

# „OKRĄGLY STÓŁ SARP – MDS”



Warszawa, 20.08.2025

# Otwarcie obrad Okrągłego Stołu

**Prezes SARP Marek Chrobak**

Warszawa, 20.08.2025



# OKRĄGŁY STÓŁ SARP – MDS (warsztaty eksperckie)

## CELE OKRĄGŁEGO STÓŁU - SARP

- **uspójnienie** interpretacji
- **ocena skutków** wejścia w życie ustawy i rozporządzenia
- **identyfikacja** rozbieżności i sformułowanie wniosków interpretacyjnych
- **identyfikacja** koniecznych zmian w ustawie i rozporządzeniu



## DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

---

Warszawa, dnia 14 lipca 2025 r.

Poz. 932

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI<sup>1)</sup>**

z dnia 9 lipca 2025 r.

**w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia**

# OKRĄGŁY STÓŁ SARP – MDS (warsztaty eksperckie)

## Plan wydarzenia

- **11:45 – 12:45** Wystąpienia uczestników – referaty zgłoszone w ramach bloków tematycznych:
  - *Wyzwania Inwestorów*
  - *Wyzwania Projektantów*
- **12:45 – 14:15** Dyskusja – część I: pytania i wymiana doświadczeń
- **14:15 – 15:00** Przerwa obiadowa
- **15:00 – 16:00** Dyskusja – część II: wnioski, wspólna interpretacja przepisów/propozycje zmian
- **16:15 – 16:30** Podsumowanie i zakończenie spotkania

# Wyzwania Inwestorów - wprowadzenie

Warszawa, 20.08.2025



# Definicje - Ustawa

## Obiekty zbiorowej ochrony

### Budowle ochronne

#### Schrony

**Schron** to 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)

#### Ukrycia

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

### Miejsca doraźnego schronienia

**Miejsca doraźnego schronienia** to obiekty zbiorowej ochrony, będące obiektami budowlanymi przystosowane do tymczasowego ukrycia ludzi. (art. 84 Ustawy). Organizowane na zasadach określonych w art. 102 Ustawy.

# Pojemność MDS – logika systemu



## Art. 90

Organy planują obiekty zbiorowej ochrony, aby zapewnić miejsce dla odsetka ludności "przebywającej w sytuacji zagrożenia" - między 25 a 50%.



### BRAK BRAMKI DECYZYJNEJ:

- organ wyznacza inwestorowi wymagania dotyczące pojemności MDS / potrzebny jego stworzenia
- organ wyznacza gminie potrzeby MDS, które uwzględnia się uchwalając MPZP



## Art. 94

Każda kondygnacja podziemna w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne – niezależnie od faktycznej potrzeby – ma być zrealizowana w standardzie MDS.

# Pojemność MDS – logika systemu

## § 9

**Właściwe organy ochrony ludności określają pojemność mds** uwzględniając minimalną powierzchnię użytkową przypadającą na jedną osobę. Pojemność mds wyraża się w liczbie osób, które mogą schronić się w mds, przy założeniu, że minimalna **powierzchnia wolnej przestrzeni liczona po podłodze przypadająca na jedną osobę to 1,5 m<sup>2</sup>** oraz 2 m<sup>2</sup> na każdą osobę z niepełnosprawnością poruszającą się na wózku inwalidzkim.

## § 6

W przypadku, o którym mowa w ust. 5, mds ma kubaturę netto nie mniejszą niż **30 m<sup>3</sup> na osobę**.

## Art. 102

2. Zorganizowanie miejsc doraźnego schronienia następuje w drodze:

1) **nakazu przystosowania** pomieszczeń budynków, garaży podziemnych, tuneli, budowli ziemnych, wykopów i tym podobnych obiektów **do pełnienia funkcji obiektu zbiorowej ochrony**;

**NA ILE OSÓB PROJEKTOWAĆ MDS I JAKIE MA TO UZASADNIENIE W REALNYCH POTRZEBACH OCHRONY LUDNOŚCI?**

# „Cykl życia” MDSu

Styczeń 2026 r.



## Projektowanie inwestycji z MDS

Umowa projektowa  
[brak wytycznych dot. wielkości MDS w projektowanym budynku]

Maj 2026 r.



## Wniosek o PnB

Projekt budowlany wg interpretacji Dewelopera/Projektanta  
[brak udziału organu ochrony ludności]

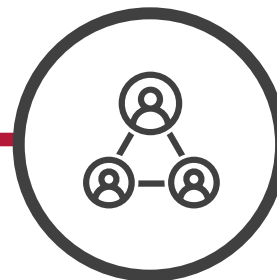
Czerwiec 2026 r.



## Decyzja o PnB

w zw. z art. 94 Ustawy cała hala garażowa projektowana pod MDS np. osiedle 2 mp./lokal, w budynku ma mieszkać 45 osób, otrzymano przeźnię dla 300 osób  
[przeszacowanie]

Czerwiec 2028r.



## Decyzja PnUż,

odbiory, powołanie Wspólnoty mieszkaniowej i Zarządcy budynku  
[niepewność związana z odbiorami Sanepidu i PSP]

Styczeń 2029r.



## Zastosowanie art. 102

i nakaz organu o dostosowaniu budynku na MDS na 100 osób  
[istnieje infrastruktura MDSu na maksymalną zaprojektowaną pojemność]

# Kto jest odbiorcą Rozporządzenia MDS?



## Projektanci i Inwestorzy

- Wymagania techniczne do projektowania i realizacji inwestycji.

## Zarządcy nieruchomości

- Wymagania związane z dostosowaniem budynku do pełnienia roli MDS na etapie użytkowania budynku, weryfikowane przez organy ochrony ludności.

## Organy ochrony ludności

- Czynności niezbędne do przeprowadzenia w ramach planowania i przygotowania sieci MDS.

## Organy AAB i nadzoru budowlanego? Organy San-Epid?

# Adresaci norm

## § 6 ust. 5 rozp. 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 [...]

- **Kto decyduje o braku możliwości?**
- **Czym jest „brak możliwości” – techniczny, prawny, finansowy?**
- **Kto „ogranicza”?**
- **Jak w stabilny sposób ustalić te okoliczności w procesie inwestycyjnym?**

# Poziom dookreśloności normy prawnej

## **Art. 115 ust. 1 pkt 3**

Minister właściwy do spraw wewnętrznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ministrem właściwym do spraw transportu określi, w drodze rozporządzenia: **warunki organizowania oraz wymagania, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia.**

## **§ 6 ust. 1 rozp. MDS**

MDS organizuje się tak, aby ograniczona była możliwość powstania w nim pożaru, a w przypadku jego wystąpienia ograniczone było rozprzestrzenianie się ognia i dymu we wnętrzu MDS, a także zapewniona była możliwość ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób.

**...vs Dział VI rozporządzenia WT budynków**

# Relacja do norm planistycznych i warunków technicznych budynków



„2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

[...]

2) ustala się **minimalną** intensywność zabudowy – 2,4;

3) ustala się **maksymalną** intensywność zabudowy – 2,6;

[...]

5) ustala się **minimalny** udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) ustala się **maksymalny** udział powierzchni zabudowy – 40%, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

7) ustala się obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; ”

(przykładowy MPZP dla terenu MW)

**Brak instytucji odstępstwa, analogicznej jak dla rozporządzeń ws. warunków technicznych.**

*(odstępstwo będzie możliwe w odniesieniu do schronów i ukryć, z uwagi na podstawę prawną rozporządzenia!)*

# Od kiedy obowiązuje wymóg projektowania MDS?



## Art. 94

**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.**

## Art. 206

Art. 93–95 stosuje się dla zamierzenia budowlanego, wobec którego **po dniu 31 grudnia 2025 r.:**

1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę itp. 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy itp.

**Zamienne pozwolenia na budowę?**

**Roboty budowlane inne niż budowa, w szczególności przebudowa?**

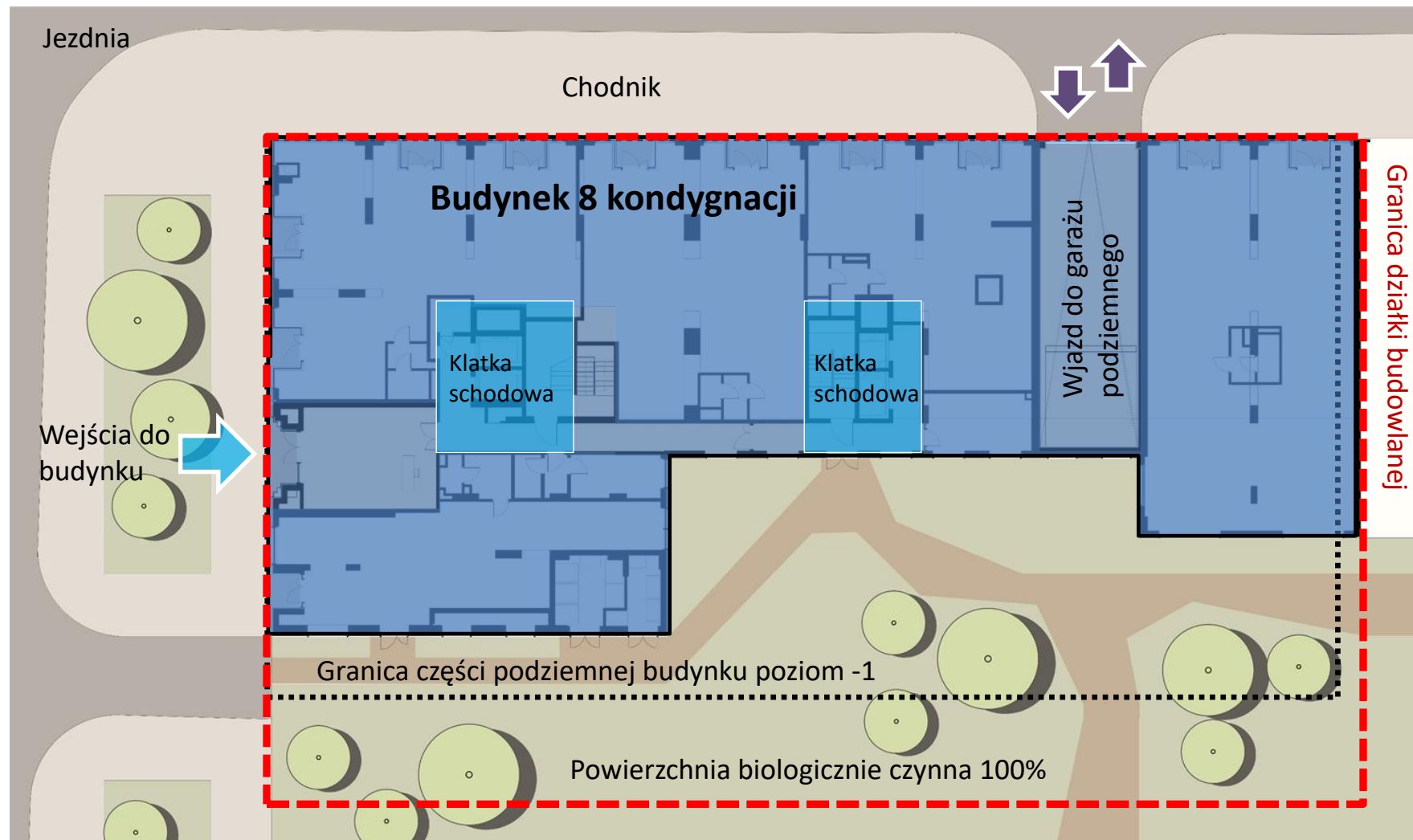
# Wyzwania Projektantów - przykłady



# Analiza przepisów a projektowanie – przykład

Przykładowa inwestycja będąca przedmiotem analizy szczegółowych warunków rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie miejsc doraźnego schronienia „MDS”.

**Budynek mieszkalny wielorodzinny ośmiokondygnacyjny z dwoma kondygnacjami garażu podziemnego.**

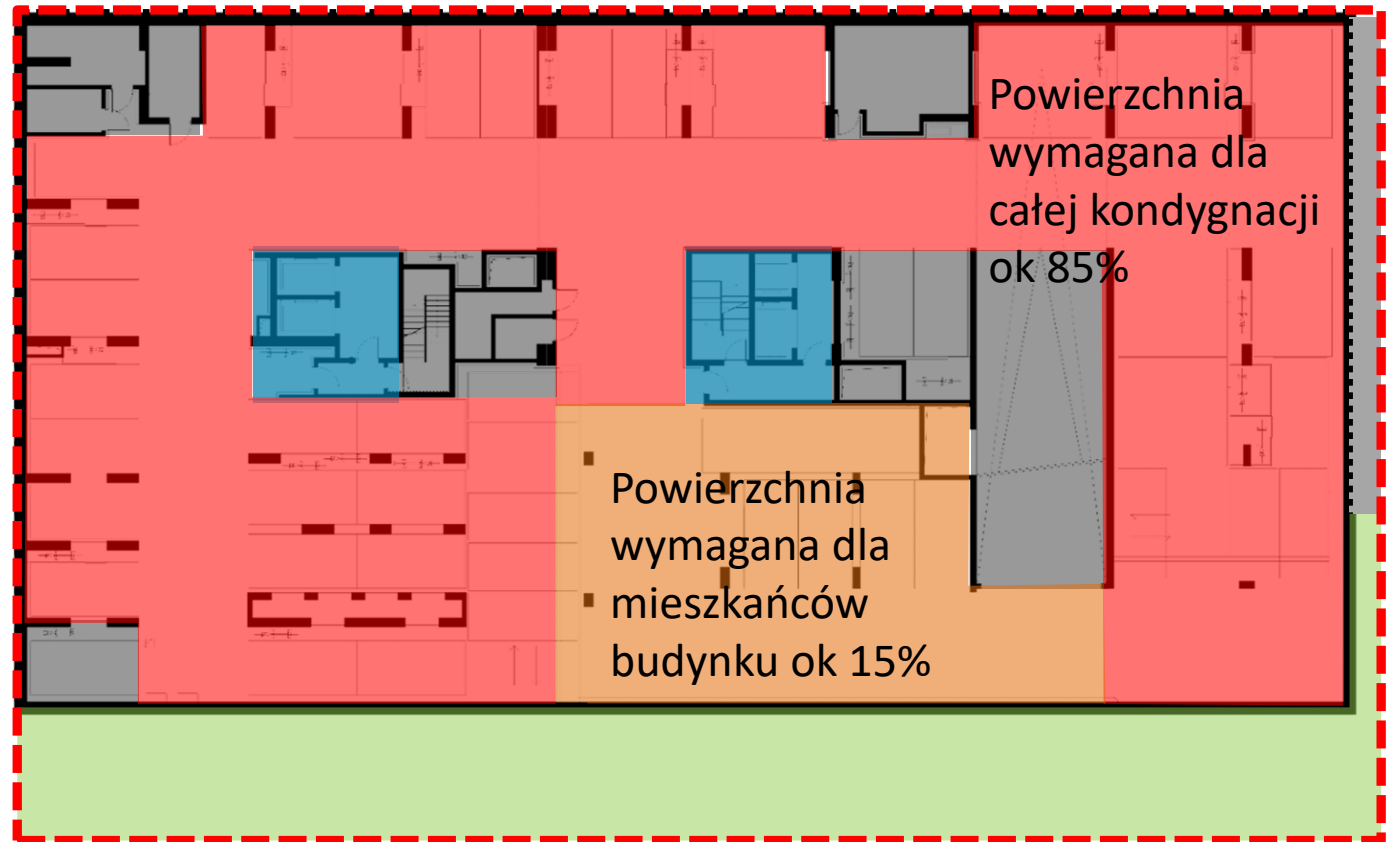


# Analiza przepisów a projektowanie – powierzchnia MDS kond -1

## §9 pkt 1

Właściwe organy ochrony ludności określają pojemność mds uwzględniając:

- 1) **minimalną powierzchnię użytkową przypadającą na jedną osobę;**
- 2) **bezpieczeństwo chronionych osób, w tym:**
  - a) **dostępność powietrza w strefie ochronnej przeznaczonej do przebywania osób, przy uwzględnieniu wymagań, o których mowa w § 6 ust. 6 oraz w § 8 ust. 1 pkt 3,**
  - b) **przewidywany czas zapewnienia ochrony,**
  - c) **liczbę wyjść przeznaczonych do ewakuacji.**
2. **Przy określaniu pojemności mds uwzględnia się wyłącznie wolną powierzchnię, niezabudowaną, w pomieszczeniu o wysokości co najmniej 2 m, w której nie przewiduje się długotrwałego magazynowania i może zostać przeznaczona dla osób przebywających w mds.**
3. **Do powierzchni, o której mowa w ust. 2, nie wlicza się powierzchni wydzielonych komórek lokatorskich w piwnicach, a także pomieszczeń technicznych i magazynowych, do których dostęp może być ograniczony.**
4. **Pojemność mds wyraża się w liczbie osób, które mogą schronić się w mds, przy założeniu, że minimalna powierzchnia wolnej przestrzeni liczona po podłodze przypadająca na jedną osobę to 1,5 m<sup>2</sup> oraz 2 m<sup>2</sup> na każdą osobę z niepełnosprawnością poruszającą się na wózku inwalidzkim. Ilość miejsca dla osób z niepełnosprawnością poruszających się na wózku inwalidzkim określa się z uwzględnieniem przewidywanych grup osób, korzystających z danego mds.**



# Analiza przepisów a projektowanie – wyjścia ewakuacyjne kond -1

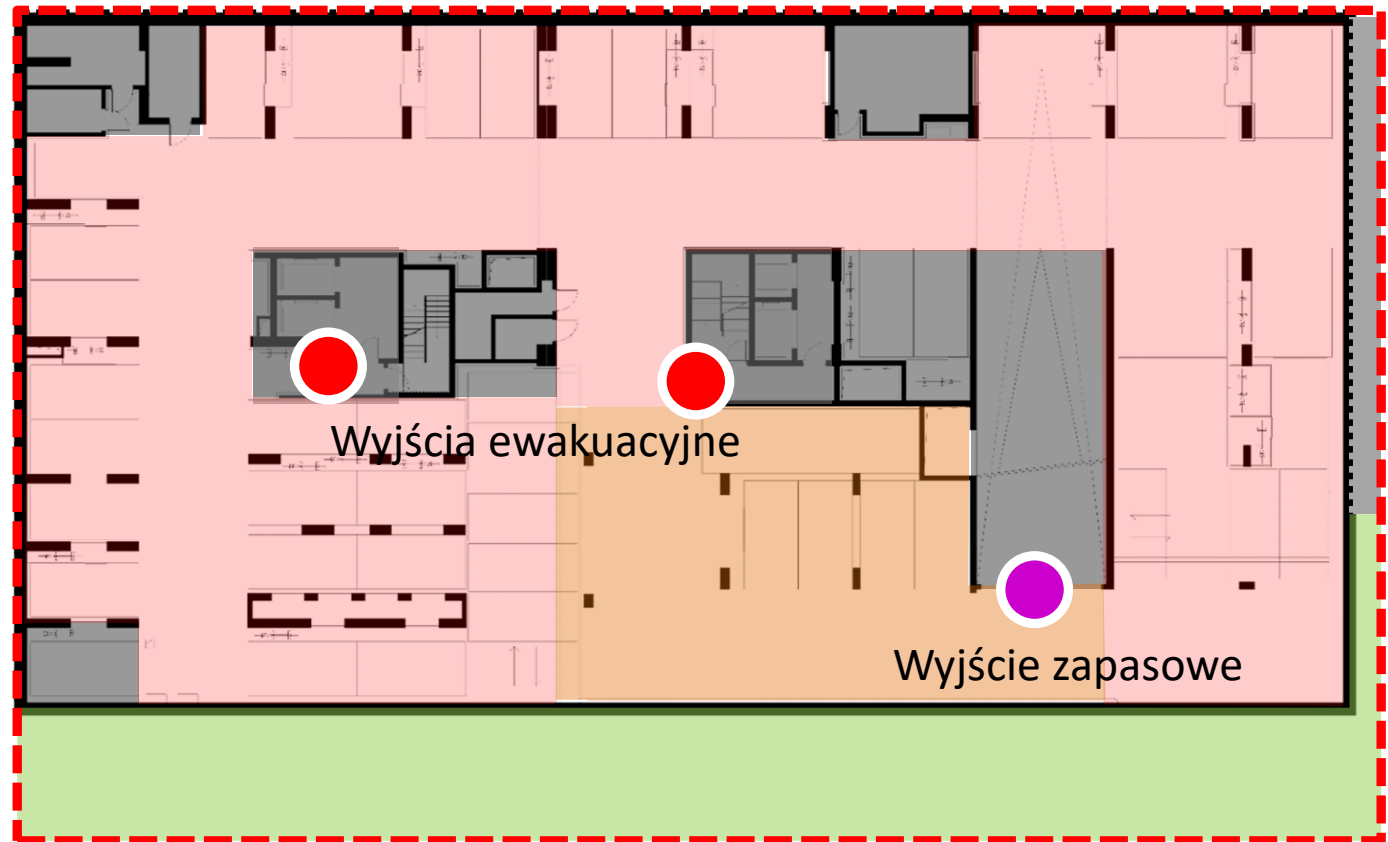
## §6 pkt 2

W mds zapewnia się rozwiązania pozwalające na ewakuację osób znajdujących się w nim lub ich uratowanie w inny sposób:

1) w przypadku pomieszczenia lub zespołu pomieszczeń w budynku lub w budowli spełniającej funkcję użytkową budynku, posiadających podłogę zagłębioną poniżej przylegającego do nich terenu o co najmniej 1,5 m lub znajdujących się na kondygnacji podziemnej lub w garażu podziemnym zapewnia się:

a) co najmniej jedno wyjście ewakuacyjne **na każde rozpoczęte 200 osób pojemności mds** oraz

b) co najmniej jedno wyjście zapasowe **na każde rozpoczęte 400 osób pojemności mds, jeżeli pojemność mds jest większa niż 30 osób;**

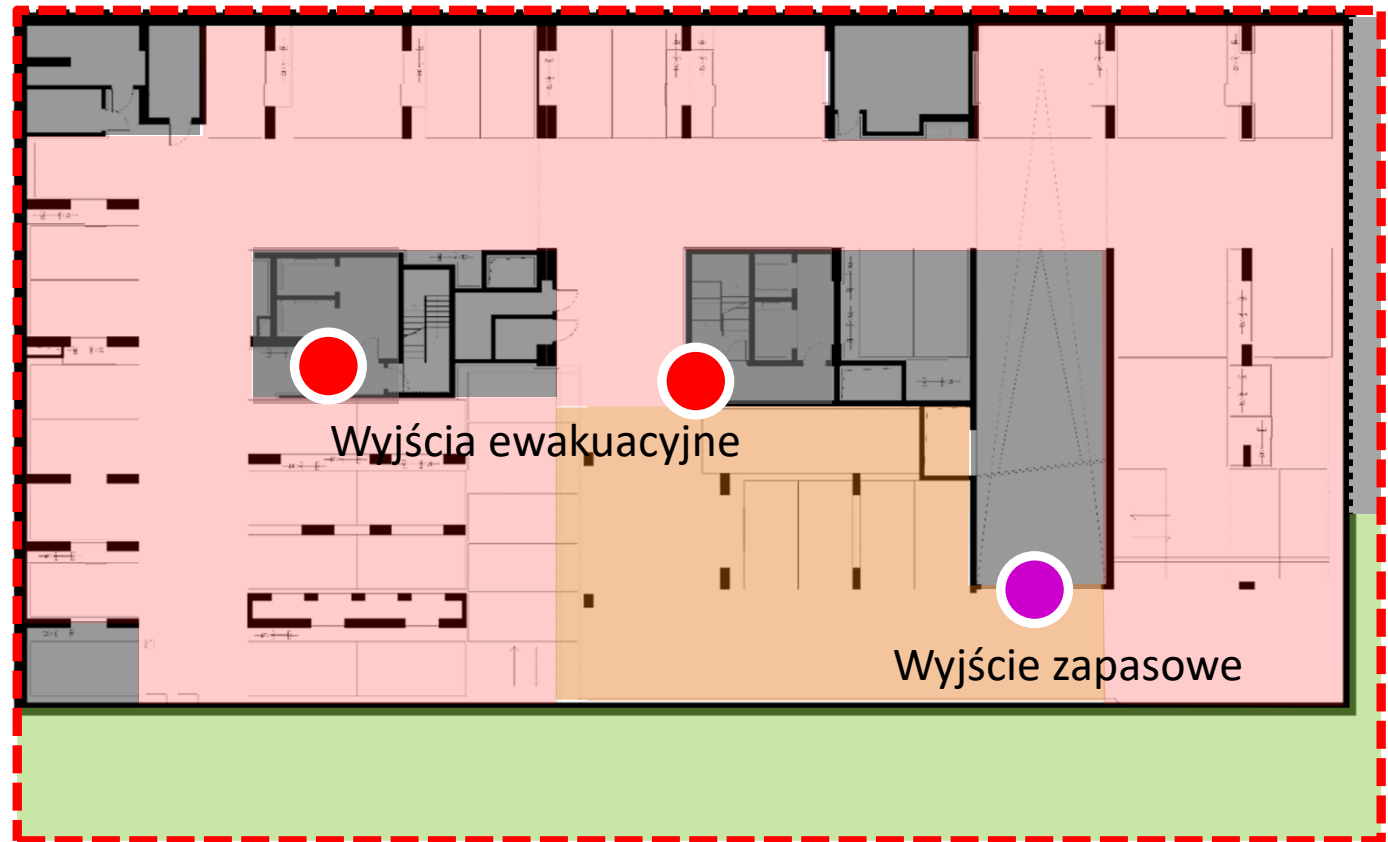


# Analiza przepisów a projektowanie – wyjścia ewakuacyjne kond -1

## §6 pkt 3

Wyjście ewakuacyjne i droga służąca do ewakuacji:

- 1) umożliwia ewakuację osób na zewnątrz obiektu budowlanego bezpośrednio lub drogami służącymi do ewakuacji o szerokości nie mniejszej niż 0,8 m;
- 2) ma drzwi o szerokości w świetle ościeżnicy nie mniejszej niż 0,8 m i wysokości w świetle ościeżnicy nie mniejszej niż 1,8 m;
- 3) ma drzwi oraz drogi służące do ewakuacji o szerokości obliczonej proporcjonalnie do liczby osób, do których ewakuacji służą, przyjmując co najmniej 0,4 m na 100 osób.



# Analiza przepisów a projektowanie – strefa zagruzowania parter

## §6 pkt 7

Jako strefę prognozowanego zagruzowania przyjmuje się teren znajdujący się w odległości od ściany zewnętrznej budynku wynoszącej co najmniej **1/3 wysokości budynku**.

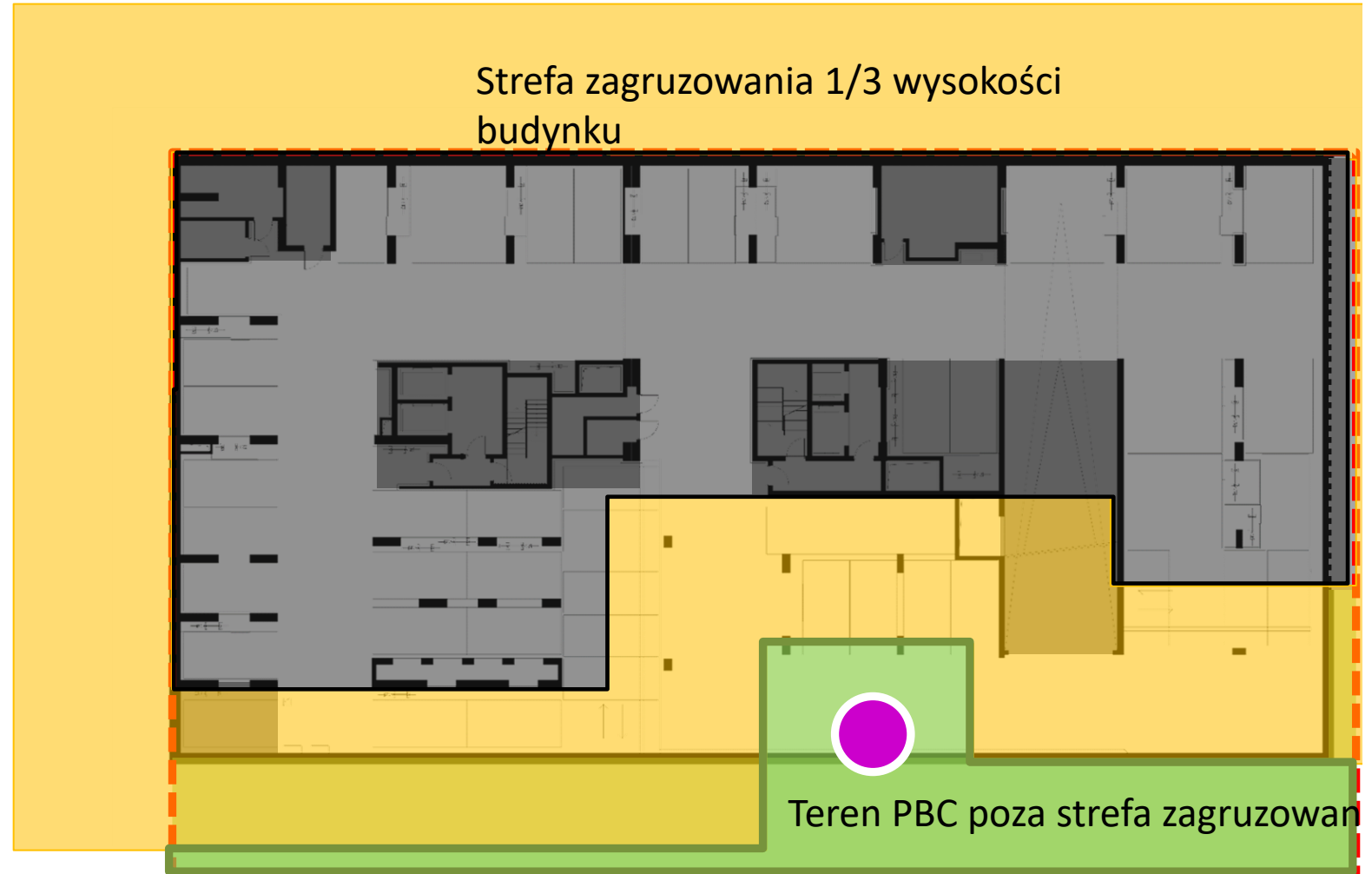


# Analiza przepisów a projektowanie – strefa zagruzowania kond.-1

## §6 pkt 4

Wyjście zapasowe:

- 1) jest zlokalizowane poza strefą prognozowanego zagruzowania;
- 2) ma wymiary w świetle otworu lub przekroju poprzecznego nie mniejsze niż 0,6 m szerokości i 0,8 m wysokości, a w przypadku gdy wymiarem charakterystycznym jest średnica – nie mniejsze niż 0,8 m;
- 3) umożliwia ewakuację osób na zewnątrz obiektu przy wykorzystaniu wyjść oraz dróg innych niż służące jako wejścia i drogi dojścia do mds, z wyjątkiem przypadku, gdy wejście jest zlokalizowane poza strefą prognozowanego zagruzowania.

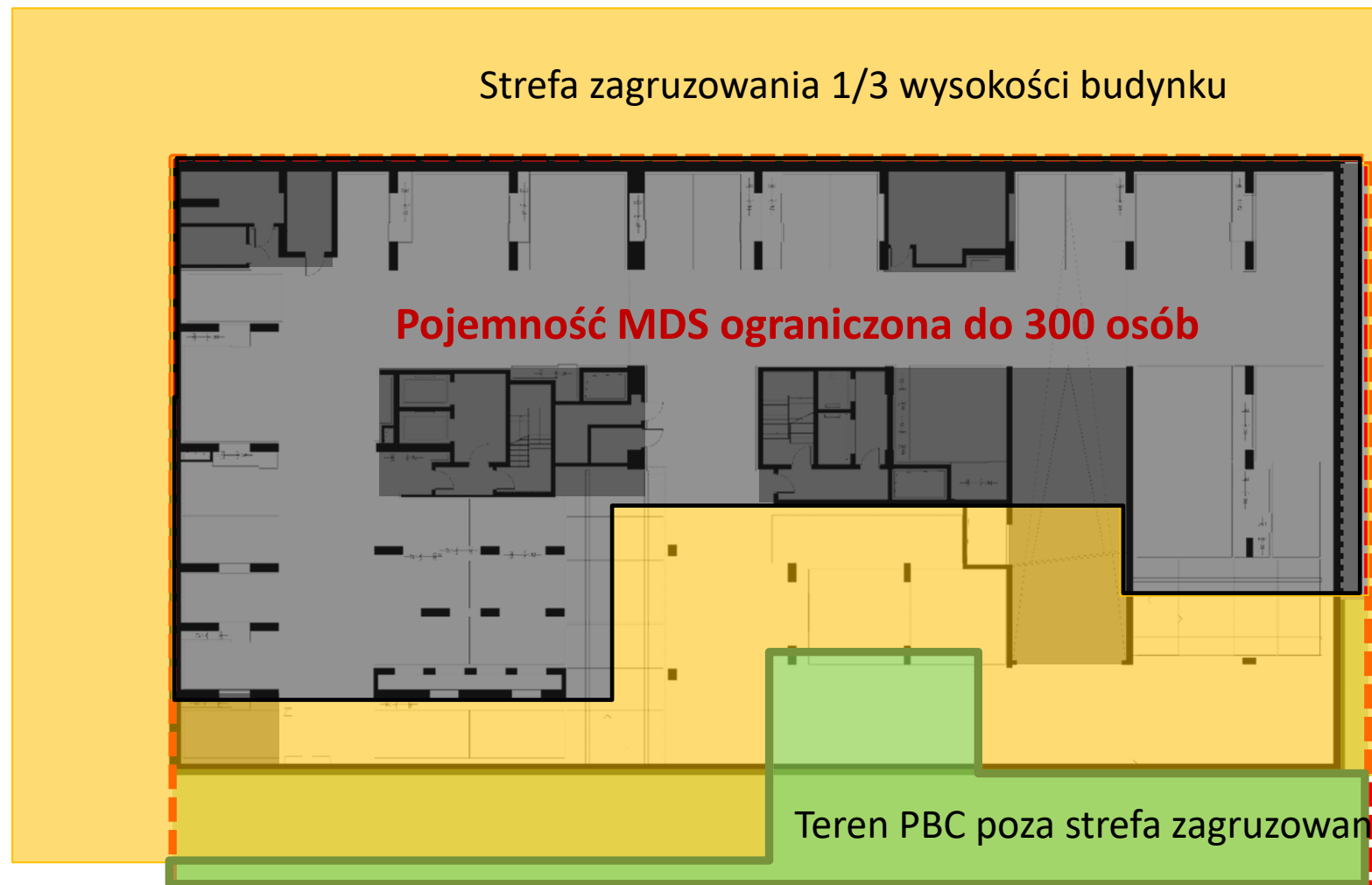


# Analiza przepisów a projektowanie – 300 osób kubatura netto 30m<sup>3</sup>/1os.

## §6 pkt 5

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 zapewnia się w mds:

- 1) co najmniej dwa wyjścia ewakuacyjne prowadzące bezpośrednio lub przez przedsiónek przeciwpożarowy do co najmniej dwóch klatek schodowych znajdujących się:
  - a) w częściach nadziemnych budynków oddzielonych od siebie pasem wolnego terenu o szerokości co najmniej 8 m lub
  - b) od siebie w odległości co najmniej 15 m, lub
- 2) wyjście ewakuacyjne prowadzące bezpośrednio lub przez przedsiónek przeciwpożarowy do jednej klatki schodowej oraz wyjście prowadzące na zewnątrz przez:
  - a) szyb awaryjny, który:
    - jest wykonany z betonu zbrojonego o grubości co najmniej 25 cm,
    - ma wymiary w świetle otworu lub przekroju poprzecznego nie mniejsze niż 0,8 m szerokości i 0,8 m wysokości, a w przypadku gdy wymiarem charakterystycznym jest średnica – nie mniejsze niż 0,8 m,
  - ma drabinkę lub klamry, trwale zamocowane do konstrukcji szybu,
  - ma wyłaz awaryjny o wymiarach w świetle co najmniej 0,6 m × 0,6 m lub średnicę co najmniej 0,6 m, lub
- b) wjazd lub wyjazd z garażu – w przypadku pomieszczenia lub zespołu pomieszczeń w garażu znajdującym się powyżej drugiej kondygnacji podziemnej
  - które są usytuowane w odległości od siebie nie mniejszej niż 15 m.

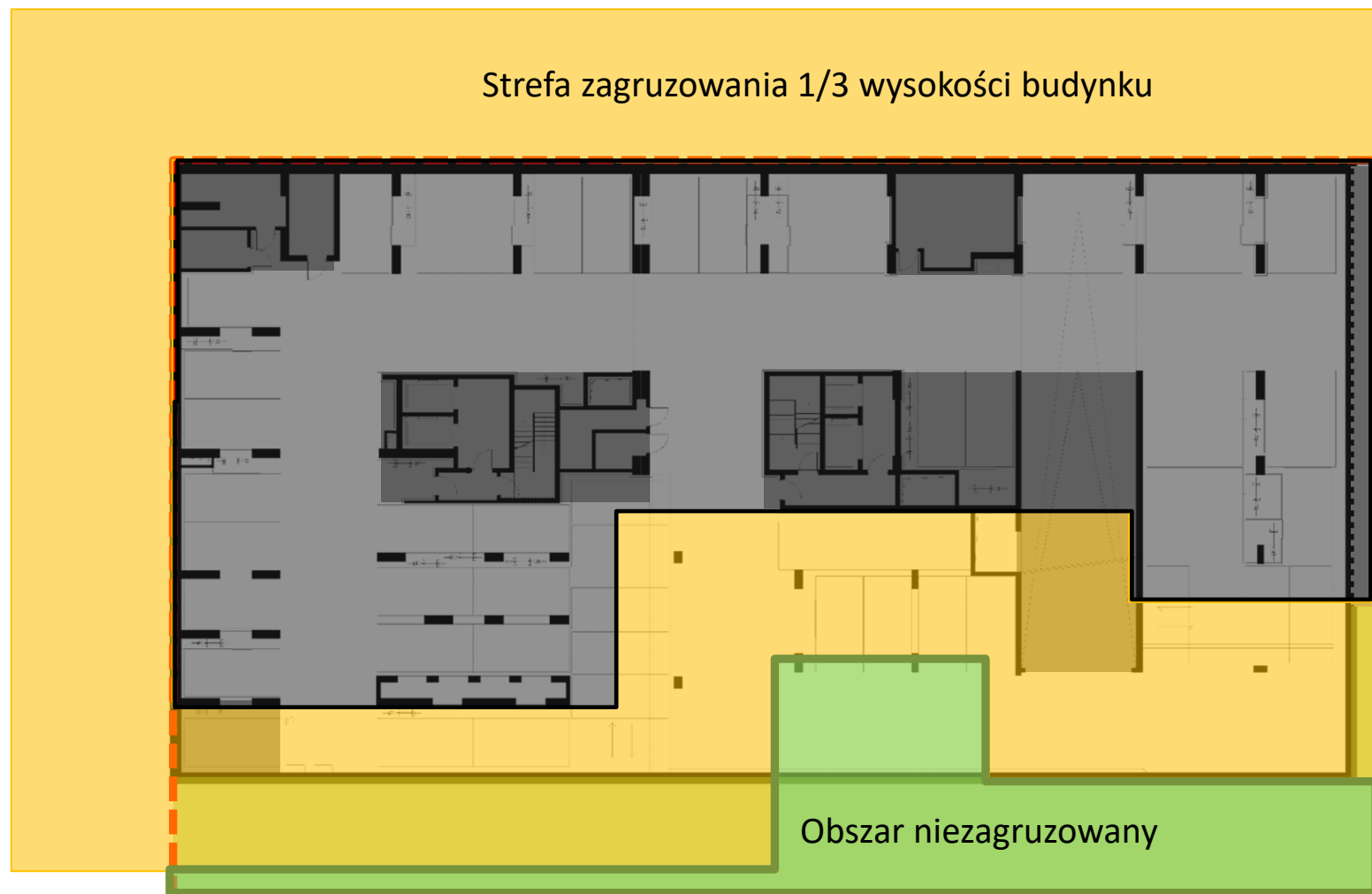


# Analiza przepisów a projektowanie – zapewnienie instalacji i przyłączy

## §8 pkt 1

W mds, innym niż wolnostojące mds, o którym mowa w § 13, **zapewnia się instalacje lub przyłącza instalacyjne umożliwiające dalsze rozprowadzenie instalacji lub podłączenie urządzeń**, służące do:

- 1) zaopatrywania w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi;
- 2) odprowadzania lub gromadzenia ścieków;
- 3) wentylacji i utrzymania w czasie schronienia nie krótszym niż 48 godzin stężenia objętościowego tlenu wynoszącego co najmniej 18 % oraz dwutlenku węgla nie większego niż 2,0 %;
- 4) dostarczania energii elektrycznej o odpowiednich parametrach technicznych do odbiorników;
- 5) oświetlenia światłem sztucznym całej powierzchni mds z natężeniem oświetlenia, mierzonym na poziomie podłogi, nie mniejszym niż 50 lx;
- 6) ogrzewania;
- 7) odwodnienia stosownie do warunków gruntowo-wodnych;
- 8) odbioru komunikatów radiowych publicznej radiofonii.



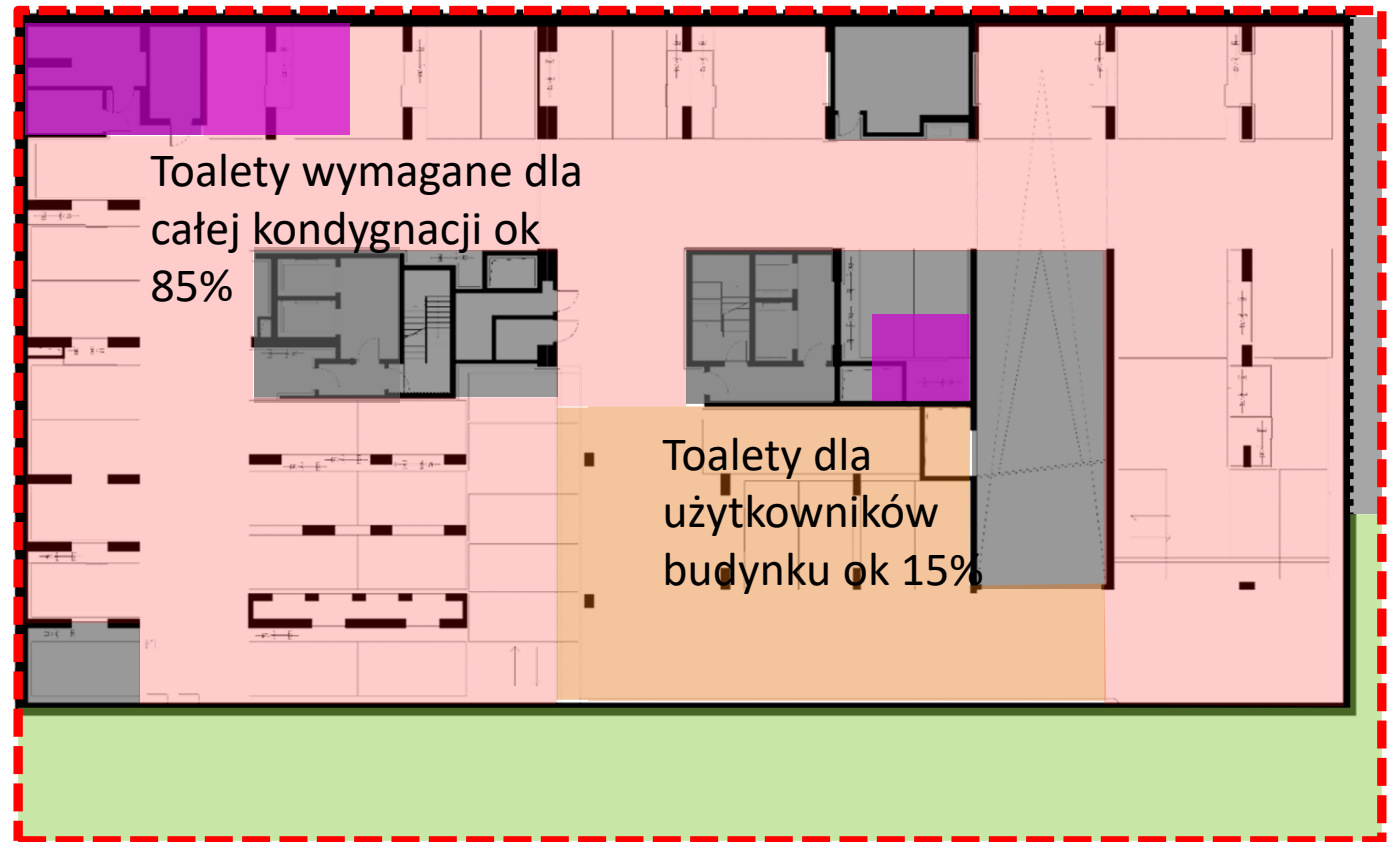
# Analiza przepisów a projektowanie – toalety kond -1

## §8 pkt 2

Mds o pojemności większej niż 200 osób, w przypadku pomieszczenia lub zespołu pomieszczeń posiadających podłogę zagłębioną poniżej przylegającego do nich terenu o co najmniej 1,5 m oraz znajdujących się na kondygnacji podziemnej lub w garażu podziemnym, wyposaża się w:

- 1) instalację kanalizacyjną umożliwiającą odprowadzanie ścieków;
- 2) **co najmniej jedno pomieszczenie higieniczno -sanitarne, w którym na każde 75 osób pojemności mds zapewnia się co najmniej jedną umywalkę i miskę ustępową lub ustęp suchy nieskanalizowany**, przy czym liczba ustępów suchych nieskanalizowanych w stosunku do misek ustępowych podłączonych do kanalizacji nie może być większa niż 3:1;
- 3) urządzenia służące do przygotowywania posiłków;
- 4) urządzenia służące do odcięcia doptywu prądu i wody zainstalowane przy wejściu instalacji do mds.

**3. W przypadku mds o pojemności do 200 osób dopuszcza się wykonanie tylko ustępów suchych nieskanalizowanych**, przy czym na każde rozpoczęte 50 osób zapewnia się co najmniej jeden ustęp.



# Analiza przepisów a projektowanie – podsumowanie

Główne problemy interpretacyjne rozporządzenia MSWiA z 9 lipca 2025 r.:

1. **Brak jednoznacznego wskazania pojemności MDS** - przepisy nie precyzują, czy pojemność dotyczy mieszkańców projektowanego budynku czy również i w jakim stopniu mieszkańców okolicznych budynków
2. **Niejednoznacznie określony procent użytkowników z niepełnosprawnościami** - brak wytycznych dotyczących uwzględnienia osób z ograniczoną mobilnością w kalkulacji pojemności
3. **Wyjścia zapasowe wyprowadzone poza strefę zagruzowania najczęściej będą wymagały dodatkowej infrastruktury podziemnej** - konieczność budowy dodatkowych elementów konstrukcyjnych ograniczy możliwości zabudowy i zwiększa koszty i złożoność projektów
4. **Brak jednoznacznych przesłanek do ograniczenia pojemności mds do 300 osób** - nieprecyzyjne kryteria stosowania limitów pojemności mds i wskazanego podmiotu odejmującego taką decyzję
5. **Brak jednoznacznie określonych kryteriów zasilenia projektowanych budynków w media** – np. zasad lokalizowania czerpni i wyrzutni.
6. **Przy większych inwestycjach niewspółmierny wzrost wymaganych dróg ewakuacyjnych** - wymogi dotyczące dróg ewakuacyjnych ich szerokości i liczby mogą być nieproporcjonalne do skali inwestycji, co znacząco wpływa na koszty i wykonalność projektów

**Te niejasności interpretacyjne mogą prowadzić do problemów w projektowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, gdzie projektanci będą musieli spełnić wymagania MDS od stycznia 2026 roku.**

# Wyzwania Inwestorów – planowanie inwestycji

Warszawa, 20.08.2025



# Wpływ regulacji na działania inwestycyjne sektora publicznego



## budynki użyteczności publicznej ; budynki mieszkalne wielorodzinne ; garaże podziemne

**Art. 26.** Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do których wysokości może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, o którym mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 5, wynosi w okresie od 2026 r. do 2030 r. łącznie 39 454 500 000 zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

- 1) w 2026 r. – 5 627 000 000 zł;
- 2) w 2027 r. – 6 896 500 000 zł;
- 3) w 2028 r. – 7 931 000 000 zł;
- 4) w 2029 r. – 9 000 000 000 zł;
- 5) w 2030 r. – 10 000 000 000 zł.

*(ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw)*

**budynku użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, **oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji**; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;



# Finansowanie MDS



**Art. 106 ust. 1:** Organy ochrony ludności **na wniosek właściciela lub zarządcy** obiektu budowlanego przekazują środki finansowe w formie dotacji celowej *m.in. na organizowanie MDS (lit. c)*; mogą przekazać im środki finansowe w formie dotacji celowej na: dostosowanie obiektów do spełniania wymagań (o których mowa w art. 94 i 95); remont i utrzymanie obiektów zbiorowej ochrony;

**Art. 106 ust. 2:** Porozumienie lub decyzja właściwego organu ochrony ludności może przewidywać sfinansowanie zadań, o których mowa w ust. 1 pkt 1, przez organ ochrony ludności.

**Art. 106 ust. 3:** Finansowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2, **dotyczy do 100% kosztów** inwestycji zwiększonych w związku z koniecznością zapewnienia funkcji budowli ochronnej.

## Czy jest możliwość uzyskania dofinansowania na etapie projektowania i realizacji inwestycji?

### Obawy:

- ✓ wzrost kosztów dla deweloperów,
- ✓ wzrost kosztów dla TBS,
- ✓ wzrost kosztów dla organów publicznych – każdy budynek z garażem podziemnym.

Projektowanie inwestycji  
z MDS

Zastosowanie art. 102 i nakaz organu  
o dostosowaniu budynku na MDS

Zastosowanie art. 106 w zakresie MDS  
Kiedy czy w trakcie zagrożenia - „gdy inwestora już nie ma”?



# Jak wycenić koszty i zaplanować inwestycję?



## Wątpliwości:

- ✓ Jakie wytyczne do projektowania ująć w umowie projektowej?
- ✓ Jak zaplanować harmonogram inwestycji? (obawa wydłużenia procedur PNB i PNUż)
- ✓ Jakie organy będą uzgadniać projekt budowlany i decydować o odbiorze budynków?
- ✓ Czy dofinansowanie będzie możliwe dopiero w trakcie zagrożenia?



## HARMONOGRAM

- wytyczne dla projektanta
- decyzje administracyjne

## Co by pomogło:

- ✓ Zmiana ustawy (art. 94 – cz. garaży)
- ✓ Określenie wskaźników dla MDS dla nowych budynków
- ✓ Zaplanowanie zapotrzebowania liczby osób w MDS na etapie projektowania (np. przez projektanta lub wg wskaźników z rozporządzenia)
- ✓ Możliwość zawierania porozumień np.. jeśli sąsiedztwo nie ma możliwości wydzielenia MDS (budynki z lat 70.) również wielostronne sąsiadami np. innymi inwestorami, w



## BUDŻET INWESTYCI



## ZAWIERANIE POROZUMIEN NA ETAPIE PROJEKTOWANIA

# Szacunkowe skutki finansowe dla inwestycji



Przykładowy budynek: 7 kondygnacji nadziemnych, 1 podziemna,

7 500m<sup>2</sup> PUM, 150 MIESZKAŃ (450 os.), garaż pow. 4 800 m<sup>2</sup> (80 m x 60 m):

- **1 dodatkowe wyjście poza strefę zgruzowania**, dodatkowe urządzenia ppoż.
- **Sanitariaty, doprowadzenie mediów** - dodatkowa przestrzeń na min. 6 umywalek i misek ustępowych (zał. min. 30 m<sup>2</sup> łącznie),
- **Konstrukcja:** przy założeniu budynku o konstrukcji szkieletowej, dla którego wymagane jest dodatkowe 2,5 kN/m<sup>2</sup> na każdą kondygnację powyżej drugiej) ponad 30% więcej betonu i stali w stropie nad garażem, słupach w garażu i płycie fundamentowej.
  - dodatkowe koszty ok. 320 zł/1m<sup>2</sup> PUM (średnia z dwóch niezależnych szacunków 293 zł i 342zł),
  - czyli przy średnim koszcie wytworzenia ok. 6 500 zł/m<sup>2</sup> PUM **ok. 5% wzrostu łącznie = 2 400 000,00 zł dla tej inwestycji**  
z czego wzrost kosztów konstrukcji ok 20-30%,
- ww. **szacunki nie uwzględniają kwestii dot. planistyki**, PBC, ewentualnej konieczności zmniejszenia PUM z uwagi na ingerencje w garażu, które nie mogą być wykorzystane na miejsca postojowe itd.

# Przykładowe obawy inwestorów po zastosowaniu przepisów MDS względem parametrów z MPZP/WZ/ULIM

- ✓ Dodatkowa klatka schodowa – zmniejszenie PUM .....m2
- ✓ Dodatkowa czerpnia i oddymianie – zmniejszenie PUM .....m2
- ✓ Konieczność zmniejszenia budynku – cz. nadziemna aby zapewnić na działce budowlanej poza strefą zagruzowania wyjścia ewakuacyjne – zmniejszenie PUM ..... M2
- ✓ Wzmocnienia konstrukcji „robione na zapas”
- ✓ Wzrost kosztów realizacji i cen mieszkań (**ryzyko niemożności zrealizowania inwestycji**)
- ✓ Różne interpretacje organów przy odbiorach budynków (PNUż) w zakresie „możliwości przystosowania MDS”
- ✓ Wydłużenie czasu prowadzenia inwestycji

# **Dyskusja – część I: pytania i wymiana doświadczeń**



STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH

# 14:15 – 15:00 Przerwa obiadowa

## Następnie:

- **15:00 – 16:00** Dyskusja – część II: wnioski, wspólna interpretacja przepisów/propozycje zmian
- **16:15 – 16:30** Podsumowanie i zakończenie spotkania



STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH

# Dyskusja – część II: wnioski, interpretacja przepisów/propozycje zmian

# Zamknięcie obrad Okrągłego Stołu

**Marek Chrobak**

**Prezes SARP**

**Mariusz Ścisto**

**Pełnomocnik ds. legislacji SARP**

Warszawa, 20.08.2025



STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH