykuł 4 Prawa budowlanego ustanawia **zasadę wolności budowlanej**. Naczelny Sąd Administracyjny wielokrotnie orzekał, że wykładnia przepisów Prawa budowlanego **"nie może doszukiwać się ograniczeń wolności zabudowy tam, gdzie ich de facto brak"** oraz że **"wymaga wykładni systemowej i celowościowej, nie tylko literalnej"**.

Zasada **in dubio pro libertate** – w razie wątpliwości na rzecz wolności – powinna prowadzić do interpretacji przepisów ograniczających wolność budowlaną w sposób wąski, a przepisów wprowadzających zwolnienia – w sposób szeroki i funkcjonalny.

4. Precedens orzecniczy

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku VII SA/Wa 2892/17 z dnia **26 września 2018 roku** sformułował fundamentalną zasadę interpretacyjną:

"Przepisów ustawy Prawo budowlane nie można wyklądać w sposób anachroniczny, niejako w odniesieniu tylko i wyłącznie do ich literalnej treści uchwalonej w przeszłości. Za niewłaściwe zatem uznano konstruowanie takiej tezy, iż to co w przepisach Prawa budowlanego nie jest jasno i wyraźnie zdefiniowane, nie jest w związku z tym nią w ogóle regulowane."

Co więcej, ten sam sąd bezpośrednio przyrównał paczkomaty do obiektów kontenerowych, stwierdzając:

"Paczkomat jest niewątpliwie przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, jest przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki i ma szereg innych cech zbieżnych z wymienionymi w tym przepisie **obiektami kontenerowymi**."

Skoro paczkomaty są tożsame z obiektami kontenerowymi, a współczesne magazynomaty self storage to właśnie automatyczne obiekty kontenerowe, to **obie kategorie powinny podlegać tym samym zasadom proceduralnym**.

5. Brak ratio differentiae

Nie istnieje merytoryczne uzasadnienie dla odmiennego traktowania paczkomatów i magazynomatów. Jeżeli paczkomaty – często wymagające przyłącza elektrycznego, posadowione na płytach betonowych – są zwolnione z procedur budowlanych, to **brak logicznego uzasadnienia dla surowszego traktowania magazynomatów, które są:**

- Bardziej zaawansowane technologicznie (AI, zdalne zarządzanie)
- Równie mobilne (kontenery niepołączone trwale z gruntem)
- Oferujące elastyczne, krótkoterminowe rozwiązania
- Spełniające identyczne funkcje społeczne i gospodarcze

IV. CHAOS INTERPRETACYJNY I SZKODLIWE KONSEKWENCJE DLA BRANŻY

Obecna sytuacja prawna prowadzi do dramatycznych różnic w interpretacjach przez poszczególne organy gmin oraz nieproporcjonalnych wymagań wobec inwestorów:

Problemy w praktyce organów administracji:

Nieproporcjonalne wymagania proceduralne:

- Wymóg zbadania dostępności źródeł geotermalnych na działce przed postawieniem mobilnych kontenerów magazynowych,
- Konieczność przeprowadzenia kosztownych badań geotechnicznych gruntu dla obiektów niepołączonych trwale z gruntem,
- Proces uzyskania pozwolenia na budowę trwający 6-12 miesięcy i generujący koszty rzędu 10-20 tysięcy złotych dla prostych obiektów kontenerowych,
- Wymóg ustawienia magazynów w taki sposób, aby miały wysokość 10 m, od frontu działki - wjazdu.

Nieznajomość specyfiki technologii:

- Organy stosują wymogi przewidziane dla budynków magazynowych o wysokości przekraczającej 10 metrów, podczas gdy magazynomaty mają standardowo 2,3-2,9 metra,
- Brak świadomości, czym jest zautomatyzowany boks magazynowy i jaką pełni funkcję społeczno-gospodarczą,
- Traktowanie mobilnych kontenerów magazynowych jako budowli wymagających takiej samej procedury jak obiekty trwale związane z gruntem.

Niejednolite stosowanie przepisów:

Zgodnie z art. 3 pkt 5 ustawy Prawo budowlane, obiekty kontenerowe (magazynomaty) niepołączone trwale z gruntem powinny być traktowane jako tymczasowe obiekty budowlane. Jednak praktyka organów jest niejednolita – jedne urzędy akceptują zgłoszenie

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 12, inne wymagają pełnego pozwolenia na budowę, mimo że obiekty spełniają identyczne parametry techniczne.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie VII SA/Wa 2892/17 z dnia 26 września 2018 roku wprost stwierdza, że **"paczkomat [...] ma szereg innych cech zbliżnych z wymienionymi w tym przepisie obiektami kontenerowymi"**. Pomimo tego orzeczenia, magazynomaty – będące funkcjonalnie tożsamymi obiektami kontenerowymi – są traktowane surowiej niż paczkomaty.

Przykład konsekwencji ekonomicznych i społecznych braku jasnych przepisów:

Z branżowych źródeł znany jest przypadek młodego przedsiębiorcy z podwarszawskiej gminy, który rozpoczął procedurę wydania pozwolenia na budowę magazynomatów (systemu magazynów). Po 8 miesiącach procedury, podczas której ponosił koszty czynszu oraz zainwestował w przygotowanie placu pod inwestycję, sprawa została przejęta przez innego urzędnika. Nowa osoba dokonała odmiennej interpretacji tych samych przepisów i odmówiła wydania pozwolenia. Odwołanie nie przyniosło rezultatu, a przedkładane przez przedsiębiorcę opinie prawne, architektów i specjalistów z branży nie zostały uwzględnione w decyzji.

Ten przypadek ilustruje trzy fundamentalne problemy:

1. **Arbitralność interpretacyjna** – różni urzędnicy w tym samym organie dokonują odmiennych interpretacji identycznych przepisów, na zasadzie "tak uważam", lub cytując jednego z nich "ja tak interpretuje to prawo(...)"
2. **Brak pewności prawa** – przedsiębiorca przez 8 miesięcy trwania procedury administracyjnej ponosił znaczne koszty przygotowawcze: opłacał czynsz za działkę, zainwestował w przygotowanie terenu pod planowaną inwestycję oraz zamówił kontenery magazynowe po otrzymaniu zapewnień ze strony organu, że pozwolenie zostanie wydane. Wszystkie działania podejmowane były w zaufaniu do stabilności i przewidywalności toczącego się postępowania.

W ósmym miesiącu procedury sprawę przejął inny urzędnik, który dokonał odmiennej interpretacji tych samych przepisów prawnych i odmówił wydania pozwolenia na budowę. Przedsiębiorca poniósł straty finansowe na poziomie dziesiątek tysięcy złotych za kontenery, które nie mogły zostać dostarczone, oraz za nieefektywnie wykorzystany okres wynajmu działki.

3. **Nieefektywność procedur** – czas i środki finansowe zostały zmarnowane z powodu braku jasnych, jednoznacznych przepisów

Tego rodzaju sytuacje, które nie są odosobnione w branży, prowadzą do:

- Zniechęcenia przedsiębiorców do podejmowania inwestycji
- Utraty zaufania do stabilności i przewidywalności systemu prawnego
- Realnych strat finansowych sięgających dziesiątek tysięcy złotych
- Migracji inwestycji do krajów o bardziej przejrzystych regulacjach

Konsekwencje dla gospodarki:

Utrata inwestycji – Polska traci inwestycje na rzecz Czech, Niemiec i innych krajów o bardziej elastycznych regulacjach

Hamowanie rozwoju e-commerce – branża self storage wspiera rozwój handlu elektronicznego, zapewniając elastyczne rozwiązania magazynowe dla małych przedsiębiorców

Ograniczenie dostępu do usług – mieszkańcy zurbanizowanych metropolii, którzy potrzebują dodatkowej przestrzeni magazynowej, są pozbawieni dostępu do nowoczesnych rozwiązań

Niepewność prawna – inwestorzy muszą liczyć się z ryzykiem nakazów rozbiórki lub kosztami legalizacji, co zniechęca do inwestycji

V. CHARAKTERYSTYKA BRANŻY I SPECYFIKA MAGAZYNOMATÓW

Dla pełnego zrozumienia problemu istotne jest przedstawienie specyfiki branży self storage w Polsce:

Magazynomaty self storage to mobilny system kontenerowy (jeden lub więcej kontenerów magazynowych) niepołączony trwale z gruntem, zapewniający zautomatyzowane przechowywanie z dostępem elektronicznym 24/7.

Średnia powierzchnia systemów magazynowych (placów z magazynami): około 500-900 m²

Powierzchnia pojedynczych boksów magazynowych: od 1 m² do 14 m², przeciętnie 9 m²

Typowy obiekt: 70 kontenerów, co przekłada się na około 100-150 boksów, co daje łącznie około 900 m² powierzchni zabudowy kontenerowej

Wysokość magazynomatów: standardowo 2,3-2,9 metra, **zawsze poniżej 3 metrów** określonych w art. 29 ust. 2 pkt 28 Prawa budowlanego

Sposób posadowienia: kontenery niepołączone trwale z gruntem, przewidziane do przeniesienia, złożenia i przestawienia.

Infrastruktura towarzysząca: oświetlenie LED, monitoring CCTV, systemy kontroli dostępu, połączenie internetowe.

Model biznesowy: elastyczne umowy najmu od 7 dni, średni okres najmu 8 miesięcy.

Wszystkie te parametry techniczne i funkcjonalne **w pełni odpowiadają charakterystyce paczkomatów**, które zostały zwolnione z procedur budowlanych w 2020 roku.

VI. WNIOSKI I PROŚBA O PODJĘCIE DZIAŁAŃ

Szanowni Państwo,

w świetle powyższej argumentacji prawnej, precedensów orzeczniczych oraz dramatycznych konsekwencji dla rozwoju branży, **uprzejmie wnoszę o pilne podjęcie inicjatywy legislacyjnej mającej na celu:**

Wariant I: Nowelizacja ustawy Prawo budowlane

Dodanie do art. 29 ust. 2 pkt 28 ustawy Prawo budowlane *expressis verbis* **"zautomatyzowanych magazynów samoobsługowych (self storage) niepołączonych trwale z gruntem"** o wysokości do 3 metrów włącznie, spełniających łącznie następujące kryteria:

- Brak stałej obsługi personalnej na miejscu
- Dostęp do boksów magazynowych wyłącznie przez systemy elektroniczne (aplikacja mobilna, SMS, kod cyfrowy, telefon)
- Konstrukcja kontenerowa niepołączona trwale z gruntem, przewidziana do przeniesienia lub rozbiórki
- Powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu/placu magazynowego nie przekraczająca 1000 m²

Uzasadnienie: Nowelizacja ustawy jest najbardziej trwałym rozwiązaniem, eliminującym wszelkie wątpliwości interpretacyjne i zapewniającym jednolitość stosowania przepisów przez organy administracji architektoniczno-budowlanej w całej Polsce.

Wariant II: Rozporządzenie wykonawcze Ministra

Wydanie rozporządzenia wykonawczego do Prawa budowlanego doprecyzowującego kryteria techniczne i funkcjonalne kwalifikacji automatów usługowych, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 28 ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem zautomatyzowanych magazynów samoobsługowych.

Rozporządzenie mogłoby określić precyzyjne parametry techniczne (wysokość, powierzchnia, sposób posadowienia) oraz wymogi funkcjonalne (poziom automatyzacji, sposób dostępu), przy jednoczesnym zachowaniu obowiązku zgodności z wymogami materialnymi (MPZP, przepisy przeciwpożarowe, odległości od granic działek).

Uzasadnienie: Rozporządzenie wykonawcze weszłoby w życie szybciej niż nowelizacja ustawy i mogłoby wprowadzić precyzyjne parametry techniczne eliminujące wątpliwości interpretacyjne organów lokalnych.

Wariant III: Oficjalne stanowisko Ministerstwa

Przygotowanie i publikacja przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii **oficjalnego stanowiska** dotyczącego stosowania art. 29 ust. 2 pkt 28 Prawa budowlanego w odniesieniu do zautomatyzowanych magazynów samoobsługowych, zawierającego:

- Analizę ratio legis przepisu w kontekście nowelizacji z 2020 roku
- Wskazanie na funkcjonalną tożsamość paczkomatów i magazynomatów
- Wytyczne dla organów administracji architektoniczno-budowlanej dotyczące prawidłowej interpretacji pojęcia "automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług"

Takie stanowisko, choć nie stanowiące wiążącej interpretacji, stanowiłoby istotną wskazówkę dla organów lokalnych i mogłoby przyczynić się do ujednolicenia praktyki orzeczniczej.

Uzasadnienie: Najszybsza ścieżka pomocy dla branży, możliwa do realizacji bez długotrwałego procesu legislacyjnego, zapewniająca guidance dla organów administracji publicznej.

Zasada fundamentalna:

Deregulacja proceduralna przy zachowaniu wymogów materialnych

Zwolnienie zautomatyzowanych magazynów samoobsługowych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę oraz dokonania zgłoszenia **nie oznacza zwolnienia z odpowiedzialności za zgodność z przepisami prawa budowlanego**. Inwestor pozostaje zobowiązany do zapewnienia:

- **Zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** lub decyzją o warunkach zabudowy – funkcja magazynowa musi być zgodna z przeznaczeniem terenu
- **Przestrzegania przepisów przeciwpożarowych** – dostęp dla służb ratunkowych, odpowiednie zabezpieczenia zgodnie z obowiązującymi normami
- **Zachowania odległości od granic działek** oraz praw właścicieli sąsiednich nieruchomości zgodnie z przepisami
- **Stabilności konstrukcyjnej** – obiekt musi być posadowiony w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania

Odpowiedzialność za zgodność z wszystkimi wymogami publicznoprawnymi spoczywa na inwestorze. Organy nadzoru budowlanego zachowują prawo do kontroli obiektu, a w przypadku stwierdzenia naruszeń przepisów materialnych, inwestor podlega sankcjom przewidzianym w ustawie Prawo budowlane.

Zwolnienie z procedury oznacza eliminację zbędnej biurokracji administracyjnej, nie zaś rezygnację z wymogów zapewniających bezpieczeństwo i ład przestrzenny.

VII. UZASADNIENIE PILNOŚCI

Ratío legis nowelizacji z 13 lutego 2020 roku – **dostosowanie prawa do dynamicznie rozwijającego się rynku automatycznych usług, eliminacja absurdów administracyjnych, wsparcie dla innowacji technologicznych** – w pełni odnosi się do zautomatyzowanych magazynomatów self storage w 2025 roku.

Funkcjonalna tożsamość z paczkomatami, rosnąca automatyzacja przewyższająca poziom technologiczny paczkomatów, eksplozywny wzrost rynku o 287% w ciągu 5 lat oraz ogromny potencjał dalszego rozwoju **uzasadniają pilną interwencję**, która usunie asymetrię regulacyjną hamującą rozwój branży wspierającej gospodarkę współdzielenia, e-commerce i potrzeby mieszkańców zurbanizowanych metropolii.

Pozostając do dyspozycji w zakresie ewentualnych pytań oraz gotowy do udziału w pracach zespołu eksperckiego, łączę wyrazy szacunku.



