



INSTRUKCJA STOSOWANIA PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH MIEJSC DORAŻNEGO SCHRONIENIA (MDS)

**dla uczestników procesu budowlanego
i organów administracji architektoniczno-budowlanej**

INSTRUKCJA STOSOWANIA PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH MIEJSC DORAŻNEGO SCHRONIENIA (MDS)

**dla uczestników procesu budowlanego
i organów administracji architektoniczno-budowlanej**

Stan prawny: 09.01.2026 r.

Publikacja powstała dzięki współpracy:



PZFD
Polski Związek
Firm Deweloperskich



Spis treści

1. Wstęp	4
2. Definicje używane w dokumencie i wyjaśnienia wstępne	6
3. Bieżący stan prawny	8
4. Pytania i odpowiedzi	10
5. Uwagi końcowe	32

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 uspoźnienie 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 tej publikacji zostały szeroko skonsultowane w zakresie stosowania nowych regulacji. Publikacja była przedmiotem konsultacji na wczesnym etapie opracowywania z Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministerstwem Rozwoju i Technologii, Głównym Urzędem Nadzoru Budowlanego oraz z przedstawicielami samorządów. Finalna wersja dokumentu została przekazana do opiniowania tym samym organom.

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 urządztwo sądowno-administracyjne wypracuje odmienną interpretację wybranych zagadnień.

Publikacja będzie podlegała aktualizacji.



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 23 października 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 wyjazydy z budynku, klatki schodowe, pochylnie zjazdowe do garaży.

Wyjście zapasowe

Wyjście ewakuacyjne zlokalizowane poza strefą prognozowanego zagruzowania, uwzględniające parametry § 6 ust. 4 Rozporządzenia MDS.

Prawo budowlane

Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1847)

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 budowlę 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 budowlę 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.

Bieżący stan prawny

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

Ustawa o ochronie ludności i obronie cywilnej

Rozporządzenie ws. warunków
organizowania oraz wymagań,
jakie powinny spełniać MDS.

Rozporządzenie ws. WT dla budowli
ochronnych oraz warunków technicznych
ich użytkowania i usytuowania.

Rozporządzenie ws. warunków wyznaczania
budynków użyteczności publicznej,
w których zapewnia się budowle ochronne.

Inne akty wykonawcze.

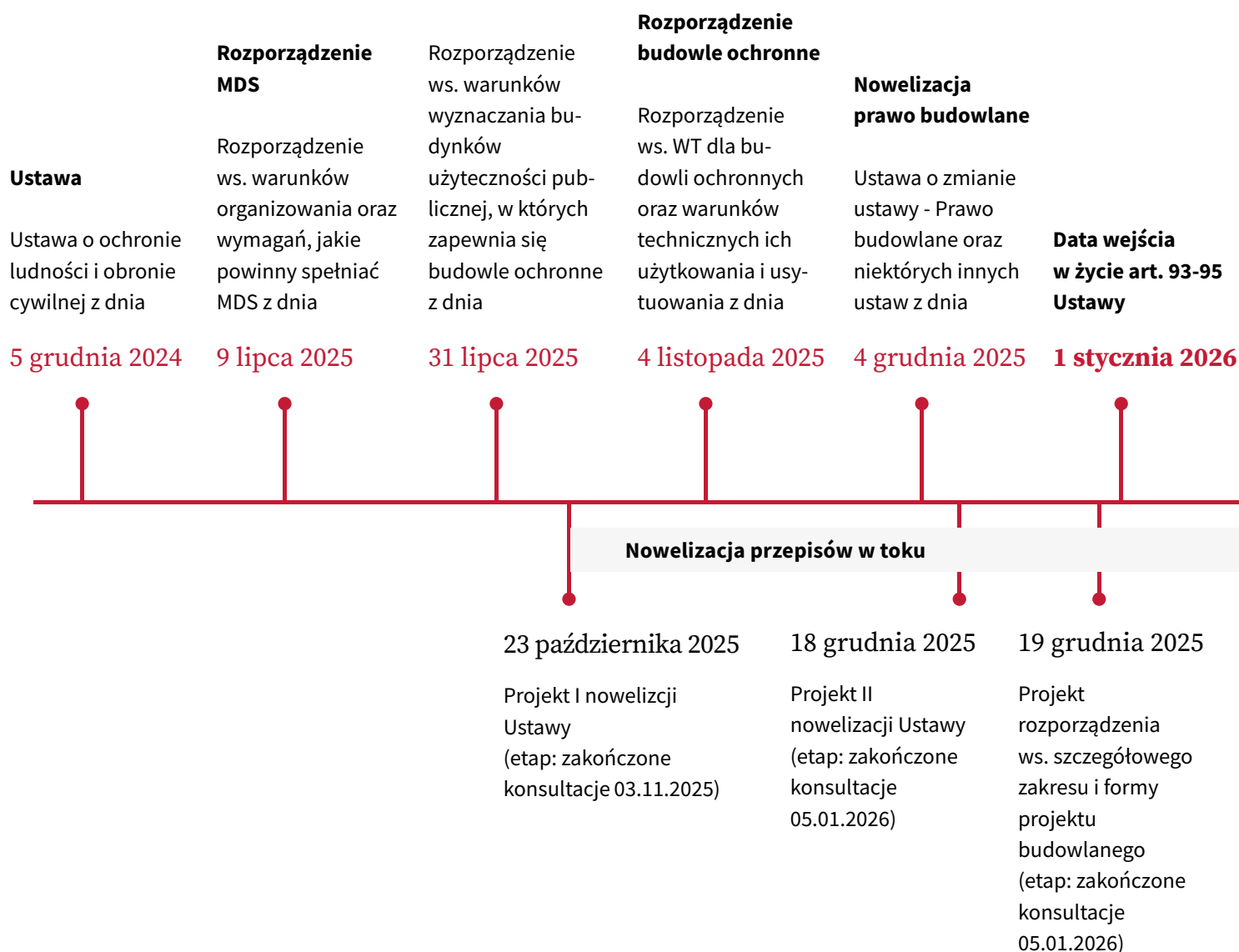
Ustawa prawo budowlane

Rozporządzenie ws. szczegółowego
zakresu i formy projektu budowlanego.

Rozporządzenie warunków technicznych,
jakim powinny odpowiadać budynki
i ich usytuowanie.

Inne akty wykonawcze.

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:



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.
- d) Sprawdź, czy realizowany budynek wchodzi w zakres art. 94 Ustawy – czy jest to budynek wielorodzinny lub użyteczności publicznej lub inwestycja posiada garaż podziemny – 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 budowlanego 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);
- garaż podziemny - obecne brzmienie ustawy nie precyzuje czy chodzi o garaż jako samodzielny obiekt budowlany, czy również o garaż stanowiący część budynku o dowolnej funkcji w części nadziemnej, innej niż budynki użyteczności publicznej lub mieszkalne wielorodzinne. Pośrednio z § 102 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), wynika, iż garaż może być rozumiany zarówno jako samodzielny obiekt budowlany, jak i część innego obiektu budowlanego;
- 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, o której mowa w art. 93 lub 94 Ustawy zapewniono budowlę ochronną,
- projektowany MDS miałby mieć poniżej 15 osób pojemności.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy w projektowanym art. 94 ust. 1 zakłada określenie pojemności potencjalnego MDS dla budynków oraz garaży podziemnych, ponadto dodanie art. 92a (rozwiązania zamienne, za zgodą wojewody) oraz dodanie do art. 94 ust. 2 (wyjątki od stosowania Ustawy) oraz art. 94 ust. 3 (w uzasadnionych przypadkach możliwość ograniczenia pojemności potencjalnego MDS, za zgodą wojewody). Będzie o tym mowa szerzej w odrębnym pytaniu.

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 budowlę 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 z dużym prawdopodobieństwem 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.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy zakłada dodanie art. 92a (rozwiązania zamienne, za zgodą wojewody) oraz dodanie do art. 94 ust. 2 (wyjątki od stosowania Ustawy) oraz art. 94 ust. 3 (w uzasadnionych przypadkach możliwość ograniczenia pojemności potencjalnego MDS, za zgodą wojewody). Będzie o tym mowa szerzej w odrębnym pytaniu.

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?

Jest to decyzja organów ochrony ludności. 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.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy zakłada dodanie art. 92a (rozwiązania zamienne, za zgodą wojewody) oraz dodanie do art. 94 ust. 2 (wyjątki od stosowania Ustawy) oraz art. 94 ust. 3 (w uzasadnionych przypadkach możliwość ograniczenia pojemności potencjalnego MDS, za zgodą wojewody). Będzie o tym mowa szerzej w odrębnym pytaniu.

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

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”.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy w literalnym brzmieniu zakłada, że objęte ustawą będą wszelkie garaże podziemne niezależnie od funkcji w nadziemiu, tak więc budynki zamieszkania zbiorowego też są objęte Ustawą o ile posiadają kondygnacje podziemną. Należy obserwować ostateczne brzmienie Ustawy po całej ścieżce legislacyjnej.

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 ochronowe 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 nie może domagać się zwiększenia kondygnacji podziemnej w celu zapewnienia MDS.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy nie zmienia powyższej zasady, natomiast doprecyzowuje oczekiwaną potencjalną pojemność MDS w art. 94 ust. 1. Jednocześnie projektowane przepisy uelastycznia przepisy w zakresie wyjątków lub quasi odstępstw: art. 92a (rozwiązania zamienne, za zgodą wojewody) oraz dodanie do art. 94 ust. 2 (wyjątki od stosowania Ustawy) oraz art. 94 ust. 3 (w uzasadnionych przypadkach możliwość ograniczenia pojemności potencjalnego MDS, za zgodą wojewody). Będzie o tym mowa szerzej w odrębnym pytaniu.

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 przeszła całą ścieżkę legislacyjną, została opublikowana w dzienniku ustaw w dniu 23 grudnia 2025 r. Nowelizacja w zakresie przepisów schronowych weszła w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

18. Czy nowelizacja prawa budowlanego nakłada nowe obowiązki na inwestorów w kontekście przepisów schronowych?

Tak. Znowelizowany art. 33 ust. 2 pkt 13 prawa budowlanego wszedł w życie 1 stycznia i nakłada obowiązek dołączenia do wniosku o PNB nowego oświadczenia inwestora:

„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.”

19. Czy nowelizacja prawa budowlanego nakłada nowe obowiązki na organy publiczne w kontekście przepisów schronowych?

Tak. Według oficjalnego komunikatu Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB) w związku z wejściem w życie 7 stycznia ustawy z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1847), organy nadzoru budowlanego (NB) i organy administracji architektoniczno-budowlanej (AAB) otrzymały pisma z podkreśleniem najważniejszych zmian w przepisach oraz informacją o praktycznych aspektach ich stosowania. W piśmie z dnia 29 grudnia 2025 r.

Znak DPR.023.7.2024 ([link](#)) można przeczytać:

„Zgodnie z nowymi przepisami do wniosku o pozwolenie na budowę w przypadku obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 93–95 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej – należy dołączyć 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 (art. 33 ust. 2 pkt 13). **A organ architektoniczno-budowlany przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego sprawdza, czy zostało ono dołączone – art. 35 ust. 1 pkt 3a lit. b.** Ponadto w przypadku budowli ochronnej lub obiektu budowlanego projektowanego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsc doraźnego schronienia – zakres i treść projektu budowlanego powinny uwzględniać również warunki ochrony ludności – art. 34 ust. 2a.

Dodatkowo należy zauważyć, że zakres przepisów techniczno-budowlanych został uzupełniony o warunki techniczne dla budowli ochronnych oraz warunki techniczne ich użytkowania i usytuowania, wydane na podstawie art. 115 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907, z późn. zm.) – art. 7 ust. 1 pkt 3.

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

Tak. Zastępca Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego Filip Prusik-Serbinowski we wspomnianym wcześniej piśmie GUNB z dnia 29.12.2025 r. znak: DPR.023.7.2024, udzielił odpowiedzi na to pytanie: „W tym kontekście należy przypomnieć, że przed wydaniem pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej **sprawdza kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz jego zgodność z przepisami**, w tym techniczno-budowlanymi, **natomiast w odniesieniu do projektu architektoniczno-budowlanego sprawdza jego kompletność**, zaś sprawdzenie jego zgodności nie obejmuje innych przepisów, niż wymienione w art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.”

21. Czy w planowanym do wdrożenia od września 2026 r. 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.

22. 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 (**Rozporządzenie PB**). W dniu 30.12.2025 r. opublikowano projekt Rozporządzenia PB [\[link\]](#). Etap konsultacji publicznych zakończył się 5 stycznia i ma zostać przyjęty w I kwartale 2026 r.

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

Zgodnie z projektem rozporządzenia ws. szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 19 grudnia 2025 r. (**Rozporządzenia PB** [\[link\]](#)), nowe wymagania dotyczące ochrony ludności stają się integralną częścią projektu budowlanego w przypadkach, gdy dotyczy on budowli ochronnej lub obiektu umożliwiającego zorganizowanie miejsca doraźnego schronienia. Zakres informacji, które muszą zostać uwzględnione w poszczególnych częściach dokumentacji projektowej:

1) Projekt zagospodarowania działki lub terenu na zawierać:

a) w opisie:

- rodzaj, pojemność oraz kategoria odporności budowli ochronnej.
- lokalizacja wyjść: Dokładne usytuowanie wyjść ewakuacyjnych i zapasowych względem strefy prognozowanego zagruzowania.
- wysokość budynku: Informacja ta jest niezbędna do prawidłowego określenia wspomnianej strefy zagruzowania.
- odległości: Zachowanie wymaganych dystansów od specyficznych obiektów określonych w przepisach technicznych dotyczących budowli ochronnych.

b) w części rysunkowej: oznaczenia obiektów ochrony zbiorowej, wyjść oraz zasięgu stref zagruzowania.

2) Projekt architektoniczno-budowlany ma zawierać:

a) w opisie: przewidywaną liczbę osób korzystających z obiektu, jego pojemność (z uwzględnieniem podziału na strefy ochronne - dotyczy budowli ochronnych) oraz projektowany czas ochrony,

b) na rzutach kondygnacji: kluczowe elementy, takie jak: wejścia oraz wyjścia ewakuacyjne i zapasowe, płaszczyzny ochrony i hermetyzacji budowli ochronnej, strefy ochronne w budowli ochronnej, części obiektu budowlanego przeznaczonej do zorganizowania miejsca doraźnego schronienia.

3) Projekt techniczny ma zostać uzupełniony o dane dotyczące warunków ochrony ludności, które są stosowne do jego zakresu.

Rozporządzenie PB ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, zatem nie dotyczy wniosków złożonych przed tą datą, natomiast większość elementów wynika wprost z Ustawy czy aktów wykonawczych do niej, także niezależnie od daty wejścia w życie Rozporządzenia warto się nim posługiwać.

24. 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 zgodnie z art. 206 Ustawy dot. przepisów art. 93–95 Ustawy, gdzie nowe obowiązki mają zastosowanie wyłącznie do zamierzeń budowlanych, w odniesieniu do których wniosek o pozwolenie na budowę został złożony po dniu 31 grudnia 2025 r.

Natomiast zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej Prawo budowlane, nakazującym stosowanie przepisów Prawa budowlanego w brzmieniu nadanym nowelizacją również do zamierzeń budowlanych objętych wnioskami złożonymi przed dniem jej wejścia w życie (a nierozpatrzonymi tj. przed wydaniem decyzji PNB), dla takich postępowań należy uzupełnić wniosek o oświadczenie, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 13 Prawa budowlanego.

Przykład: Jeśli inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę w dniu 20 grudnia 2025r., to zgodnie z art. 206 Ustawy nie ma obowiązku projektować ani realizować schronu, ukrycia czy potencjalnego MDS, natomiast w świetle art. 7 ust. 1 i art. 33 ust. 2 pkt 13 Prawa budowlanego ma obowiązek uzupełnienia wniosku o PNB poprzez dołączenie oświadczenia o braku obowiązku projektowania i realizowania schronu, ukrycia lub potencjalnego MDS.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej **sprawdza kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz jego zgodność z przepisami**, w tym techniczno-budowlanymi, **natomiast w odniesieniu do projektu architektoniczno-budowlanego sprawdza jego kompletność**, zaś sprawdzenie jego zgodności nie obejmuje innych przepisów, niż wymienione w art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy zakłada dodanie art. 92a (rozwiązania zamienne, za zgodą wojewody) oraz w art. 94 ust. 1 określa wskaźniki do wyliczenia pojemności potencjalnego MDS, dodanie do art. 94 ust. 2 (wyjątki od stosowania Ustawy) oraz art. 94 ust. 3 (w uzasadnionych przypadkach możliwość ograniczenia pojemności potencjalnego MDS, za zgodą wojewody). W zależności od daty złożenia i rozpatrzenia wniosku o PNB wymagana pojemności potencjalnego MDS będą inne.

25. 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.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy w art. 94 ust. 1 określa wskaźniki do wyliczenia pojemności potencjalnego MDS, dodanie do art. 94 ust. 2 (wyjątki od stosowania Ustawy) oraz art. 94 ust. 3 (w uzasadnionych przypadkach możliwość ograniczenia pojemności potencjalnego MDS, za zgodą wojewody). Będzie o tym mowa szerzej w odrębnym pytaniu. W zależności od daty złożenia i rozpatrzenia wniosku o PNB wymagana pojemności potencjalnego MDS będą inne.

26. 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 podstawie 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: Projekt nowelizacji Ustawy w art. 94 ust. 1 określa wskaźniki do wyliczenia pojemności potencjalnego MDS, dodanie do art. 94 ust. 2 (wyjątki od stosowania Ustawy) oraz art. 94 ust. 3 (w uzasadnionych przypadkach możliwość ograniczenia pojemności potencjalnego MDS, za zgodą wojewody). Będzie o tym mowa szerzej w odrębnym pytaniu. W zależności od daty złożenia i rozpatrzenia wniosku o PNB wymagana pojemności potencjalnego MDS będą inne.

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

Art. 5 projektu II nowelizacji Ustawy z dnia 18 grudnia 2025 r. określa, iż „wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia”.

Tak, Ustawa może się jeszcze zmienić, etap II konsultacji zakończył się w dniu 5 stycznia, trwa rozpatrywanie zgłoszonych uwag przez MSWiA. Na kolejnych etapach ścieżki legislacyjnej tj. w Sejmie i Senacie mogą być dokonywane kolejne zmiany. Niniejsza instrukcja będzie aktualizowana.

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

Obecnie nie ma takiej możliwości.

Uwaga: Ustawodawca proceduje przepisy uzupełniające - quasi odstępstwa (nie przysługuje odstępstwo w rozumieniu Prawa budowlanego, ponieważ Rozporządzenie MDS nie jest przepisem techniczno-budowlanym). W projekcie II nowelizacji znajdują się dwa przepisy, które można tak zaklasyfikować:

- Rozwiązania zamienne, za zgodą właściwego miejscowo wojewody, wynikające art. 1. pkt 10 projektu II Ustawy - projektowany art. 92a ust. 1, w brzmieniu:

„1. W uzasadnionych przypadkach warunki techniczne dla miejsc doraźnego schronienia, o których mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 115 ust. 1 pkt 3, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w tych przepisach, jeżeli proponowane rozwiązania zamienne zapewniają funkcje ochronne umożliwiające zorganizowanie miejsca doraźnego schronienia.

2. Zgody na zastosowanie rozwiązań zamiennych na wniosek inwestora lub właściciela obiektu budowlanego uzasadniony ekspertyzą techniczną udziela albo odmawia udzielenia w drodze postanowienia właściwy miejscowo wojewoda. Na postanowienie nie służy zażalenie.

3. Ekspertyzę techniczną, o której mowa w ust. 2, wykonuje osoba posiadająca uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.”;

oraz w art. 1. pkt 10 projektu II Ustawy - projektowany art. 94 Ustawy, gdzie:

- ust. 1, który określa sposób wyliczenia pojemności potencjalnego MDS;
- ust. 3, który za zgodą właściwego miejscowo wojewody, umożliwia zmniejszenie pojemności potencjalnego MDS: „przypadku, gdy lokalne uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wykonanie miejsca doraźnego schronienia o pojemności określonej zgodnie z ust. 1”.

29. Czy są planowane wyjątki od obowiązków projektowania i wykonywania kondygnacji podziemnych w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaży podziemne w sposób umożliwiające zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia?

Tak. Art. 1. pkt 10 projektu II Ustawy - w projektowanym art. 94 Ustawy zakłada wprowadzenie:

- ust. 1, który określa sposób wyliczenia pojemności potencjalnego MDS;
- ust. 2, który wskazuje, kiedy nie stosuje się ust. 1 tj. w brzmieniu:

„jeżeli:

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynku jest nie większa niż 4;
- 2) powierzchnia użytkowa w budynku przeznaczona na potrzeby użyteczności publicznej jest nie większa niż 250 m²;
- 3) powierzchnia garażu podziemnego jest nie większa niż 75 m².”

30. 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 ochronowych 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 załadunku
 - § 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)
- § 6 pkt 5 i 6 - określenie finalnej pojemności potencjalnego MDS (liczby osób)
- (w związku z art. 94 Ustawy)
- § 5 z Załącznikami - określenie nośności konstrukcji obiektu
 - § 8 pkt 1 - określenie możliwości zasilania elektroenergetycznego
 - § 8 pkt 1-2 - określenie możliwości spełnienia wymogów dot. wentylacji i instalacji sanitarnych.

W kolejnych pytaniach powyższe zostanie omówione szczegółowo.

31. 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**).

32. 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.

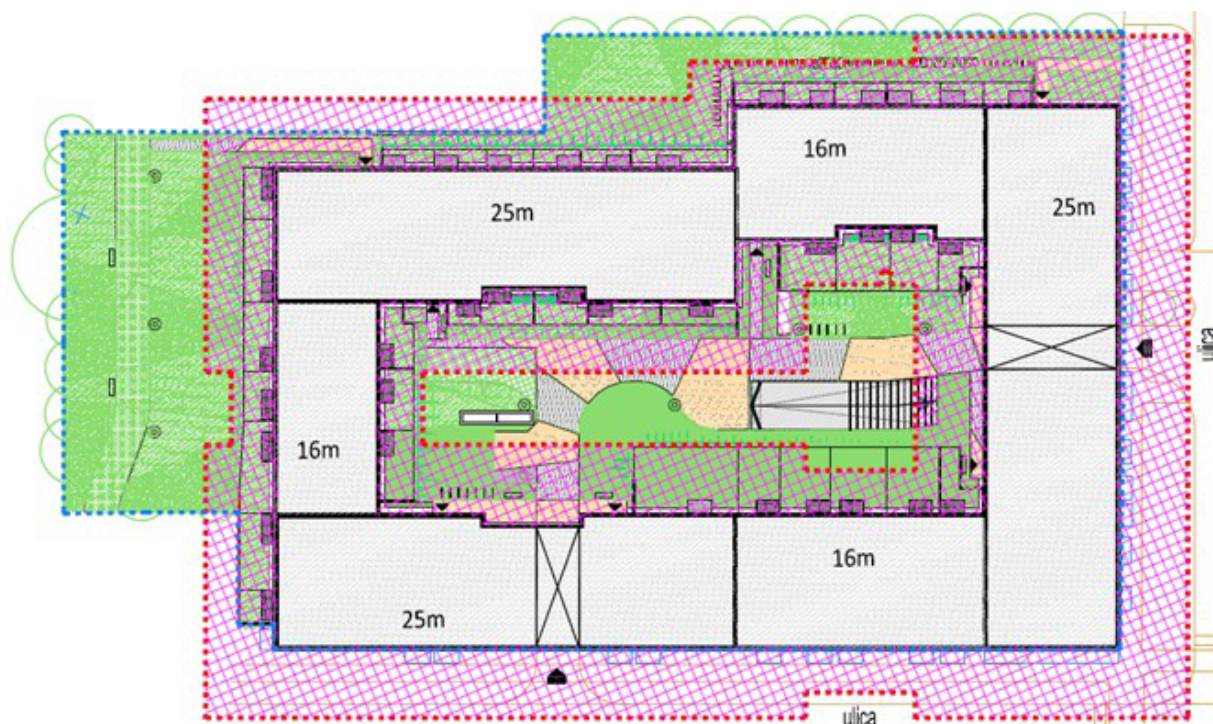
Sam organ administracji architektoniczno-budowlanej (dalej: „AAB”) nie jest uprawniony do występowania o upoważnienie do udzielenia odstępstwa w celu zapewnienia możliwości lokalizacji wyjścia zapasowego, jeżeli z projektu budowlanego wynika brak takiej możliwości w obecnym stanie prawnym.

33. 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.



34. 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 wykładnię 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)*, wiatka śmietnikowa nie jest budynkiem w rozumieniu Prawa budowlanego.

35. 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 ochronowe. Ponadto przykłady zagruzowanych budynków z wojny w Ukrainie pokazują, że budynki po atakach mają miejscowe uszkodzenia. 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 wpisałby to wprost do Rozporządzenia MDS.

36. 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 wieczystości lub zarządcy nieruchomości **znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.***

Powyższa kwestia może być rozstrzygnięta odmiennie w orzecznictwie.

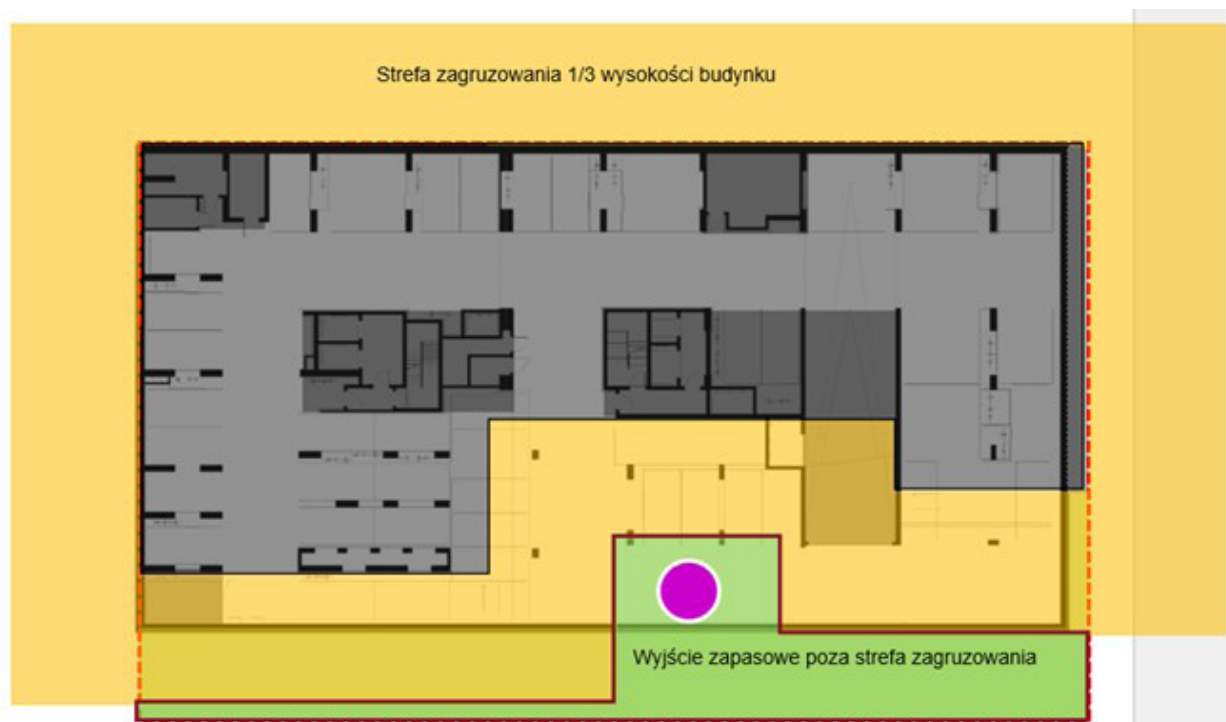
37. Jak określić drogi i wyjścia ewakuacyjne i zapasowe?

§ 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:



38. 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 m² oraz 2 m² na każdą osobę z niepełnosprawnością poruszającą się na wózku inwalidzkim.*

Przepisy ochronowe 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. Zająkowskiej-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.

39. 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 m³ 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 udało 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.

Uwaga: W kolejnym pytaniu będzie zaprezentowany analogiczny przykład liczbowy według projektu nowelizacji, gdzie pierwszeństwo w określaniu projektowanej powierzchni dla urządzenia MDS będzie miało określenie liczby osób według wskaźników, które co do zasady mają na celu zapewnienie schronienia dla 100% osób w obiekcie, dla których należy wskazać powierzchnie potencjalnego MDS (w budynkach mieszkalnych) lub pomieszczeń ukrycia/schronu/MDS w budynkach użyteczności publicznej.

40. 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).”

Zgodnie z art. 1. pkt 11 projektu II nowelizacji Ustawy z dn. 18.12.2025:

„ art. 94 otrzymuje brzmienie:

„Art. 94. 1. 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 **o pojemności nie mniejszej niż liczba osób równa:**

- 1) ilorazowi łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i wskaźnika 20 m² na osobę – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- 2) ilorazowi powierzchni użytkowej budynku i wskaźnika 15 m² na osobę – w przypadku budynku użyteczności publicznej,
- 3) dwukrotności liczby stanowisk postojowych dla samochodów, jeżeli z pkt 1 i 2 nie wynika większa liczba osób – w przypadku garażu podziemnego – przy czym nie większej niż liczba osób równa ilorazowi 75% powierzchni kondygnacji podziemnej lub garażu podziemnego i wskaźnika 1,5 m² na osobę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynku jest nie większa niż 4;
- 2) powierzchnia użytkowa w budynku przeznaczona na potrzeby użyteczności publicznej jest nie większa niż 250 m²;
- 3) powierzchnia garażu podziemnego jest nie większa niż 75 m².

3. W przypadku gdy lokalne uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wykonanie miejsca doraźnego schronienia o pojemności określonej zgodnie z ust. 1, właściwy miejscowo wojewoda może, na wniosek inwestora lub właściciela obiektu budowlanego, wyrazić zgodę na zaprojektowanie i wykonanie kondygnacji podziemnej lub garażu podziemnego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia o mniejszej pojemności.”;

Przykład liczbowy:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny 8000 m² powierzchni użytkowej. Aby otrzymać pojemność potencjalnego MDS należy podzielić 8000 m² przez 20 m², co daje 400 osób (analogicznie przy budynku użyteczności publicznej zamiast 20m² podstawiamy 15m² i wykonujemy kolejne obliczenia odpowiednio).
- Aby obliczyć powierzchnię potencjalnego MDS do projektu budowlanego należy pomnożyć liczbę osób i wskaźnik 1,5 m², co daje powierzchnię potencjalnego MDS równą 600 m².
- W przypadku zapewnienia 1 wyjścia zapasowego - odpowiednio wyjście 1 zapasowe na każde rozpoczęte 400 osób (§ 6 ust. 2) - finalna pojemność potencjalnego MDS wyniesie 400 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 zaproponowano 2,8 m, zatem: 30 m³/os. / 2,8 m otrzymujemy 10,71 m²/os.
- Mnożąc liczbę osób 300 przez 10,71 m², otrzymujemy finalną powierzchnię potencjalnego MDS równą 3 213 m².

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

Przepis § 8 Rozporządzenia MDS 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.

42. 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 (choć nie jest to rekomendowane podejście projektowe).

43. 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.

44. 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.

45. 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, uwzględniające 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 II nowelizacji Ustawy, 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, a tym samym obowiązku wyprowadzania samochodów z tej strefy lub kondygnacji.

46. 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 ochronowych, gdy nie jest określona pojemność MDS na etapie projektowania niezbędne jest wzmocnienie całej konstrukcji.

Uwaga: W świetle projektu II nowelizacji Ustawy i określonej pojemności MDS na etapie projektowania, a tym samym powierzchni MDS – wzmocnieniu podlegać będzie strefa pod potencjalny MDS, buforowa strefa ochronna konstrukcji 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.), każdorazowo do przeanalizowania przez projektanta architekta i konstruktora.**

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

Przepisy ochronowe 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.

48. Czy wyjście zapasowe może być zaprojektowane jako wylaz 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.

49. 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**.

50. 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, z 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 nie połączoną z kondygnacją garażową sąsiedniego budynku, to w każdej z nich będzie trzeba zaprojektować i zbudować oddzielny potencjalny MDS.

51. 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.

Uwaga: Projekt nowelizacji Ustawy zakłada w projektowanym art. 94 ust. 2, wyjątki, jeżeli: „, nie stosuje się, jeżeli:

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynku jest nie większa niż 4;
- 2) powierzchnia użytkowa w budynku przeznaczona na potrzeby użyteczności publicznej jest nie większa niż 250 m²;
- 3) powierzchnia garażu podziemnego jest nie większa niż 75 m².”

52. 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.

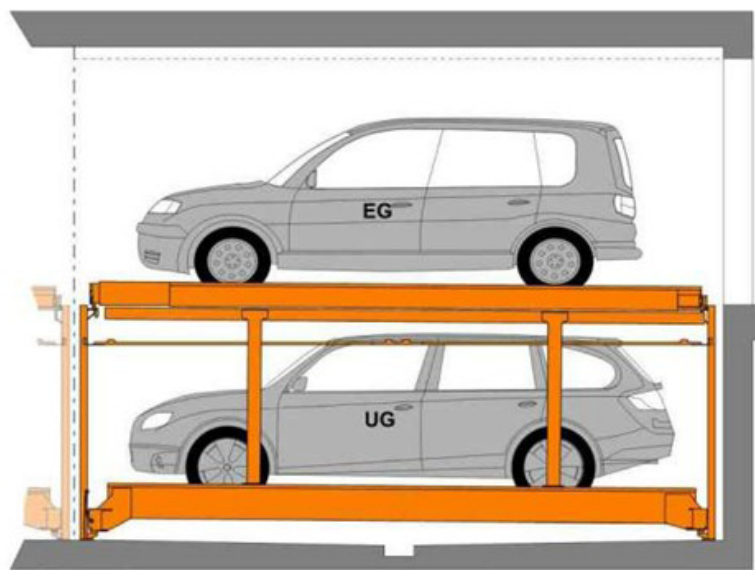
53. § 9 ust. 2 Rozporządzenia MDS stanowi, że przy określaniu pojemności MDS wlicza się wyłącznie „wolną, niezabudowaną powierzchnię”. Czy stanowiska postojowe stanowią wolną powierzchnię, która jest brana pod uwagę przy obliczaniu pojemności MDS?

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

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

Taką sytuację obrazuje poniższy schemat rozwiązania miejsc parkingowych niezależnych na platformach. 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.

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 powierzchnię pod potencjalny MDS.*



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

55. 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.

56. 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 odstępianie 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, ale taka procedura jest przyjęta w projekcie nowelizacji II Ustawy.

Uwaga: Projekt nowelizacji II Ustawy zakłada termin dla organu ochrony ludności na określenie wymogów, w projektowanym art. 95a w brzmieniu:

„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 14 dni od dnia otrzymania informacji, o której mowa w ust. 1, uzgadnia ze starostą oraz wojewodą, który z organów ochrony ludności jest właściwy do uznania projektowanego obiektu budowlanego za budowlę ochronną, zgodnie z art. 89 ust. 2–4. W przypadku braku uzgodnienia organem właściwym jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

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 w terminie 45 dni od dnia otrzymania informacji, o której mowa w ust. 1. Poinformowanie inwestora następuje w drodze postanowienia. Na postanowienie nie służy zażalenie.”

Uwagi końcowe

Fakt, że od 1 stycznia 2025 r. wchodzi 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 budowlanego z 4 grudnia 2025 r., którą Prezydent podpisał w dniu 19.12.2025 r., weszła w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

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.

Z uwagi na fakt, iż projekt nowelizacji Ustawy w obecnym brzmieniu nie przewiduje przepisów przejściowych, co należy odczytywać jako wyraz intencji projektodawcy zmierzającej do możliwie najszybszego wdrożenia nowych regulacji, rekomenduje się rozważenie – w odniesieniu do wniosków składanych w najbliższym okresie – dostosowania zamierzeń inwestycyjnych do treści projektowanej nowelizacji Ustawy oraz rozporządzenia PB, przy założeniu, że decyzja o pozwoleniu na budowę wydana w pierwszej instancji może zapaść już po wejściu nowelizacji w życie. Przy czym **należy jednoznacznie podkreślić, że** zgodnie z art. 206 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej („Ustawa”) **przepisy art. 93–95 Ustawy**, ustanawiające obowiązki w zakresie projektowania budowli ochronnych oraz miejsc doraźnego schronienia w budynkach wielorodzinnych i użyteczności publicznej oraz garażach podziemnych, **mają zastosowanie wyłącznie do zamierzeń budowlanych, w odniesieniu do których wniosek o pozwolenie na budowę został złożony po dniu 31 grudnia 2025 r..**

Zatem, **w przypadku wniosków o pozwolenie na budowę złożonych do dnia 31 grudnia 2025 r. włącznie**, w tym pozostających w toku (przed wydaniem decyzji):

- inwestor nie jest objęty obowiązkiem projektowania i realizacji schronów, ukryć ani miejsc doraźnego schronienia;
- obowiązek złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 13 Prawa budowlanego, w związku z art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej Prawo budowlane, należy zrealizować poprzez uzupełnienie wniosku o PNB w postępowaniach pozostających w toku, z zachowaniem jego treści zgodnej z art. 206 Ustawy tj. poprzez złożenie oświadczenia **o braku obowiązku wynikającego z art. 93-95 Ustawy**;
- zakres sprawdzenia dokonywanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 3a lit. b Prawa budowlanego ogranicza się do weryfikacji czy przedmiotowe oświadczenie zostało złożone, przy czym jego treść pozostaje zgodna z obowiązującym stanem prawnym na dzień złożenia wniosku.

