



Kraków mówi stop patodeveloperce

2025-02-28

Kompleksy mikrokawalerek udające domy jednorodzinne, przerabianie lokali usługowych na mieszkania, niebezpieczna zabudowa na osuwiskach - to tylko niektóre zagadnienia, jakie podjęło miasto przy tworzeniu „Standardów odpowiedzialnego budownictwa”. Dokument będzie podstawą do rozmów z władzami centralnymi na temat regulacji w zakresie prawa budowlanego, a także wyznaczy ton w dialogu z deweloperami.

- Opracowany dokument jest dla nas ważny z kilku powodów. Po pierwsze, wykorzystamy go w rozmowach z przedstawicielami rządu na temat tej problematyki. Po drugie, jest jasną informacją dla deweloperów, czego od nich oczekujemy i na jakie działania nie wyrażamy zgody. Po trzecie, pozwoli nam on uniknąć kłopotów interpretacyjnych przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę - wylicza prezydent Krakowa Aleksander Miszański. Jak dodaje, miasto chce być aktywnym i sprawczym partnerem w relacji z inwestorami.

- Chcemy to powiedzieć bardzo wyraźnie: stop patodeveloperce. Przestrzeń miejska to nasza odpowiedzialność i choć często mamy ograniczone możliwości prawne, będziemy wykorzystywać wszystkie dostępne sposoby, aby chronić Kraków przed tego typu zabudową - zaznacza Aleksander Miszański.

Nad opracowaniem standardów pracowały wspólnie Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, Wydział Planowania Przestrzennego UMK, Wydział Kształtowania Środowiska i Klimatu UMK, Zarząd Infrastruktury Wodnej oraz Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie. Dokument był także konsultowany z przedstawicielami wydziałów architektury największych polskich miast, w tym Warszawy, Gdańska, Wrocławia i Poznania. Na podstawie wspólnie stworzonych rekomendacji planowane jest rozpoczęcie rozmów miast na poziomie ministerialnym, szczególnie w aspektach związanych z uregulowaniem funkcjonowania lokali usługowych, które przekształcane są w mieszkania.

- Najwyższa pora pożegnać błędy przeszłości. Problematyka działań, które w przestrzeni publicznej nie bez powodu zostały nazwane patologicznymi, dotyczy nie tylko Krakowa, ale i wielu innych dużych miast w Polsce. Naszym celem jest stworzenie mechanizmów, które pozwolą miastom skuteczniej zapobiegać praktykom niszczącym ład przestrzenny, komfort życia mieszkańców oraz przyrodę miejską. Kraków będzie skrupulatnie blokował takie inwestycje, nawet jeśli będzie się to wiązało z wchodzeniem na drogę sądową - podkreśla zastępca prezydenta Krakowa Stanisław Mazur, który koordynował opracowanie standardów.

[„Standardy odpowiedzialnego budownictwa”](#) składają się z pięciu punktów. Każdy z nich odpowiada na inny problem związany z działaniami deweloperów w naszym mieście.

Własny teren zielony dla każdej inwestycji

Wiele firm deweloperskich próbuje po kilka razy wykorzystać ten sam teren biologicznie czynny, najczęściej zielony, przy ubieganiu się o pozwolenia na budowę. Ma to miejsce na przykład poprzez wydzielanie działek. Proceder ten prowadzi do stopniowego zmniejszania terenów zielonych i pogarszania jakości życia mieszkańców. Zasada jest prosta: raz zaplanowana zieleń



może być zaliczona na poczet tylko jednej budowy. Nadzór budowlany, z pomocą nowoczesnych narzędzi, takich jak drony, będzie kontrolował realizację i utrzymanie zielonych przestrzeni.

Mniej betonu, więcej zieleni - bez omijania przepisów

W wielu projektach inwestycyjnych deweloperzy proponują tworzenie tzw. zielonych ścian i dużych powierzchni ogrodzeń jako terenów biologicznie czynnych. Takie rozwiązania budzą poważne wątpliwości co do ich trwałości oraz wpływu na gospodarkę wodną miasta. Zielone ściany i ogrodzenia powinny być uznawane jedynie za dodatkowe formy zazielenienia, stosowane już po zapewnieniu zgodnej z wymogami zieleni na terenie inwestycji.

Dodatkowo, Miasto nie zgadza się na prowadzenie prac budowlanych bez poszanowania ochrony przyrody, w tym istniejącego drzewostanu. Niedopuszczalne jest składowanie materiałów przy drzewach czy transport technologiczny w bezpośrednim sąsiedztwie drzew.

Nieakceptowalnym zjawiskiem jest także utwardzanie powierzchni biologicznie czynnej po zakończeniu realizacji inwestycji i oddaniu budynku do użytkowania. Tereny biologicznie czynne zmieniają się wtedy w parkingi i trasy ogrodowe.

Nie dla ryzykownej zabudowy na osuwiskach

Ten punkt dotyczy problemu inwestycji na terenach osuwiskowych, gdzie plastyczność gruntu oraz ryzyko ruchów mas ziemnych mogą prowadzić do katastrof budowlanych oraz zagrożenia dla życia mieszkańców.

Obecnie mamy do czynienia z bardzo silną presją na przekształcanie terenów naturalnych i rolniczych w tereny budowlane. Zabudowywane są dawne poldery zalewowe, łąki przy wałach powodziowych i inne nisko położone obszary, które stanowiły naturalne magazyny retencyjne. Jeżeli dzieje się to w sposób rozsądny (poziomy użytkowe są wynoszone powyżej naturalnego zalewu) lub projektuje się np. garaże podziemne z uwzględnieniem dodatkowej osłony zabezpieczającej przed zalaniem, to znacznie spada ryzyko powodzi. Jeżeli jednak priorytetem jest zysk, może to doprowadzić do sytuacji zalania części podziemnych, zniszczenia mienia i zagrożenia życia ludzi.

Miasto prowadzi bieżące monitorowanie osuwisk oraz uwzględnia je w opracowywanych planach miejscowych, tak aby nie dopuszczać na ich terenie zabudowy.

Kompleks mikrokawalerek to nie dom jednorodzinny

W naszym mieście coraz częstsza staje się praktyka nielegalnej przebudowy budynków jednorodzinnych na wielorodzinne bez wymaganych pozwoleń i dokumentacji. Tego rodzaju działania prowadzą m.in. do problemów strukturalnych, zagrożenia pożarowego, braku miejsc postojowych, a także konfliktów z sąsiadującymi mieszkańcami.

W takich przypadkach kompetencje do działania posiadają organy nadzoru budowlanego. W sytuacji braku zgodności zrealizowanej inwestycji z przepisami prawa miejscowego, budynek zostaje uznany za samowolę budowlaną i nie ma możliwości jego legalizacji.



Lokal usługowy nie do zamieszkania

Ostatni punkt dotyczy projektowania budynków usługowych w taki sposób, by docelowo inwestor mógł przeznaczyć je do zamieszkania. Obiekt opisywany pierwotnie w projekcie budowlanym jako budynek o funkcji usługowej, hotelowej, zamieszkania zbiorowego – po zrealizowaniu i odbiorze zaczyna pełnić funkcję mieszkalną wielorodzinną. To nieuczciwe „obchodzenie” ustaleń planu miejscowego lub decyzji „WZ”, które nie pozwalają na powstanie w takim miejscu bloku.

Warto pamiętać, że budynki usługowe wymagają często znacznie mniejszej liczby miejsc postojowych do zrealizowania niż wielorodzinne. Faktyczne wprowadzenie innej funkcji budynku wiąże się też ze zwiększonymi obciążeniami i potrzebami komunikacyjnymi. Różnice dotyczą także innych potrzeb w zakresie funkcjonowania budynku i zagospodarowania terenu wokół niego.

Zapoznaj się z [prezentacją \[pdf\]](#)

[Standardy odpowiedzialnego budownictwa \[pdf\]](#)