Standardy odpowiedzialnego budownictwa w praktyce

2026-03-03

Zamiast betonu – drzewa i realna zieleń. Zamiast mikrokawalerek – mieszkania spełniające normy. Zamiast sprytnych wybiegów formalnych – szczegółowe kontrole, także z użyciem dronów. Rok po wprowadzeniu „Standardów odpowiedzialnego budownictwa" Kraków pokazuje, że dokument nie jest tylko deklaracją, ale narzędziem realnego wpływu na to, jak buduje się w naszym mieście.

Na początku 2025 roku miasto przyjęło „Standardy odpowiedzialnego budownictwa" jako wyraźny sprzeciw wobec działań o charakterze patodeweloperskim. Dokument wskazał wprost, jakie praktyki są nieakceptowalne: kompleksy mikrokawalerek projektowane jako domy jednorodzinne, przerabianie lokali usługowych na mieszkania, zabudowę terenów osuwiskowych czy wielokrotne liczenie tej samej powierzchni biologicznie czynnej. – „Standardy" stały się jasnym sygnałem dla rynku – Kraków nie zgodzi się na obchodzenie przepisów kosztem jakości życia mieszkańców – podkreśla prezydent Krakowa Aleksander Miszalski.

Po roku obowiązywania widać zmianę podejścia inwestorów i projektantów. Już na etapie wstępnych koncepcji wiedzą, że rozwiązania polegające na maksymalnym zagęszczaniu zabudowy czy zastępowaniu realnej zieleni dekoracyjnymi „ścianami zielonymi" nie uzyskają akceptacji. Standardy stały się też istotnym punktem odniesienia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

– Największą barierą w egzekwowaniu „Standardów" pozostają przepisy ustawowe. Miasto działa w granicach prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które mają charakter nadrzędny wobec miejskich wytycznych. To oznacza, że nie każdą niepożądaną praktykę można zablokować wyłącznie na podstawie „Standardów". Dodatkowym wyzwaniem jest kreatywność części inwestorów w obchodzeniu definicji powierzchni biologicznie czynnej czy liczby miejsc postojowych. Każdy projekt wymaga więc szczegółowej analizy i wnikliwej kontroli – wyjaśnia prezydent Krakowa.

W praktyce działania miasta przynoszą jednak wymierne efekty. W ostatnim roku znacząco zmalała liczba wniosków o budowę obiektów typu „condohotel" czy „aparthotel", które w rzeczywistości miały funkcjonować jako bloki z mikrokawalerkami. Nie są też wydawane zaświadczenia o samodzielności lokali dla jednostek mieszkalnych w budynkach wzniesionych jako obiekty hotelowe. Równolegle prowadzone są postępowania dotyczące lokali wykonanych bez wymaganych zgód administracyjnych i o parametrach niespełniających norm.

– W kilku przypadkach inwestorzy sami wycofali wnioski o warunki zabudowy, gdy stało się jasne, że projekty naruszają miejskie standardy – dotyczyło to m.in. dużych kompleksów „usługowych" planowanych w rejonie Płaszowa. Część inwestycji wielorodzinnych musiała zostać przeprojektowana: zamiast zabiegów formalnych i symbolicznej zieleni pojawiły się realne nasadzenia drzew oraz biologicznie czynne tereny na działkach. Kwestionowano również projekty zakładające zabudowę na terenach o dużym nachyleniu, zagrożonych osuwiskami – wylicza zastępca prezydenta Krakowa Stanisław Mazur.

Szczególną rolę w egzekwowaniu przepisów odgrywa Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie. W 2025 roku inspektorzy prowadzili kontrole realizowanych inwestycji, w tym z wykorzystaniem dronów, sprawdzając m.in. czy faktycznie wykonano zaprojektowaną powierzchnię biologicznie czynną. Szczegółowo weryfikowano też obiekty przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie. W efekcie odmówiono takiego pozwolenia trzem budynkom wielorodzinnym w Nowej Hucie, obejmującym łącznie 134 mieszkania, z powodu niewykonania zaplanowanej zieleni. Dopiero po usunięciu nieprawidłowości i doprowadzeniu inwestycji do zgodności z projektem możliwe było ich dopuszczenie do użytkowania.

Inspektorat zgłosił także sprzeciw wobec przystąpienia do użytkowania ośmiu wolnostojących budynków jednorodzinnych w Nowej Hucie, w których nie wykonano koniecznych nasadzeń drzew. Działania PINB-u sprawiły, że inwestor wywiązał się z tego obowiązku.

PINB wydał również dziewięć decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z warunkami zobowiązującymi do uzupełnienia powierzchni biologicznie czynnej w określonym terminie, a ich realizacja była następnie kontrolowana.

Kontrole nie kończą się jednak w dniu oddania budynku do użytkowania. W 2025 roku przeprowadzono 65 kontroli już zrealizowanych obiektów, w tym dachów zielonych niewidocznych z poziomu terenu. W Nowej Hucie działania inspektorów doprowadziły do usunięcia czterech kontenerów usługowych ustawionych niezgodnie z planem miejscowym i przywrócenia terenu biologicznie czynnego. W różnych częściach miasta wydawano decyzje nakazujące odtworzenie zieleni, rozbiórkę nielegalnych utwardzeń czy przywrócenie działek do stanu zgodnego z projektem. Obowiązki te były następnie egzekwowane w terenie.

Najwięcej interwencji odnotowano tam, gdzie presja inwestycyjna jest największa: w Podgórzu, zwłaszcza w rejonie Płaszowa i Rybitw, w Dębnikach – na obrzeżach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego – oraz w Grzegórzkach, gdzie wyzwaniem jest nadmierne zagęszczenie zabudowy w centrum miasta.

Równolegle z egzekwowaniem „Standardów”, przygotowywane są nowe plany miejscowe, które będą wyznaczały tereny na cele zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Są to m.in. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „Dąbska”, „Karmelicka Park”, „Paprociowy Las – Czyżyny” czy „Mistrzejowice – Zawieyskiego”.

– „Standardy odpowiedzialnego budownictwa” wyznaczyły jasne granice dla projektantów i deweloperów. Dla miasta to z kolei narzędzie porządkowania procesu inwestycyjnego i punkt wyjścia do rozmów z administracją centralną o potrzebnych zmianach w prawie – zaznacza Stanisław Mazur.