Projekt z dnia 19.12.2025r.

INSTRUKCJA STOSOWANIA PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH MIEJSC DORAŹNEGO SCHRONIENIA (MDS) DLA UCZESTNIKÓW PROCESU BUDOWLANEGO I ORGANÓW ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

Publikacja powstała dzięki współpracy:

STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH

Związek Powiatów Polskich (wstępnie)

Izba Architektów RP

Miasto Kraków (wstępnie)

Miasto Wrocław (wstępnie)

Miasto Piotrków Trybunalski(wstępnie)

PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

Stan prawny: 19.12.2025 r. wersja 1.0

Spis treści

1. Wstęp 2
2. Definicje używane w dokumencie i wyjaśnienia wstępne 3
3. Bieżący stan prawny 5
4. Pytania i odpowiedzi 6
5. Uwagi końcowe 28

1. Wstęp

Pogarszający się stan bezpieczeństwa Polski wymaga współdziałania wielu podmiotów i branż, aby skutecznie chronić obywateli. Ważnym aspektem bezpieczeństwa jest zapewnienie możliwości schronienia się w przypadku gwałtownych zdarzeń, takich jak głośne w ostatnich miesiącach incydenty związane z dronami.

Od 1 stycznia 2026 r. na uczestników procesu budowlanego nałożono szereg nowych obowiązków, związanych z zapewnieniem w nowych inwestycjach obiektów zbiorowej ochrony. Ich sprawna realizacja realnie wpłynie na bezpieczeństwo powszechne i pozwoli na skuteczne reagowanie na gwałtowne incydenty.

Szybkie tempo opracowywania przepisów stworzyło wyzwania związane z ich czytelnym i jednoznacznym charakterem. Istnienie poważnych rozbieżności co do obowiązków projektantów i inwestorów może doprowadzić do komplikacji w uzyskaniu pozwoleń na budowę, a przez to osłabić tempo wdrażania systemu obiektów zbiorowej ochrony.

Publikacja powstała jako efekt wielomiesięcznych rozmów interesariuszy procesu budowlanego oraz organów odpowiedzialnych za ochronę ludności. Jej celem jest uspójnienie stosowania nowych przepisów i wyjaśnienie wątpliwości – tak, aby inwestycje realizowane po 1 stycznia 2026 r. uzyskiwały pozwolenia na budowę uwzględniające nowe wymagania.

Treści zawarte w ej publikacji są przedmiotem szerokiego konsensusu odnośnie do tego, w jaki sposób stosować nowe regulacje. Publikacja była konsultowana z Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Zastrzeżenia wymaga, że stan prawny dotyczący obiektów zbiorowej ochrony będzie podlegać zmianie – w toku są projekty nowelizacji zarówno Ustawy, jak i rozporządzeń

wykonawczych. Publikacja przedstawia **stan prawny aktualny na dzień wskazany na okładce** oraz zawiera wyraźnie oddzielone informacje dotyczące projektowanych zmian.

Zaprezentowane interpretacje przepisów oparte są o ich brzmienie i konsensus wypracowany w możliwie szerokim gronie interesariuszy. Mimo dochowania najwyższej staranności nie możemy wykluczyć, że urzędnictwo sądowo-administracyjne wypracuje odmienną interpretację wybranych zagadnień.

Publikacja będzie podlegała aktualizacji.

2. Definicje używane w dokumencie i wyjaśnienia wstępne

Ustawa - ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907).

Projekt nowelizacji Ustawy - projekt ustawy z dnia 18 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz o zmianie niektórych innych ustaw).

Obiekty zbiorowej ochrony – schrony, ukrycia i miejsca doraźnego schronienia.

Budowle ochronne – schrony i ukrycia.

Schron – uznany za budowlę ochronną obiekt budowlany albo część obiektu budowlanego o konstrukcji zamkniętej i hermetycznej, wyposażony w urządzenia filtrowentylacyjne lub pochłaniacze regeneracyjne (art. 83 ust. 3 Ustawy).

Ukrycie – uznany za budowlę ochronną obiekt budowlany albo część obiektu budowlanego, o konstrukcji niehermetycznej (art. 83 ust. 4 Ustawy).

Miejsca doraźnego schronienia – to obiekty zbiorowej ochrony będące obiektami budowlanymi, przystosowane do tymczasowego ukrycia ludzi, organizowane na zasadach określonych w art. 102 Ustawy, **dalej: „MDS"** (art. 84 Ustawy).

Moment organizowania MDS – w przypadku wprowadzenia stanu nadzwyczajnego lub w czasie wojny, jeżeli liczba schronów i ukryć jest niewystarczająca dla zapewnienia ochrony ludności, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta lub wojewoda organizują miejsca doraźnego schronienia (art. 102 ust. 1 Ustawy).

Rozporządzenie MDS – Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz. U. poz. 932), wydane w oparciu o art. 115 Ustawy. Rozporządzenie to określa zasady „organizowania MDS" to znaczy szczegółowe wytyczne dostosowania obiektu w sytuacji np. wojny, o której mowa w art. 102 Ustawy.

Przepisy dot. MDS – łącznie Ustawa i Rozporządzenie MDS.

Strefa prognozowanego zagruzowania – jako strefę prognozowanego zagruzowania przyjmuje się teren znajdujący się w odległości od ściany zewnętrznej budynku wynoszącej co najmniej 1/3 wysokości budynku (§ 6 ust. 7 Rozporządzenia MDS).

Wyjścia ewakuacyjne – wszystkie wejścia i wyjazdy z budynku, klatki schodowe, pochylnie zjazdowe do garaży.

Wyjście zapasowe – wyjście ewakuacyjne zlokalizowane poza strefą prognozowanego zagruzowania, uwzgledniające parametry § 6 ust. 4 Rozporządzenia MDS.

Prawo budowlane – Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).

PB – projekt budowlany w rozumieniu art. 34 Prawa budowlanego.

PNB – pozwolenie na budowę – decyzja administracyjna zgodnie z art. 3 Prawa budowlanego.

Rozporządzenie PB – Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.).

Rozporządzenie budowle ochronne – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych oraz warunków technicznych ich użytkowania i usytuowania.

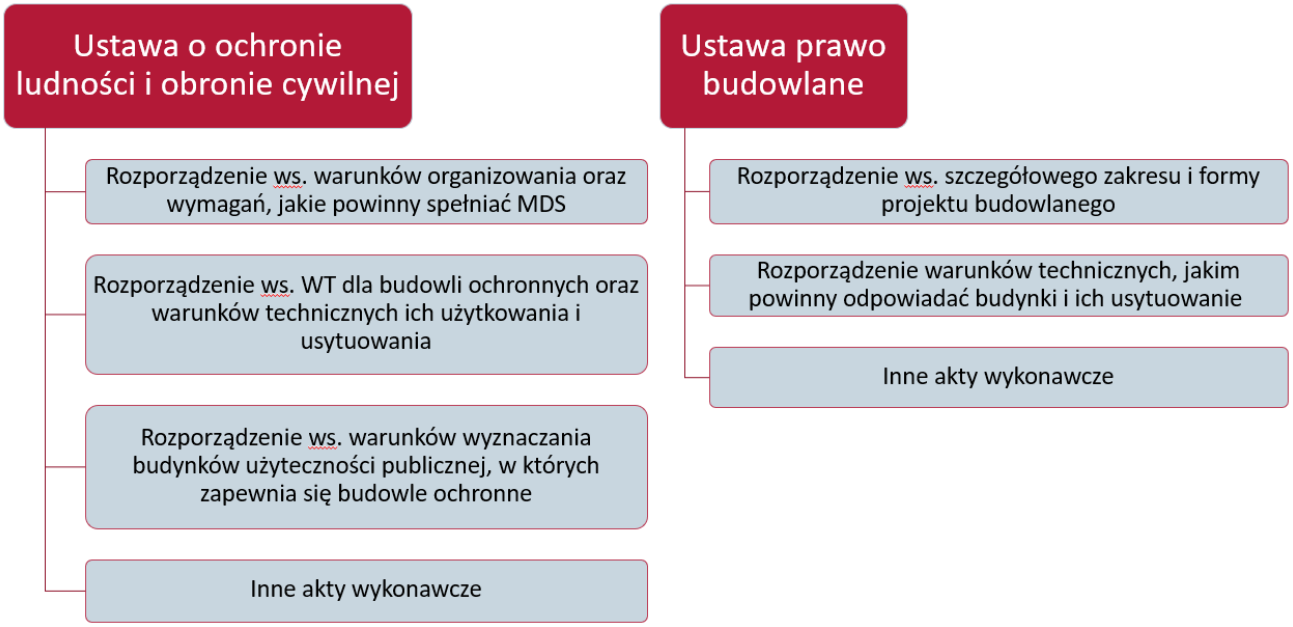
Przepisy schronowe – łącznie: Ustawa, Rozporządzenie MDS, Rozporządzenie budowle ochronne.

Nowelizacja prawa budowlanego – druk nr 533 z dnia 12 listopada 2025 r., ustawa z dnia 7 listopada 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw.

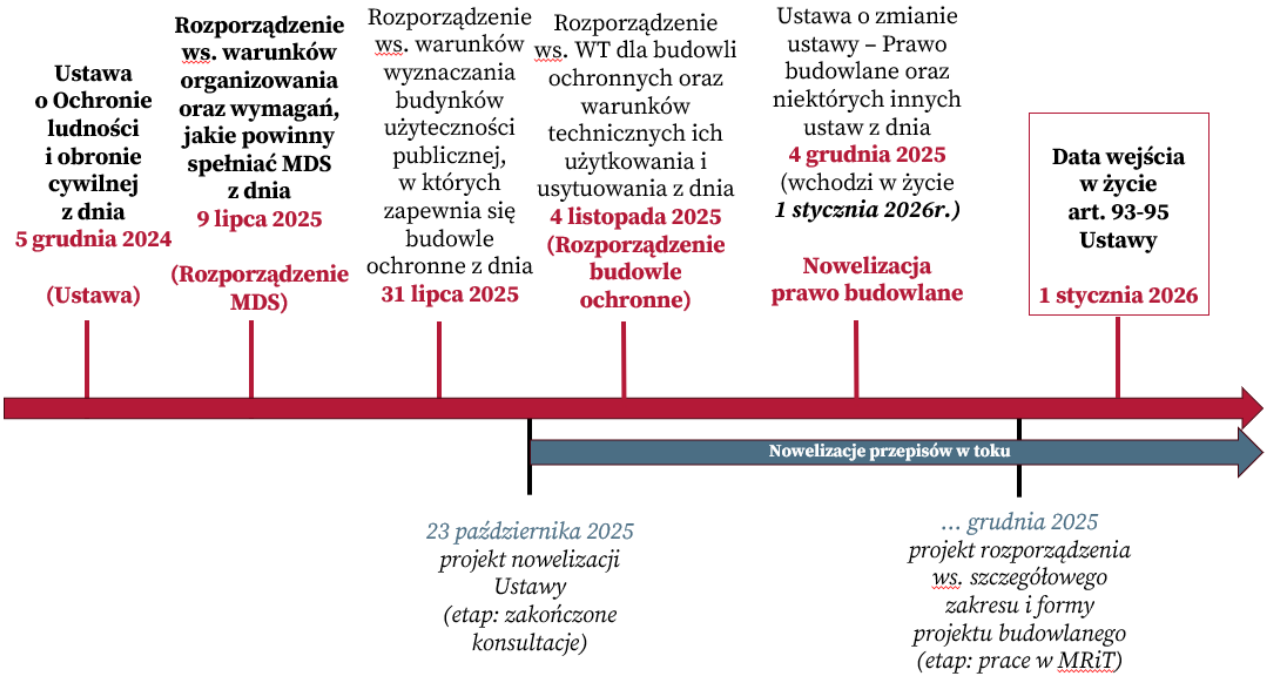
Potencjalne MDS – to wyznaczone miejsce w ramach kondygnacji podziemnej budynków/w garażach podziemnych, o których mowa w art. 94 Ustawy, spełniające wymogi umożliwiające zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, w sytuacji o której mowa w art. 102 Ustawy.

3. Bieżący stan prawny

Poniższy schemat stanowi wykaz aktów prawnych, w oparciu o które sporządzona została ta publikacja:



Na tym schemacie ukazano sekwencję wejścia w życie poszczególnych regulacji oraz ujęto procedowane zmiany prawne. W przypadku, gdy odpowiedź na dane pytanie ulegnie zmianie w wyniku potencjalnego wejścia w życie procedowanych aktów, zaznaczono to wyraźnie w tekście:



4. Pytania i odpowiedzi

1. **Jestem w trakcie procesu inwestycyjnego, w jaki sposób mam szybko ustalić czy dotyczy mnie obowiązek zapewnienia potencjalnego MDS?**

a) Nie ma znaczenia charakter inwestora – publiczny (TBS, gmina), prywatny (deweloper, osoba indywidualna) – wszyscy są objęci Ustawą.
b) Sprawdź, na jakim etapie jest proces inwestycyjny – jeżeli wniosek o PNB został złożony do 31.12.2025 roku włącznie, obowiązki nie dotyczą takiej inwestycji.
c) Sprawdź, czy realizowany budynek ma kondygnacje podziemne – jeżeli nie, obowiązki nie dotyczą takiej inwestycji.
   Sprawdź, czy realizowany budynek wchodzi w zakres art. 94 Ustawy – czy jest to budynek wielorodzinny, użyteczności publicznej albo obiekt będący samodzielnym garażem podziemnym – jeżeli nie, obowiązki cię nie dotyczą.

Jeżeli po odpowiedzi na powyższe pytania uznajesz, że jesteś objęty obowiązkiem zapewnienia MDS, w oparciu o rozporządzenie MDS i tę publikację ustalisz w jakim zakresie MDS wpłynie na projektowanie i realizację twojej inwestycji.

2. Od kiedy wchodzi w życie obowiązek stosowania przepisów schronowych?

Od 1 stycznia 2026 r. mają zastosowanie nowe obowiązki dla uczestników procesu budowlanego w rozumieniu Prawa budowalnego oraz dla organów administracji publicznej.

Powyższe wynika z ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907) (dalej: „**Ustawa**"), a konkretnie art. 206 Ustawy, w brzmieniu:

Przepisy art. 93-95 ***stosuje się dla zamierzenia budowlanego, wobec którego po dniu 31 grudnia 2025 r.:***

1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, *wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego;*

2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zatem wnioski o pozwolenie na budowę, składane po 31 grudnia 2025 r. będą musiały uwzględniać wymogi wynikające z tych przepisów.

3. Jakich inwestycji dotyczą nowe obowiązki?

Rodzaje inwestycji, których dotyczą zmiany to takie obiekty, których całość lub część znajduje się pod ziemią. W Ustawie wymieniono:

- budynki użyteczności publicznej – szkoły, urzędy, ale też biurowce i centra handlowe itp. (art. 93 i 94 Ustawy, obowiązek projektowania i realizowania

schronów lub ukryć lub jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej, projektuje się i wykonuje w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia);

- budynki mieszkalne wielorodzinne (art. 94 Ustawy, obowiązek projektowania i wykonania budynku w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia);
- transport podziemny – metro, tramwaj, pociąg itp. (art. 95 Ustawy, obowiązek realizowania schronów lub ukryć).

Od powyższego są wyjątki, które określa Ustawa lub rozporządzenia. Dwa najważniejsze wyjątki - nie trzeba zapewniać MDS jeżeli:

- ✓ - w inwestycji zapewniono budowlę ochronną
- ✓ projektowany MDS miałby mieć poniżej 15 osób pojemności.

4. Czy wnioski o zmianę pozwolenia na budowę (pozwolenie zamienne) będą również objęte przepisami schronowymi?

W **art. 206 Ustawy** wskazano wprost, że ustawa wraz z aktami wykonawczymi dotyczy złożonych „wniosków o pozwolenia na budowę" oraz „zgłoszeń" dokonanych po 31.12.2025 r.

Z uwagi na szczegółowe wytyczne określone w Rozporządzeniu MDS i w Rozporządzeniu budowle ochronne, intencją ustawodawcy było wykreowanie standardu budownictwa przede wszystkim dla nowych obiektów, co ma bardzo logiczne uzasadnienie praktyczne – pozwolenie zamienne zwykle obejmuje część projektu budowlanego, co uniemożliwia uwzględnienie kompleksowych wytycznych z przywołanych przepisów schronowych.

Natomiast w świetle art. 36a Prawa budowlanego ust. 3 i 3a:

3. W postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany.

3a. W przypadku ponownego zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a, przepisy art. 30 stosuje się odpowiednio do zakresu zmiany wynikającej z odstąpienia.

Zatem istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, skutkuje koniecznością uzyskania zmiany decyzji.

Powyższe stanowi podstawę do przyjmowania, że nowe przepisy stosuje się wprost do tej części, która jest zmieniana, a nie do całości inwestycji, zatem w zależności od przedmiotu zmiany nowe obowiązki mają bądź nie mają zastosowania.

Jeśli zmianie będzie podlegać tylko część nadziemna inwestycji, to przepisy schronowe nie mają zastosowania.

Natomiast jeśli cała część podziemna i nadziemna budynku będzie objęta zmianą decyzji o pozwoleniu to nowe obowiązki obejmą takie postępowanie.

W sytuacji zmiany części PB w zakresie kondygnacji podziemnej będzie wymagana każdorazowa ocena sytuacji przez projektanta, czy w ramach zmienianej części będzie możliwość zaprojektowania potencjalnego MDS.

5. Czy przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków są objęte przepisami schronowymi?

Z przyjętych przepisów nie wynika wprost czy przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących są objęte przepisami schronowymi.
Należy przyjąć, że istnieje taka możliwość jeżeli zakresem prac objęte są kondygnacje podziemne i z zakresu tych prac wynika, że możliwe jest dostosowanie budynku do wymogów przepisów schronowych.

W sytuacji przebudowy nadbudowy i rozbudowy kondygnacji podziemnej obiektu budowlanego będzie wymagana każdorazowa ocena sytuacji przez projektanta, czy w ramach zmienianej części będzie możliwość zaprojektowania potencjalnego MDS.

6. Od czego będzie zależeć, w którym budynku na etapie jego użytkowania trzeba będzie zorganizować MDS?

Zgodnie z art. 90 Ustawy organy ochrony ludności mają obowiązek zaplanować liczbę i pojemność obiektów zbiorowej ochrony na obszarze swojej właściwości miejscowej, biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców i możliwe zagrożenia. Celem jest zapewnienie schronienia:

- **w miastach** – co najmniej **50%** ludności (w tym min. **25%** w budowlach ochronnych),
- **poza miastami** – co najmniej **25%** ludności (w tym min. **15%** w budowlach ochronnych) spośród osób, które mogą przebywać na danym obszarze w sytuacji zagrożenia.

W zależności od zasobów obiektów zbiorowej ochrony w danym rejonie, organy ochrony ludności będą podejmować decyzje inwestycyjne, aby zwiększać ten zasób, a w sytuacji wprowadzenia stanu nadzwyczajnego lub w czasie wojny będą wskazywać budynki, w których będą organizowane MDS, z uwagi na zbyt małą liczbę schronów i ukryć w danym rejonie.

7. Jaki jest cel projektowania miejsc doraźnego schronienia (MDS)?

MDS to zgodnie z art. 84 Ustawy *obiekty zbiorowej ochrony będące obiektami budowlanymi, przystosowane do tymczasowego ukrycia ludzi.* Ma być to infrastruktura uzupełniająca wobec schronów i ukryć, jeśli ich liczba w danym obszarze będzie niewystarczająca o czym mowa w art. 102 ust. 1 Ustawy: *W przypadku wprowadzenia stanu nadzwyczajnego lub w czasie wojny, jeżeli liczba schronów i ukryć jest niewystarczająca dla zapewnienia ochrony ludności, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta lub wojewoda organizują miejsca doraźnego schronienia.* Z założenia ustawodawcy, ludność cywilna ma przebywać w MDS do 48 godzin. W przypadku występowania zagrożenia ponad ten czas

ludność będzie ewakuowana poza zagrożony obszar lub relokowana do schronów lub ukryć.

Z każdym rokiem będzie przybywać schronów i ukryć, wobec czego zapotrzebowanie na potencjalne MDS będzie maleć. Niemniej wobec obecnie niewystarczającej liczby schronów i ukryć dla całej ludności Polski, decyzja MSWiA o tymczasowym rozwiązaniu, jest zdecydowanie zasadna.

8. Czy inwestor organizuje MDS jako warunek uzyskania pozwolenia na użytkowanie?

Nie. Zgodnie z **art. 102 ust. 1** Ustawy: *W przypadku wprowadzenia stanu nadzwyczajnego lub w czasie wojny, **jeżeli liczba schronów i ukryć jest niewystarczająca dla zapewnienia ochrony ludności**, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta lub wojewoda organizują miejsca doraźnego schronienia.*

Zatem na etapie projektowania i realizacji oraz odbiorów inwestycji inwestor ma obowiązek przygotować w kondygnacji podziemnej obiektu wyznaczoną strefę, w której będzie możliwe zorganizowanie w przyszłości MDS.

9. Co oznacza zdanie w Ustawie: „projektuje się i wykonuje w sposób umożliwiający zorganizowanie miejsc doraźnego schronienia”?

Powyższe oznacza konieczność spełnienia wymogów, określonych w Rozporządzeniu MDS. Rozporządzenie to określa zarówno etap projektowania jak i organizacji MDS. W uproszczeniu trzeba zaprojektować i wybudować wszystko to, czego nie da się bezinwazyjnie wykonać w istniejącym budynku np. kwestie wzmocnienia konstrukcji w budynku czy doprowadzenie przyłączy do kondygnacji podziemnej – do potencjalnego MDS. Szczegółowy opis obowiązków na etapie PB będzie opisany w dalszej części dokumentu.

10. Czy muszę zaprojektować w budynku potencjalny MDS, jeśli planuję w nim budowę schronu?

Nie. Te obowiązki się nie dublują. Z art. **94 Ustawy** wynika obowiązek projektowania i wykonania budynku w sposób: *umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia w ramach kondygnacji podziemnych w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej,*

11. Czy budynki zamieszkania zbiorowego są objęte Ustawą?

W obecnym brzmieniu Ustawy nie. Ustawa obejmuje zgodnie z art. 94 Ustawy: *Kondygnacje podziemne w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne.* Budynki zamieszkania zbiorowego nie są wymienione w Ustawie, a w nowelizacji prawa budowlanego „budynki użyteczności publicznej” są klasyfikowane odrębnie od „budynków zamieszkania zbiorowego”.

<u>Uwaga</u>: Projekt nowelizacji Ustawy zakłada, że objęte ustawą będą wszelkie garaże podziemne niezależnie od funkcji w nadziemiu, tak więc budynki zamieszkania zbiorowego też będą mogły zostać objęte Ustawą.

12. Czy obowiązek projektowania potencjalnego MDS dotyczy również garaży będących samodzielnymi obiektami budowlanymi?

Tak. W art. 94 Ustawodawca przywołał również oddzielnie *garaże podziemne*. Definicja legalna ***garażu*** znajduje się w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), zgodnie z **§ 102** ww. rozporządzenia, w brzmieniu: *Garaż do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, **stanowiący samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu**, będący garażem zamkniętym - z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, bądź garażem otwartym - bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi, powinien mieć: (…).*

Z powyższego należy wywieść, stosując wykładnię językową, że przepisy schronowe w zakresie art. 94 Ustawy dotyczą nie tylko budynków użyteczności publicznych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z kondygnacjami podziemnymi, ale też samodzielnych wielostanowiskowych garaży podziemnych np. pod placem miejskim.

13. Nie jestem deweloperem, buduję inwestycje SIM/TBS, spółdzielcze, komunalne – czy te obowiązki mnie dotyczą?

Tak, obowiązki ustawowe dotyczą w takim samym stopniu inwestorów prywatnych i publicznych, istotna jest jedynie funkcja budynku (mieszkalny, użyteczności publicznej etc.).

14. Planuję zbudować budynek mieszkalny wielorodzinny, ale bez kondygnacji podziemnych – wszystkie miejsca postojowe urządzam na działce. Czy mam projektować i realizować potencjalny MDS?

Nie, przepisy dotyczące MDS nie są stosowane, jeżeli budynek nie ma kondygnacji podziemnych. Organ nie może w takim przypadku zmusić inwestora do ich zapewnienia.

15. Plan miejscowy zawiera współczynnik 0,2 miejsca postojowego na lokal, w efekcie zrealizuję niewielki garaż w kondygnacji podziemnej. Czy obowiązki dotyczące MDS skutkują koniecznością zwiększenia tego garażu?

Nie, założeniem Ustawy jest zapewnienie MDS w ramach takiej kondygnacji podziemnej, jaka wynika z planów inwestora wpisujących się w plan miejscowy albo

decyzję WZ. Organ ochrony ludności nie może domagać się zwiększenia hali garażowej w celu zapewnienia MDS.

16. **Czy przepisy o MDS upoważniają mnie do naruszenia ustaleń planu miejscowego, decyzji WZ albo warunków technicznych budynków, np. w celu zapewnienia wyjścia zapasowego?**

    Nie, zapewnienie MDS następuje w ramach warunków planistycznych i techniczno-budowlanych określonych przez te przepisy.

17. **Czy są procedowane zmiany Prawa budowlanego w kontekście przepisów schronowych?**

    Tak. Nowelizacja Prawa budowlanego została podpisana przez Prezydenta RP w dniu 19.12.2025 r., ale nie jest jeszcze opublikowana w Dzienniku Ustaw. Natomiast wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. Nowelizacja uwzględnia przepisy schronowe. Ponadto w art. 33 ust. 2 (załączniki do wniosku o PNB) dodano pkt 13 w brzmieniu:
    13) w przypadku obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 93-95 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907) – ***oświadczenie inwestora o obowiązku wykonania budowli ochronnej o określonej kategorii odporności i pojemności lub wykonania obiektu budowlanego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia o określonej pojemności albo o braku takiego obowiązku,*** *złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny; składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.*

18. **Czy w planowanym do wdrożenia od września 2026r. nowym rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest odniesienie do przepisów schronowych?**

    W ostatnim opublikowanym brzmieniu projektu, skierowanym do konsultacji w połowie 2025 roku nie było odniesień do przepisów schronowych. Projekt zmiany rozporządzenia jest w trakcie rozpatrywania złożonych uwag, być może w projekcie po uwagach będą takie odniesienia.

19. **Czy są procedowane zmiany rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.)?**

    Tak, w dniu 8.12.2025 r. w wykazie prac legislacyjnych Ministerstwa Rozwoju i Technologii pojawiła się informacja o nowelizacji rozporządzenia Ministra Finansów

i Gospodarki (dalej: „**MFiG**”) ws. szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Projekt nie został jeszcze opublikowany ani oficjalnie skierowany do konsultacji publicznych. Ma zostać przyjęty w I kwartale 2026 r.

20. Jakie mają być nowe wymogi dla PB w kontekście zmiany rozporządzenia ws. szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego?

Projekt nie został jeszcze oficjalnie skierowany do konsultacji publicznych (8.12.2025 r. opublikowano te informację w wykazie prac Ministerstwa Rozwoju i Technologii). Ma zostać przyjęty w I kwartale 2026 r. Według opisu, zmiany obejmą zmiany wynikające z ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej. W szczególności wprowadzi obowiązek:

- podania w części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu danych dotyczących warunków ochrony ludności, takich jak: rodzaj i pojemność obiektu zbiorowej ochrony, strefa prognozowanego zagruzowania, kategoria odporności i odległości do innych obiektów;
- przedstawienia w części rysunkowej elementów ochrony ludności, w tym wejść i wyjść ewakuacyjnych, wyjść zapasowych, płaszczyzn ochrony i hermetyzacji, stref ochronnych oraz części obiektu przeznaczonej na ukrycie lub schronienie;
- ujęcia w części opisowej projektu technicznego informacji o warunkach ochrony ludności wynikających z przyjętych rozwiązań technicznych;
- uzupełnienia części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu o dane dotyczące warunków ochrony ludności (m.in. rodzaj i pojemność obiektu zbiorowej ochrony, kategoria odporności, strefy zagruzowania) co pozwoli organom ocenić zgodność rozwiązań projektowych z wymaganiami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej;
- rozszerzenia zakresu części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu o elementy odnoszące się do obiektów zbiorowej ochrony, takich jak wyjścia ewakuacyjne, wyjścia zapasowe, strefy prognozowanego zagruzowania oraz inne elementy istotne dla bezpieczeństwa ludności;
- doprecyzowania zakresu informacji zawartych w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego dotyczących zapewnienia dostępności obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego dla osób niepełnosprawnych i starszych, a także uwzględnienia danych o przewidywanej liczbie użytkowników oraz o możliwości wykorzystania obiektu w sytuacjach kryzysowych. Wskazanie szczegółowych elementów, takich jak dojścia, wejścia, komunikacja pionowa i pozioma, pomieszczenia ogólnodostępne, stanowiska postojowe czy miejsca

rekreacyjne, pozwoli na bardziej jednoznaczne i praktyczne opracowywanie opisów dostępności;

- rozszerzenia zakresu części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego o nowe elementy odnoszące się do sytuacji, w których zamierzenie budowlane obejmuje budowlę ochronną lub obiekt projektowany w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia; nowy przepis wprowadza obowiązek przedstawienia na rzutach kondygnacji elementów związanych z możliwością wykorzystania obiektu lub jego części jako obiektu zbiorowej ochrony; obejmują one w szczególności: oznaczenie wejść, wyjść ewakuacyjnych i zapasowych, płaszczyzn ochrony i hermetyzacji budowli ochronnej, stref ochronnych oraz części obiektu przeznaczonej do zorganizowania ukrycia lub miejsca doraźnego schronienia;
- rozszerzenia zakresu części opisowej projektu technicznego o wskazanie danych dotyczących warunków ochrony ludności – w takim zakresie, w jakim wynikają one z rozwiązań projektowych danego obiektu.

21. Jak inwestor powinien przygotować wniosek o PNB oraz jak organ będzie go sprawdzać, skoro jest tak wiele zmian przepisów w toku?

Organ rozpatruje wniosek o pozwolenie na budowę według stanu prawnego na dzień złożenia wniosku i wedle stanu na ten dzień inwestor oraz projektant powinni złożyć stosowne dokumenty i oświadczenia.

Ustawodawca może przyjąć różne vacatio legis. Przykładowo może być to 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Ustaw albo jak w przypadku przywołanego nowego oświadczenia inwestora w nowelizacji Prawa budowlanego, które zgodnie z art. 13 nowelizacji wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. Nowelizacja została podpisana przez Prezydenta RP w dniu 19.12.2025 r. i nie jest jeszcze opublikowana w Dzienniku Ustaw.

22. Co to jest pojemność MDS?

Definicja pojemności MDS wynika przede wszystkim z § 9 Rozporządzenia MDS, ponieważ w tym miejscu wskazano zasady określania pojemności MDS. Pojemność MDS to liczba osób, która może się schronić w danym obiekcie budowlanym.

23. Kto i kiedy określa pojemność MDS?

Zgodnie z art. 90 i 91 Ustawy organy ochrony ludności inwentaryzują i planują zasoby obiektów zbiorowej ochrony. Art. 91 ust. 1 stanowi, że: *Planując niezbędną liczbę obiektów zbiorowej ochrony, właściwe organy ochrony ludności dokonują bieżącego przeglądu obiektów budowlanych, w tym planowanych do budowy, na obszarze swojej właściwości miejscowej w celu wytypowania obiektów budowlanych, które mogą zostać uznane za obiekty zbiorowej ochrony,* ***planowanych miejsc organizacji miejsc doraźnego schronienia i obiektów budowlanych przydatnych do przystosowania na miejsca doraźnego schronienia.*** Przy

czym brak jest informacji czy organy miałyby w jakiejś formie na etapie projektu dawać wytyczne. **W Ustawie czy Rozporządzeniu MDS brak jest wytycznych wprost dla projektanta do projektowania w zakresie powierzchni potencjalnego MDS czy też pojemności MDS.**

W § 9 Rozporządzenia MDS, określono, że to organy ochrony ludności określają pojemność MDS na postawie określonych kryteriów, które w obecnym brzmieniu Ustawy prowadzą do konkluzji, że cała „wolna powierzchnia" (przy włączeniach, które będą przedmiotem odrębnego pytania), w kondygnacjach podziemnych może zostać przeznaczona pod MDS.

Uwaga: Ustawodawca przyjął do wiadomości problem nieokreślenia pojemności potencjalnego MDS na etapie projektowania, co stanowi problem wobec szczegółowych wytycznych konstrukcyjnych, które wynikają z par. 5 rozporządzenia MDS oraz innych elementów np. przyłączy, gdzie wszystkie wartości podane są w odniesieniu do liczby osób. W dniu 24.10.2025 r. Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji (dalej: „**MSWiA**") opublikowało projekt nowelizacji Ustawy.

24. Od kiedy wejdzie w życie projekt nowelizacji Ustawy? Czy projekt nowelizacji może się zmienić?

Art. 12 projektu nowelizacji Ustawy z dnia 23 października 2025 r. określa, iż „wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia". Z uwagi na fakt, iż pozostało niewiele czasu do końca roku. ustawodawca może rozważyć konkretną datę wejścia w życie np. 1 stycznia 2026 r. jak przyjęto w nowelizacji Prawa budowlanego.

Tak, projekt nowelizacji Ustawy może się zmienić. MSWiA nadal pracuje nad zmianami po zakończeniu etapu opiniowania w listopadzie 2025 r. [1]

25. Czy możliwe jest uzyskanie odstępstwa od obowiązków dot. projektowania budynku pod potencjalny MDS?

Obecnie nie ma takiej możliwości.

Uwaga: Ustawodawca proceduje przepisy uzupełniające - quasi odstępstwo (nie przysługuje odstępstwo w rozumieniu Prawa budowlanego, ponieważ Rozporządzenie MDS nie jest przepisem techniczno-budowlanym). Ich ostateczne brzmienie nie jest jeszcze opublikowane. Według wstępnych rozmów będzie to dodanie art. 92a w Ustawie dla *szczególnie uzasadnionych przypadków gdy lokalne uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wykonanie MDS lub spełnienie wszystkich wymogów, właściwy miejscowo wojewoda na wniosek inwestora/właściciela może wyrazić zgodę na wykonanie mniejszego MDS lub zamiennego rozwiązania np. w zakresie odległości wyjść ewakuacyjnych.* Inwestor we wniosku będzie musiał załączyć dokumentację obrazującą niemożność, o której mowa powyżej.

[1] https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12403551/katalog/13165957#13165957

26. Jak obliczyć parametry potencjalnego MDS w świetle aktualnych przepisów?

Obecne brzmienie art. 94 Ustawy ustala obowiązek projektowania i budowy całych kondygnacji podziemnych w sposób umożliwiający zorganizowanie MDS, z włączeniami określonymi w Rozporządzeniu MDS. MDS można organizować wyłącznie w ramach ***wolnej powierzchni, niezabudowanej***. Stąd przy analizie aktualnych przepisów schronowych sprawdzenia wymaga możliwość spełnienia § 5–9 Rozporządzenia MDS, tj.:

- ✓ § 9 pkt 2-3 oraz § 7 pkt 3 - określenie wolnej powierzchni pod organizację potencjalnego MDS
- ✓ § 6 pkt 7 - określenie strefy prognozowanego zagruzowania
- ✓ § 6 pkt 2-4 - określenie dróg i wyjść ewakuacyjnych i zapasowych
- ✓ § 9 pkt 4 - określenie maksymalnej pojemności potencjalnego MDS (liczby osób) (w związku z art. 94 - Ustawy - po nowelizacji Ustawy; 100% mieszkańców /użytkowników)
- ✓ § 6 pkt 5 i 6 - określenie finalnej pojemności potencjalnego MDS (liczby osób) (w związku z art. 94 Ustawy – j.w.)
- ✓ § 5 z Załącznikami - określenie nośności konstrukcji obiektu
- ✓ § 8 pkt 1 - określenie możliwości zasilenia elektroenergetycznego
- ✓ § 8 pkt 1-2 - określenie możliwości spełnienia wymogów dot. wentylacji i instalacji sanitarnych.

W kolejnych pytaniach powyższe zostanie omówione szczegółowo.

27. Jak określić wolną powierzchnię pod organizację potencjalnego MDS?

Powierzchnia wolnej przestrzeni w rozumieniu Rozporządzenia MDS to:

- ✓ pomieszczenie o wysokości co najmniej 2 m, w której nie przewiduje się długotrwałego magazynowania (**§ 9 pkt 2)**,
- ✓ nie wliczamy powierzchni wydzielonych komórek lokatorskich w piwnicach, a także pomieszczeń technicznych i magazynowych, do których dostęp może być ograniczony(**§ 9 pkt 3)**,
- ✓ w przypadku pomieszczenia lub zespołu pomieszczeń znajdujących się w garażu podziemnym, część MDS, w której przewiduje się przebywanie osób, wyznacza się w odległości co najmniej 20 m od bramy garażowej (**§ 7 ust. 3**).

28. Jak należy rozumieć zawarty w § 6 ust. 5 Rozporządzenie MDS warunek "W przypadku braku możliwości zlokalizowania wyjścia zapasowego poza strefą prognozowanego zagruzowania"?

„Brak możliwości zlokalizowania" należy rozumieć jako istnienie przeszkód technicznych albo prawnych, które uniemożliwiają zaprojektowanie wyjścia zapasowego poza strefą prognozowanego zagruzowania.

Przeszkodą techniczną będzie przykładowo lokalizacja na działce budowlanej innego elementu zagospodarowania, którego przesunięcie nie jest możliwe z uwagi na wymogi warunków technicznych budynków (np. miejsce składowania odpadów stałych), a nie ma możliwości pogodzenia tych dwóch elementów zagospodarowania. Przeszkoda prawna to w szczególności konieczność zlokalizowania wyjścia zapasowego na sąsiedniej działce, do której inwestor nie ma tytułu prawnego.

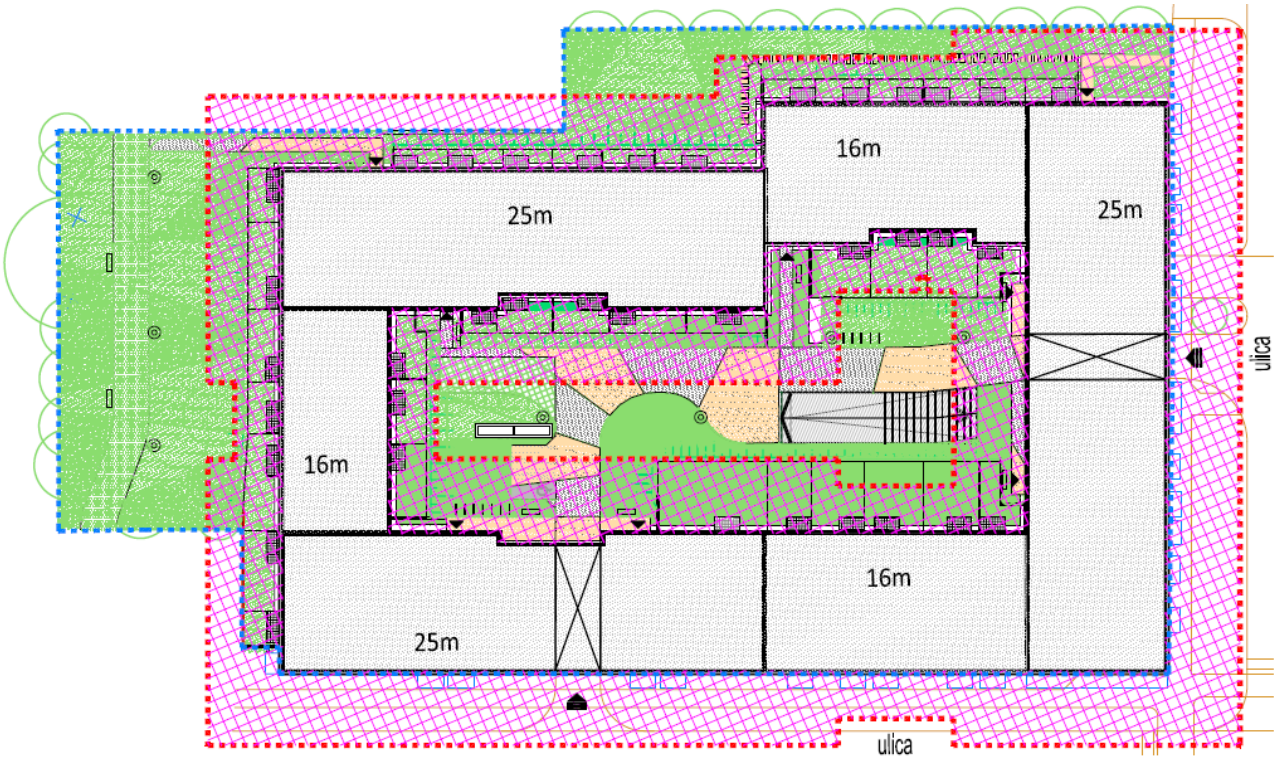
Podkreślenia wymaga, że stwierdzenie braku możliwości zlokalizowania jest decyzją projektanta, zaś inwestor nie jest zobowiązany do podejmowania działań mających na celu zapewnienie tej możliwości, np. organ AAB nie może zobowiązać inwestora do zapewnienia tytułu prawnego do sąsiedniej nieruchomości.

Sam organ administracji architektoniczno-budowlanej (dalej: "**AAB**") nie jest uprawniony do występowania o upoważnienie do udzielenia odstępstwa w celu zapewnienia możliwości lokalizacji wyjścia zapasowego, jeżeli z projektu budowlanego wynika brak takiej możliwości w obecnym stanie prawnym.

29. W jakim celu i w jaki sposób wyznaczyć strefę prognozowanego zagruzowania budynku?

Strefa prognozowanego zagruzowania budynku determinuje czy na danej działce budowlanej będzie możliwość zlokalizowania wyjść zapasowych. Brak takiej możliwości skutkuje wyjątkami przy określeniu finalnej pojemności potencjalnego MDS.

Jako strefę prognozowanego zagruzowania przyjmuje się teren znajdujący się w odległości od ściany zewnętrznej budynku wynoszącej co najmniej 1/3 wysokości budynku. (**§ 6 ust. 7**)
W przypadku zróżnicowanej wysokości budynku należy zaznaczyć w ramach strefy różne odległości w zależności od wysokości. Przykład graficzny poniżej - strefa prognozowanego zagruzowania oznaczona kolorem różowym.



30. Czy należy też pokazywać i uwzględniać strefę prognozowanego zagruzowania nie tylko budynków, ale i innych obiektów budowlanych na działce budowlanej np. dla wiaty śmietnikowej?

Nie, stosując wykładnie językową, Rozporządzenie MDS określa obowiązek tylko wobec budynku: *teren znajdujący się w odległości od ściany zewnętrznej budynku wynoszącej co najmniej 1/3 wysokości budynku* (**§ 6 ust. 7**), wiata śmietnikowa nie jest budynkiem w rozumieniu Prawa budowlanego.

31. Czy należy uwzględniać w projekcie zagospodarowania terenu (PZT) strefy prognozowanego zagruzowania budynków sąsiednich?

Nie. Zarówno Ustawa jak i Rozporządzenie MDS odnoszą się do konkretnego obiektu budowlanego czy też budynku, który jest przedmiotem wniosku o PNB. Rozszerzenie analizy o budynki sąsiednie stanowiłoby wykroczenie ponad obowiązujące przepisy schronowe. Ponadto przykłady zagruzowanych budynków z wojny w Ukrainie pokazują, że budynki po atakach mają miejscowe uszczerbki. Zatem ustawodawca logicznie założył, że nie zagruzują się w 100% wszystkie budynki w jednym czasie.

Gdyby ustawodawca zakładał obowiązek uwzględnienia stanu zagospodarowania sąsiednich działek, to wpisał by to wprost do Rozporządzenia MDS.

32. Czy jeśli strefa prognozowanego zagruzowania budynku znajduje się również na działce sąsiada, należy uznać, że sąsiad ten będzie stroną w postępowaniu o wydanie PNB?

Jeżeli przyjąć, że strefa prognozowanego zagruzowania nie ogranicza zabudowy działki sąsiedniej (patrz: odpowiedź na pytanie nr 31), to jej wyznaczenie na działce sąsiedniej nie mieści się w definicji art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego tj. *obszarze oddziaływania obiektu - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych,* ***wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.***

Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawo budowlanego brak jest podstawy do ujęcia za stronę w postępowaniu PNB: *Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości* ***znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.***

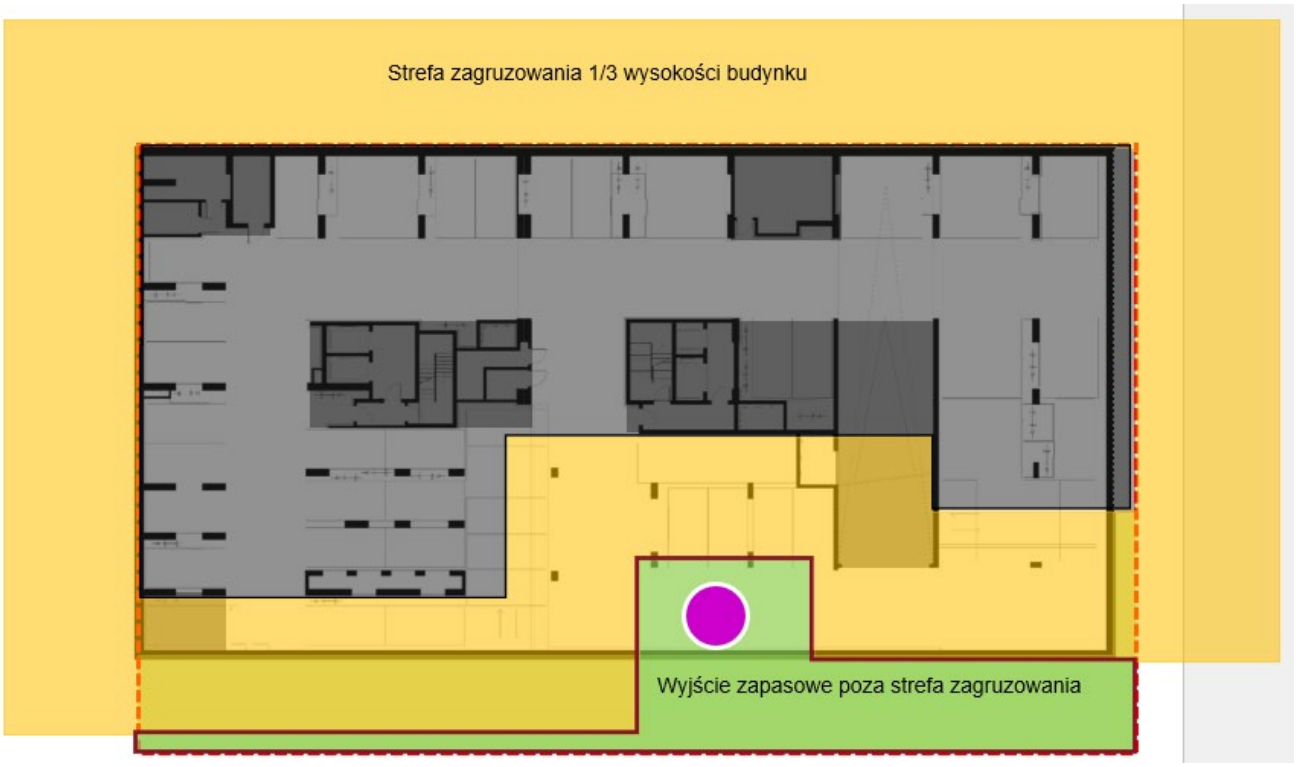
Powyższa kwestia może być rozstrzygnięta odmiennie w orzecznictwo.

33. Jak określić drogi i wyjścia ewakuacyjne i zapasowe?

§ 6 pkt 2-4 Rozporządzenia MDS określa cechy i wymiary typów wyjść z obiektu budowlanego. Poniżej przedstawiono schemat wyjść na przykładowym budynku.

Parter:

Kondygnacja podziemna:



34. Jaki współczynnik osób z niepełnosprawnością poruszających się na wózku inwalidzkim przyjąć do określenia pojemność potencjalnego MDS?

Aby otrzymać pojemność potencjalnego MDS należy podzielić uzyskaną *powierzchnię wolnej przestrzeni* przez minimalną powierzchnię przypadającą na każdą osobę wynikającą z § 9 ust. 4 Rozporządzenia MDS tj. *przy założeniu, że minimalna powierzchnia wolnej przestrzeni liczona po podłodze przypadająca na jedną osobę to 1,5 m^2 oraz 2 m^2 na każdą osobę z niepełnosprawnością poruszającą się na wózku inwalidzkim.*

Przepisy schronowe nie określają jaki udział osób z niepełnosprawnością poruszającą się na wózku inwalidzkim należy założyć. W Rozporządzeniu MDS zapisano, że: *Ilość miejsca dla osób z niepełnosprawnością poruszających się na wózku inwalidzkim określa się z uwzględnieniem przewidywanych grup osób, korzystających z danego MDS.*

Należy założyć, że projektant i inwestor na etapie projektu będą musieli przyjąć założenie do dalszych prac projektowych. Przykładowe założenia:

a) brak osób z niepełnosprawnością poruszających się na wózku inwalidzkim,
b) 1 osoba z niepełnosprawnością poruszająca się na wózku inwalidzkim,
c) w przypadku specyficznych rodzajów inwestycji np. dom seniora - wnioskodawca o PNB może określić 50% osób z niepełnosprawnością poruszających się na wózku inwalidzkim.

W świetle Ustawy organ ochrony ludności na etapie organizowania MDS to określi, zatem założenie wnioskodawcy najprawdopodobniej dla uproszczenia kalkulacji będzie w oparciu o założenie a) tj. wskaźnik 1,5 m2/na osobę – analogiczną metodologię przyjęła Państwowa Straż Pożarna przy inwentaryzacji obiektów budowlanych, której wyniki są dostępne w aplikacji: schrony.straz.gov.pl.

W razie potrzeby oparcia rozstrzygnięcia dotyczącego liczby osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim można przykładowo wskazać jako źródło naukowe publikację A. Zajenkowskiej-Kozłowskiej: Niepełnosprawność, Stan zdrowia ludności Polski w 2009 roku, Zakład Wydawnictw Statystycznych, Warszawa, 2011, w której określono tę liczbę na ok. 1,5% populacji.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy zwalnia, na etapie projektowania, z obowiązku wyróżnienia dla celów obliczeniowych liczby osób z niepełnosprawnością poruszających się na wózku inwalidzkim.

35. Jak określić finalną pojemność potencjalnego MDS (liczbę osób)?

Aby otrzymać pojemność potencjalnego MDS należy podzielić uzyskaną *powierzchnię wolnej przestrzeni* (patrz: odpowiedź na pytanie nr 27) przez minimalną powierzchnię przypadającą na każdą osobę wynikającą z § 9 ust. 4 Rozporządzenia MDS, *przez współczynniki* (patrz: odpowiedź na pytanie nr 34) oraz sprawdzić wyjątki w przepisach dot. MDS.

Finalna powierzchnia MDS może różnić się od potencjalnej maksymalnej pojemności MDS wyliczonej w poprzednim punkcie, na przykład zgodnie z § 6 pkt 5 Rozporządzenia MDS: *W przypadku braku możliwości zlokalizowania wyjścia zapasowego poza strefą prognozowanego zagruzowania, w szczególności gdy odległości między budynkami są mniejsze od odległości określających strefę prognozowanego zagruzowania, pojemność mds ogranicza się do 300 osób (...)* oraz łącznie z §6 pkt 6 Rozporządzenia MDS: *W przypadku, o którym mowa w ust. 5, mds ma kubaturę netto nie mniejszą niż 30 m^3 na osobę.*

Przykład liczbowy:

- ✓ Kondygnacja podziemna ma powierzchnię 6200 m2, po odliczeniu wszystkich pomieszczeń technicznych, strefy 20 m od bramy garażowej itp. otrzymujemy *powierzchnię wolnej przestrzeni* równą 5000 m2.
- ✓ Dzieląc 5000 m2 przez 1,5 m2 otrzymujemy maksymalną pojemność potencjalnego MDS dla 3 334 osób.
- ✓ W przypadku zapewnienia wyjść zapasowych w liczbie 8 sztuk - odpowiednio wyjście 1 zapasowe na każde rozpoczęte 400 osób (**§ 6 ust. 2**) jeśli taką liczbę wyjść zapasowych udałoby się osiągnąć to finalna pojemność potencjalnego MDS wyniesie 3 334 osób.
- ✓ W przypadku braku wyjść zapasowych, redukujemy pojemność potencjalnego MDS do 300 osób (**§ 6 ust. 5**) oraz zmieniamy współczynnik na 30m3 na osobę (**§ 6 ust. 6**)
- ✓ Aby obliczyć finalną powierzchnię potencjalnego MDS należy określić wysokość kondygnacji podziemnej. Przykładowa wysokość to np. 2,8 m.
- ✓ Aby przeliczyć 30 m3 na m2 należy odpowiednio 30 m3 na osobę podzielić przez wysokość pomieszczenia, w przykładzie 2,8 m. Zatem: 30m3/os. / 2,8 m otrzymując 10,71 m2/os.

- ✓ Mnożąc liczbę osób 300 przez 10,71 m2, otrzymujemy finalną powierzchnię MDS równą 3 213 m2.

W kolejnym pytaniu będzie zaprezentowany analogiczny przykład liczbowy według projektu nowelizacji.

36. Jak projekt zmiany Ustawy wpłynie na obliczenie parametrów potencjalnego MDS?

Procedowana zmiana Ustawy zmienia przede wszystkim sposób obliczenia pojemności MDS na etapie projektowania. Wprowadza tzw. normę pojemnościową w Ustawie. **Art. 94 (obecne brzmienie):**

Kondygnacje podziemne w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej, projektuje się i wykonuje w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia (MDS).

projekt nowelizacji Ustawy z dn. 23.10.2025:

***w art. 94** kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje wyrazy:*

„o pojemności":

1) w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie mniejszej niż liczba osób równa ilorazowi łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika 25 m^2 na osobę;

2) w przypadku budynku użyteczności publicznej – nie mniejszej niż liczba osób równa ilorazowi powierzchni użytkowej budynku i wskaźnika 15 m^2 na osobę;

3) w przypadku garażu podziemnego – nie mniejszej niż liczba osób równa dwukrotności liczby miejsc postojowych, jeżeli z pkt 1 i 2 nie wynika większa liczba osób

– przy czym nie większej niż liczba osób równa ilorazowi 75% powierzchni kondygnacji podziemnej lub garażu podziemnego i wskaźnika 1,5 m^2.";

Przykład liczbowy:

- ✓ Budynek mieszkalny wielorodzinny 8000 m2 powierzchni użytkowej. Aby otrzymać pojemność potencjalnego MDS należy podzielić 8000 m2 przez 25 m2, co daje 320 osób.
- ✓ Aby obliczyć powierzchnię potencjalnego MDS do projektu budowlanego należy pomnożyć liczbę osób i wskaźnik 1,5 m2, co daje powierzchnię potencjalnego MDS równą 480 m2.
- ✓ W przypadku zapewnienia 1 wyjścia zapasowego - odpowiednio wyjście 1 zapasowe na każde rozpoczęte 400 osób (**§ 6 ust. 2**) - finalna pojemność potencjalnego MDS wyniesie 320 osób.
- ✓ W przypadku braku wyjść zapasowych, redukujemy pojemność potencjalnego MDS do 300 osób (**§ 6 ust. 5**) oraz zmieniamy współczynnik na 30m3 na osobę (**§ 6 ust. 6**)
- ✓ Aby obliczyć finalną powierzchnię potencjalnego MDS należy określić wysokość kondygnacji podziemnej. Przykładowa wysokość to np. 2,8 m.

- ✓ Aby przeliczyć 30 m3 na m2 należy odpowiednio 30 m3 na osobę podzielić przez wysokość pomieszczenia, w przykładzie 2,8 m. Zatem: 30 m3/os. / 2,8 m otrzymując 10,71 m2/os.
- ✓ Mnożąc liczbę osób 300 przez 10,71 m2, otrzymujemy finalną powierzchnię MDS równą 3 213 m2.

37. Jak rozdzielić obowiązki określone w § 8 miedzy etap projektowania i budowy (odpowiedzialność inwestora i projektanta) a etap organizowania MDS (odpowiedzialność organów ochrony ludności i zarządcy budynku)?

Przepis art. 8 niekonsekwentnie odróżnia te etapy i jest bardzo nieprezentacyjny. Generalna zasada jaka wynika z przepisu stanowi, że obowiązki określone w ust. 1 (zapewnienie instalacji lub przyłączy instalacyjnych) dotyczą etapu projektowania i budowy, zaś obowiązki określone w ust. 2-5 dotyczą etapu organizowania MDS.

Przykładowo w zakresie wykonywania toalet, po stronie inwestora jest doprowadzenie mediów i wyprowadzenie podejść pod potencjalne ustępy czy umywalki, natomiast wykończenie MDS należy utożsamiać z „organizowaniem". Zatem inwestor przygotowuje tzw. „stan deweloperski" potencjalnego MDS. Dobrą praktyką będzie zrealizowanie jednej kabiny ustępowej na etapie oddania inwestycji do użytkowania.

38. Jeśli dodatkowe toalety podłączone do kanalizacji będą budowane dopiero w czasie organizowania MDS, to czy można założyć ich lokalizację na miejscach postojowych?

Tak, wobec obowiązku wyprowadzenia aut (**§ 10 Rozporządzenia MDS**) powierzchnię pod autami należy traktować jako *wolną powierzchnię, w której można organizować MDS w tym pomieszczenia higieniczno-sanitarne.*

39. Gdzie szukać wytycznych do projektowania dla konstruktora w Rozporządzeniu MDS?

Wytyczne dot. konstrukcji potencjalnego MDS znajdują się w § 5 wraz z Załącznikami nr 1 i 2 do Rozporządzenia MDS.

40. Gdzie szukać wytycznych do projektowania dla branży elektrycznej i sanitarnej oraz warunki pożarowe w Rozporządzeniu MDS?

Wytyczne do projektowania dla branży elektrycznej i sanitarnej znajdują się w:

- ✓ § 6 ust. 1 - warunki przeciwpożarowe,
- ✓ § 8 pkt 1 - określenie możliwości zasilenia elektroenergetycznego,
- ✓ § 8 pkt 1-2 - określenie możliwości spełnienia wymogów dot. wentylacji i instalacji sanitarnych (w zakresie średnic przyłączy i podejść pod urządzenia),

Kwestie nieuregulowane W Rozporządzeniu MDS, należy projektować i realizować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.

U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) – jak dla kondygnacji podziemnych budynków np. garaży podziemnych.

41. Czy organy administracji architektoniczno-budowlanej sprawdzają zgodność wykonania obowiązków projektowych w zakresie MDS?

Co do zasady jest to obowiązkiem projektanta, który składa stosowne oświadczenie jako - natomiast sprawdzają kompletność PB.

Zakres ingerencji organu AAB dotyczącej zgodności z szeroko rozumianymi przepisami odrębnymi ogranicza się do weryfikacji PZT, co określone jest w przepisach art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. W tym nowe oświadczenie inwestora z nowelizacji prawa budowlanego, co opisano w odpowiedzi na pytanie nr 17.

Zatem w zależności od ostatecznej treści nowelizowanego Rozporządzenia PB - procedowane zmiany opisano w odpowiedzi na pytanie nr 19.

42. Czy każda kondygnacja garażu może być traktowana jako oddzielne potencjalne MDS?

Tak. Każdy poziom garażu podziemnego stanowi potencjalne oddzielne MDS, zatem w przypadku 3-kondygnacyjnego garażu, każde wyjście do klatki schodowej i pochylnię zjazdową do garażu można liczyć wielokrotnie dla poszczególnego poziomu MDS, uwzgledniające parametry § 6 ust. 3 Rozporządzenia MDS, w zakresie ewakuacji z budynku, każde wyjście może być liczone oddzielnie dla każdego poziomu kondygnacji podziemnej.

Uwaga: Według projektu nowelizacji Ustawy z dnia 23.10.2025 r., jeśli z otrzymanej wymaganej pojemności potencjalnego MDS liczba osób wynikająca z nowego brzmienia art. 94 Ustawy, będzie mogła zmieścić się na jednej kondygnacji podziemnej, to nie będzie obowiązku projektowania potencjalnego MDS na pozostałych kondygnacjach podziemnych.

43. Czy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym wzmocnienie stropu dotyczy całego garażu, czy stropu nad jego częścią zorganizowaną jako MDS? Jeśli wzmocnienie stropu może dotyczyć jedynie części, która będzie mogła być w przyszłości zorganizowana jako MDS, to jak zapewnić bezpieczeństwo przebywającym w MDS ludziom w przypadku zniszczenia stropu poza strefą wzmocnienia?

W dotychczasowym brzmieniu przepisów schronowych gdy nie jest określona pojemność MDS na etapie projektowania niezbędne jest wzmocnienie całej konstrukcji.

Uwaga: W świetle projektu nowelizacji Ustawy i określonej pojemności MDS na etapie projektowania, a tym samym powierzchni MDS – wzmocnieniu podlegać będzie strefa pod potencjalny MDS oraz drogi do wyjść zapasowych. Choć nie określa tego wprost Rozporządzenie MDS oczywisty jest fakt, że należy zapewnić wzmocnioną strefę

buforową wokół strefy MDS, o ile nie wyznaczają ich ściany zewnętrzne garażu podziemnego/kondygnacji podziemnej. **Strefa buforowa powinna być co najmniej w odległości równej wysokości netto pomieszczenia oraz do najbliższego pionowego elementu nośnego (np. słupa w garażu lub ściany zewnętrznej lub klatki chodowej itp.).**

44. Czy wyjścia ewakuacyjne oraz wyjścia zapasowe powinny znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie części MDS, w której przewiduje się przebywanie osób?

Przepisy schronowe nie określają odległości wyjść od MDS. Zatem wyjścia mogą być zaprojektowane w dowolnej części obiektu budowlanego, natomiast niezbędne jest zapewnienie, aby dojścia do wyjść zapasowych znajdowały się w strefie wzmocnionego stropu kondygnacji podziemnej analogicznie jak w strefie potencjalnego MDS.

45. Czy wyjście zapasowe może być zaprojektowane jako wyłaz z wyjściem po dostawianej drabinie?

Tak. Wyjście zapasowe nie jest wyjściem standardowym, a na wypadek sytuacji kryzysowej, wytyczne określone w **§ 6 ust. 4 Rozporządzenia MDS** określają przede wszystkim wymiar i fakt lokalizacji poza strefą prognozowanego zagruzowania.

46. Czy ażurowa brama garażowa będąca również czerpnią powietrza dla garażu podziemnego może służyć także jako wyjście ewakuacyjne?

Tak. Każde wejście i wjazd do obiektu budowlanego o wymiarach nie mniejszych niż szerokość 0,8 m umożliwia ewakuację z budynku w rozumieniu **§ 6 ust. 3 Rozporządzenia MDS**.

47. W przypadku dwóch garaży w ramach jednego zamierzenia budowlanego: czy jeden z garaży może pełnić funkcję MDS dla wszystkich budynków w ramach projektu?

Nie. W obecnym brzmieniu art. 94 Ustawy wszystkie i całe kondygnacje podziemne, za wyjątkiem przestrzeni wyłączonych w Rozporządzeniu należy projektować i budować w sposób umożliwiający zorganizowanie MDS. Organ ochrony ludności wyznaczy lub nie MDS w danym garażu w zależności od zasobów schronów i ukryć w rejonie danej lokalizacji. Organ w sytuacji art. 102 Ustawy może zdecydować o zorganizowaniu MDS w części garażu.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy również nie zakłada takiej możliwości. Mimo, iż projekt nowelizacji Ustawy zakłada modyfikację art. 94 Ustawy wszelkie wymogi dotyczące potencjalnego MDS odnoszą się do budynku. Zatem jeśli w ramach zamierzenia będą dwa budynki i każdy będzie miał swoją kondygnację podziemną, to w każdej z nich będzie trzeba zaprojektować i zbudować potencjalny MDS.

48. Czy przepisy schronowe dotyczą przypadku, gdy projektowany jest budynek mieszkalny / użyteczności publicznej, który nie ma garażu podziemnego, ale posiada

niewielką kondygnację podziemną, w której zaprojektowane są wyłącznie pom. techniczne i/lub komórki lokatorskie?

Nie. Wynika to z art. 94 Ustawy w związku z § 3 pkt 3 Rozporządzenia MDS. *MDS organizuje się w obiektach budowlanych albo ich częściach: (…) umożliwiających schronienie się co najmniej 15 osobom, przy określeniu pojemności zgodnie z § 9*. Zatem jeśli wolna powierzchnia jest mniejsza niż 22,5 m2 (15 osób x 1,5 m2 - 22,5 m2) nie ma obowiązku projektowania i wykonywania potencjalnego MDS.

49. Czy wymagania dotyczące wzmacniania konstrukcji dotyczą też kondygnacji nadziemnych?

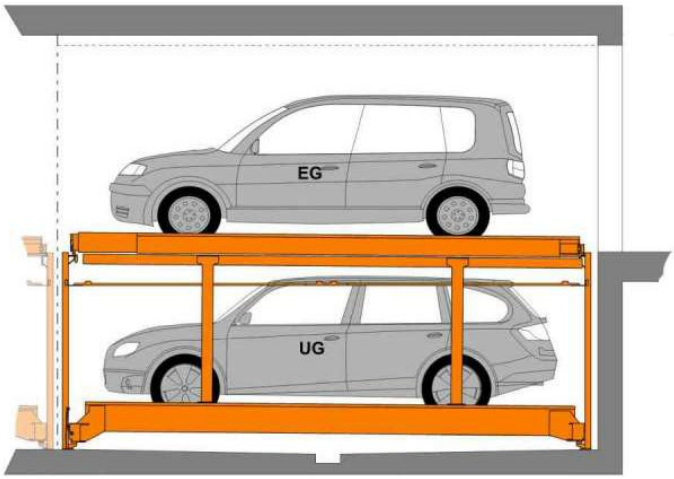
Nie. Wynika to z art. 94 Ustawy w związku z § 5 Rozporządzenia MDS, wszystkie wytyczne, o których mowa w Rozporządzeniu MDS dotyczą części podziemnych budynków.

50. § 9 ust. 2 Rozporządzenia MDS stanowi, że przy określaniu pojemności MDS wlicza się wyłącznie „wolną, niezabudowaną powierzchnię". Czy stanowiska postojowe stanowią wolną powierzchnię, która jest brana pod uwagę przy obliczaniu pojemności MDS?

Tak, w związku z obowiązkiem wyprowadzenia aut w § 10 pkt 2 Rozporządzenia MDS.

51. Czy powierzchnie na platformach parkingowych dwupoziomowych, z przegłębieniami można traktować jako przestrzeń, na której możliwe będzie zorganizowanie MDS?

Taką sytuację obrazuje poniższy schemat rozwiązania typu KLAUS. Zdemontowanie tej infrastruktury byłoby niemożliwe w krótkim czasie, natomiast w tym konkretnym przypadku jest potencjalnie możliwe zorganizowanie MDS w zakresie górnej platformy, która jest funkcjonalnie niezależna.



Rysunek 1 KLAUS Multiparking TrendVario 6100+, źródło: https://maximusdesign.pl/arch/344906-klaus-multiparking-trendvario-6100.html

Zatem obowiązek wynikający z **art. 94 Ustawy** czytany łącznie z **§ 9 ust. 2 Rozporządzenia MDS**, w brzmieniu: *Przy określaniu pojemności mds uwzględnia się wyłącznie wolną powierzchnię, niezabudowaną, w pomieszczeniu o wysokości co najmniej 2 m*, należy rozumieć tak, że jeśli platformy są niezależne to ich jeden poziom może być brany pod uwagę do wyliczenia *pojemności MDS*. Miejsca na poniższej platformie można traktować jako pow. MDS.

52. Rozporządzenie budowli ochronnych bardzo szczegółowo określa wiele kwestii, jak należy rozumieć mniejszy poziom dookreślenia w Rozporządzeniu MDS?

Schrony i ukrycia znacznie różnią się od MDS, dlatego Rozporządzenie budowli ochronnych zawiera bardzo szczegółowe wytyczne. Schrony to budowle *o konstrukcji zamkniętej i hermetycznej, wyposażone w urządzenia filtrowentylacyjne lub pochłaniacze regeneracyjne*. Brak szczegółowych wytycznych we wszystkich branżach projektowych wynika z faktu, że potencjalny MDS ma funkcję podstawową jak dotychczas np. garaż. Jeśli to będzie konieczne organy ochrony ludności zdecydują o organizowaniu MDS w danym obiekcie w związku z art. 102 Ustawy. MDS co do zasady mają być tymczasowym schronieniem dla ludzi, na około 48 godzin. Ustawodawca w uzasadnieniu do ustawy zaznaczył, że garaże podziemne / kondygnacje podziemne mają pełnić podwójną funkcję (w czasie pokoju miejsc parkingowych, a w czasie zagrożenia MDS).

Zatem należy spełnić wytyczne w Rozporządzeniu MDS, a kwestie w nim nieuregulowane należy projektować i realizować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) – jak dla kondygnacji podziemnych budynków np. garaży podziemnych.

53. Projektując budynek użyteczności publicznej skąd inwestor ma wiedzieć czy jego inwestycji dotyczy art. 93 czy 94 Ustawy?

Dla takich budynków wytyczną jest **art. 93 Ustawy** w brzmieniu: *1. W budynkach użyteczności publicznej* ***zapewnia się budowle ochronne, jeżeli jest to uzasadnione*** *potrzebą zapewnienia miejsc schronienia* ***oraz możliwe*** *ze względu na występujące w budynku rozwiązania techniczno-budowlane. 2.* ***Dopuszcza się odstąpienie od zapewnienia budowli ochronnej w budynku użyteczności publicznej****, jeżeli schronienie przebywających w nim osób zapewnia zlokalizowana w pobliżu inna budowla ochronna.*

W przypadku braku obowiązku realizacji schronów lub ukryć w ww. budynkach, jeśli jest planowana kondygnacja podziemna budynku, to zgodnie z **art. 94 Ustawy** należy zaprojektować potencjalne MDS. Obecnie przepisy schronowe nie określają

sposobu uzyskania informacji przez inwestora czy jest uzasadniona potrzeba budowy schronu lub ukrycia.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy zakłada termin dla organu ochrony ludności na określenie wymogów, w brzmieniu: *Art. 95a. 1. Inwestor zamierzenia budowlanego polegającego na budowie obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 93 i 95, informuje o zamiarze realizacji inwestycji wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na lokalizację inwestycji.*

2. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) w terminie 21 dni od dnia otrzymania informacji, o której mowa w ust. 1, uzgadnia ze starostą oraz wojewodą, który organ ochrony ludności jest właściwy do uznania za budowlę ochroną, zgodnie z art. 89 ust. 2-4.

3. Właściwy organ ochrony ludności, określony na podstawie ust. 2, określa pojemność oraz kategorię odporności budowli ochronnej, jaką należy zapewnić w projektowanym obiekcie budowlanym, informując o tym inwestora.

5. Uwagi końcowe

Fakt, że od 1 stycznia 2025 r. wchodzą w życie nowe obowiązki dla uczestników procesu budowlanego wynikające z Ustawy oraz jest procedowana zmiana Ustawy, która ma szansę wejść w życie nie wcześniej niż z końcem lutego 2026 r. budzi niepewność i obawy zarówno po stronie wnioskodawców o PNB jak i organów administracji architektoniczno-budowlanej, które PNB mają wydawać.

Niniejsze opracowanie pokazało jak PB będzie zmieniał się w zależności od tego w jakiej dacie zostanie złożony wniosek o PNB oraz z zależności od tego jakie będą okresy przejściowe wejścia w życie projektu nowelizacji Ustawy oraz rozporządzenia o szczegółowym zakresie i formie PB.

Należy podkreślić, że nowelizacja Prawa budowalnego z 4 grudnia 2025 r., którą Prezydent podpisał w dniu 19.12.2025 r., wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026r.
Nowelizacja ta nakłada nowy obowiązek złożenia *oświadczenia inwestora o obowiązku wykonania budowli ochronnej o określonej kategorii odporności i pojemności* ***lub wykonania obiektu budowlanego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia o określonej pojemności albo o braku takiego obowiązku*** (...).
Zatem odpowiedzialność weryfikacji przepisów schronowych ciąży przede wszystkim na inwestorze i projektancie, mimo iż określenie pojemności potencjalnego MDS w aktualnym brzmieniu Ustawy stanowi obowiązek organu ochrony ludności.

Powyższe rozbieżności powodują duże ryzyko chaosu prawnego, szczególnie w przypadku odwołania od PNB. Najczęstsze obawy są takie, że PNB wydawane na podstawie przepisów schronowych będą zawieszane, jeśli organy AAB będą mieć wątpliwości i będą masowo występować do MSWiA o interpretację.

Dlatego tak ważne jest, aby obowiązywała jedna wykładnia przepisów schronowych i taki cel przyświecał współautorom i patronom niniejszej publikacji.

Mamy nadzieję, że mimo trudności, jakie istnieją w dniu wydania niniejszej publikacji, zarówno inwestorzy, projektanci jak i organy administracji architektoniczno-budowlanej będą odpowiedzialnie podchodzić do obowiązków płynących z przepisów schronowych i uda się uniknąć paraliżu inwestycyjnego w pierwszym kwartale 2026 r.