Magiczny Kraków

Kraków szuka ratunku przed „patodeweloperką”

2026-04-21

Podczas posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego radni oraz zaproszeni eksperci dyskutowali nad sposobami ukrócenia procederu nadmiernego dogęszczania zabudowy jednorodzinnej. Kluczem do sukcesu mogą okazać się innowacyjne zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które z powodzeniem przetestowano już w gminach podkrakowskich.

Powiat krakowski „placem budowy” Polski

Skala problemu jest ogromna. Jak podkreśliła Izabela Wróblewska-Mółka, dyrektor Wydziału Architektury w Starostwie Powiatowym w Krakowie, powiat krakowski ziemski jest obecnie drugim w Polsce (po powiecie poznańskim) pod względem liczby wydawanych pozwoleń na budowę. Presja deweloperska doprowadziła do zjawiska, w którym tradycyjna zabudowa jednorodzinna zaczęła przypominać gęste osiedla mieszkaniowe.

- Skala zainwestowania deweloperskiego przeszła wszelkie możliwe wyobrażenia nawet samych włodarzy - przyznała dyrektor Wróblewska-Mółka, wskazując na gminę Zielonki jako przykład miejsca, gdzie procesy te poszły w bardzo złym kierunku.

Luki w prawie

Głównym problemem, z którym borykają się urzędnicy i mieszkańcy, jest obchodzenie zapisów planu o minimalnej powierzchni działki. Deweloperzy wykorzystują art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który pozwala na wtórny podział terenu po zakończeniu inwestycji.

Mechanizm jest prosty: na jednej dużej działce buduje się kilka budynków, wykazując wymaganą powierzchnię biologicznie czynną na wspólnym terenie. Po oddaniu inwestycji działki są dzielone tak, że powstają mikroskopijne ogródki o powierzchni zaledwie 2-3 arów, co jest drastycznie sprzeczne z pierwotnymi założeniami planów (np. 7-9 arów).

Przełomowa „metoda Wielkiej Wsi”

Podczas posiedzenia komisji zaprezentowano rozwiązanie, które od końca 2021 roku z powodzeniem stosuje gmina Wielka Wieś. Urbanista Jacek Banduła wyjaśnił, że zamiast ryzykownego prawnie zakazu budowy więcej niż jednego domu na działce, wprowadzono zapis wiążący liczbę budynków z realną powierzchnią terenu. Zgodnie z tym przepisem, na jednej działce można postawić więcej budynków, ale tylko pod warunkiem, że na każdy z nich przypada minimalna powierzchnia określona w planie (np. 700 m²), a układ zabudowy pozwoli na wydzielenie w przyszłości samodzielnych działek spełniających te normy.

Trzy miejsca parkingowe i place manewrowe

Kolejnym narzędziem walki z dogęszczaniem zabudowy okazały się radykalne normy parkingowe. W Wielkiej Wsi i Michałowicach wprowadzono wymóg realizacji aż trzech miejsc postojowych na każdy

lokal mieszkalny. - Dla inwestorów ten zapis był nawet bardziej bolesny niż regulacje powierzchniowe – przyznał urbanista. Dodatkowo plany wymuszają teraz tworzenie placów manewrowych dla śmieciarek na końcach ślepych dróg dojazdowych, co uniemożliwia zabudowę każdego metra kwadratowego gruntu.

Czy Kraków skorzysta z tych doświadczeń?

Radni wykazali duże zainteresowanie przeniesieniem tych rozwiązań na grunt miejski. Radna Aleksandra Owca stwierdziła, że daje to nadzieję na rozwiązanie problemów, z którymi borykają się mieszkańcy m.in. Bronowic czy Woli Justowskiej.

Przewodniczący komisji, radny Grzegorz Stawowy zasugerował, aby wydział Planowania Przestrzennego przygotował projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wdrażający te zasady jako pilotaż. Wyzwaniem pozostaje jednak fakt, że Kraków posiada setki odrębnych planów, a każda zmiana wymagałaby żmudnych procedur. Radni zadeklarowali wolę dalszych prac nad wdrożeniem „metody Wielkiej Wsi” w krakowskich planach miejscowych, by skutecznie zatrzymać postępującą degradację przestrzeni miasta, zaproponowano także stworzenie projektu uchwały kierunkowej do prezydenta.