

Paweł Stachnik

Plan niezgody.

Po raz pierwszy problem planu zagospodarowania przestrzennego Bodzowa i Kostrza przedstawiliśmy w maju, w reportażu "Plan niezgody". Po dwóch i pół miesiąca wywołująca duże emocje sprawa nadal nie znalazła rozwiązania. Dziś prezentujemy opinie kolejnych osób zaangażowanych w debatę nad tym dokumentem.

Przygotowany przez Biuro Planowania Przestrzennego UMK i udostępniony do wiadomości publicznej projekt planu zagospodarowania przestrzennego Bodzowa, Kostrza, Pychowic i Skotnik przewiduje na 90 proc. rozpatrywanego obszaru tereny zielone miasta Krakowa (m. in. parki i ogród botaniczny), a także pole golfowe i korty tenisowe wraz z infrastrukturą. Taka konstrukcja budzi sprzeciw mieszkańców, w większości od pokoleń właścicieli tamtejszych gruntów, którzy mieli nadzieję na przekształcenie swoich działek w tereny budowlane. Tymczasem w projekcie planu pod budownictwo przewidziano zaledwie 10 proc. rozpatrywanego obszaru. W takiej sytuacji mieszkańcy powołali komitet protestacyjny i rozpoczęli zbieranie podpisów pod pismem skierowanym do prezydenta miasta Jacka Majchrowskiego. Swoje podpisy pod protestem złożyło ponad czterysta osób. Inną formą walki z planem było składanie w miejskim Biurze Planowania Przestrzennego wniosków o jego zmianę. Protest mieszkańców poparła także Rada Dzielnicy VIII. Mieszkańcy obawiają się, że zakaz zabudowy sprawi, iż wcześniej czy później będą musieli pozbyć się swoich gruntów za grosze. A wtedy być może pojawi się inwestor, który je wykupi i zabuduje polem golfowym lub osiedlem mieszkaniowym. Z kolei przeciwko ewentualnej nadmiernej zabudowie protestują krakowscy ekolodzy, podkreślając przyrodnicze znaczenie tych terenów.

TRZEBA WYWAŻYĆ PROPORCJE - mówi Grzegorz Stawowy, przewodniczący Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.

- **Jak Pan ocenia projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla Bodzowa i Kostrza?**

- Plan ma charakter ochronny, ale tak naprawdę powierzchnia przeznaczona w nim pod zabudowę jest bardzo niewielka i wynosi zaledwie 5 procent. Na terenie położonym tak blisko centrum miasta i tak atrakcyjnym widokowo jest to ewidentne marnotrawstwo przestrzeni. Poza tym plan obejmuje zbyt wiele obszarów - część Skotnik, część Pychowic, Bodzów i Kostrze to obszary bardzo się od siebie różniące.

- **Czy przewidziane w planie pozbawienie tamtejszych mieszkańców szansy na przekwalifikowanie swoich działek z rolniczych na budowlane ma jakies uzasadnienie?**

- W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje zapis mówiący, że plan przestrzenny może do pewnego stopnia ograniczyć prawo własności. W interesującym nas przypadku pojawia się pytanie, na ile takie ograniczenie jest konieczne w odniesieniu do mieszkańców Bodzowa, Kostrza, Skotnik i Pychowic. Moim zdaniem potrzebny jest tutaj zdroworozsądkowy kompromis pomiędzy dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, a ochroną reszty terenu. Bodzów i Kostrze mają wiele pięknych miejsc i rzeczywiście należy je chronić. Natomiast nie widzę żadnego uzasadnienia, by nie budować domów wzdłuż dróg i innych ciągów komunikacyjnych. Poza tym przedstawiony nam projekt planu nie tyle ogranicza prawo własności wielu mieszkańców, ile zupełnie ich go pozbawia.

- **Na omawianym terenie projekt przewiduje m. in. stworzenie ogrodu botanicznego Uniwersytetu Jagiellońskiego, parku oraz pola golfowego. Jak zrealizować te założenia skoro 90 procent tamtejszych gruntów jest własnością prywatną?**

- Teoretycznie sprawa jest prosta - gmina powinna wykupić teren od prywatnych właścicieli. W praktyce jednak będzie to koszt setek milionów złotych, których miasto nie ma. Na wszystkie wykupy zaplanowano w Krakowie w tym roku kwotę około 30 milionów złotych. Taki manewr finansowy nie będzie zatem możliwy. Co do ogrodu botanicznego UJ, na który przewidziano 35 procent terenu, czyli 192 hektary, to grunt musiałaby wykupić uczelnia. Rozmawiałem jakiś czas temu z rektorem UJ prof. Karolem Musiołem, który powiedział mi, że uniwersytet nie ma obecnie środków na taką inwestycję. Wszystkie pieniądze przeznaczane są na budowę drugiego kampusu i rozbudowę Auditorium Maximum.

Co zaś do pola golfowego, to projekt rzeczywiście dopuszcza budowę pola wraz z infrastrukturą. Tutaj gmina musiałaby zapłacić właścicielom za obniżenie wartości gruntu, natomiast teren pod samo pole musiałby wykupić inwestor.

- Krakowskie organizacje ekologiczne podkreślają, że jest to teren bardzo cenny przyrodniczo.

Jak zatem pogodzić racje mieszkańców, biura planowania przestrzennego i ekologów?

- Unia Europejska zwróciła się do organizacji pozarządowych z państw członkowskich o wskazanie terenów do tzw. programu Natura 2000. Część obszaru objętego planem, leżąca między ulicami Widłakową a Tyniecką, została prawdopodobnie do tego programu zgłoszona. Oznacza to, że w perspektywie obowiązywałby tam zakaz inwestycji oddziałujących na środowisko, w tym także zakaz budowy domów. Problem w tym, że lista obszarów zgłoszonych do Natury 2000 nie jest opracowywana w Ministerstwie Środowiska, więc nie ma możliwości sprawdzenia co się na niej znajduje. Położony nad Wisłą obszar Bodzowa i Kostrza jest rzeczywiście bardzo piękny i malowniczy, ma również swoją wartość przyrodniczą. Jednak wydaje mi się, że miasto i Urząd Marszałkowski po to inwestują w utrzymanie wałów wiślanych, żeby było tam bezpiecznie i można się było budować. Uważam zatem, że konieczne jest bardzo staranne wyważenie proporcji między dążeniem do ochrony tego obszaru a naturalnym dążeniem do jego zabudowy.

- Ile uwag do projektu wpłynęło do miejskiego biura planowania?

- Mieszkańcy, strony, osoby fizyczne i prawne złożyły 796 uwag. W całości uwzględniono 43 uwagi, częściowo - 13. W sumie uwzględniono 56 wniosków, co daje około 5 procent. 740 uwag nieuwzględniono w ogóle. Najwięcej wniosków dotyczyło dopuszczenia możliwości zabudowy: jednorodzinnej, wolno stojącej, szeregowej i bliźniaczej. Część uwag sprzeciwiała się budowie pola golfowego, część natomiast dotyczyła kwestii ochrony przyrody i została złożona przez organizacje ekologiczne. Te uwagi zostały w większości uwzględnione. Uwzględnienie zaledwie 5 procent złożonych wniosków jest moim zdaniem bardzo niepokojące i oznacza, że głos mieszkańców zupełnie nie został wysłuchany.

- Jakie będą dalsze losy projektu?

- Obecnie znajduje się on w Ministerstwie Rolnictwa, gdzie przeprowadza się znaną skądinąd procedurę odrolnienia. Gdy decyzja o odrolnieniu zapadnie, projekt wróci do Krakowa, odbędą się ostatnie uzgodnienia i dokument trafi pod głosowanie Rady Miasta. Zakładam, że może się to stać najwcześniej jesienią, prawdopodobnie w październiku. Gdyby nie głośna afera w Ministerstwie Rolnictwa i związane z nią zawirowania, sprawa przebiegałaby o wiele szybciej. Pierwotnie planowaliśmy bowiem, że głosowanie planu odbędzie się we wrześniu.

- Jakie będzie stanowisko kierowanej przez Pana Komisji Planowania Przestrzennego?

- Komisja zaopiniuje plan jeszcze przed głosowaniem. Będziemy starali się wydłużyć czas tzw. drugiego czytania planu, by można było zapoznać się dokładniej z wnioskami mieszkańców i być może część z nich jednak uwzględnić. Co zaś do stanowiska komisji, to jeśli nie uda się wprowadzić daleko idących zmian, będę rekomendował kolegom i koleżankom odrzucenie planu. Wydaje mi się, że najlepszym rozwiązaniem w chwili obecnej będzie właśnie odrzucenie go i oczekiwanie na zmianę studium. Nowe studium zostanie uchwalone za około 20 miesięcy. Wtedy będzie można na nowo przystąpić do opracowywania planów miejscowych, uwzględniając oczywiście postulaty mieszkańców. Odrzucenie planu pociąga za sobą jednak pewne niebezpieczeństwo, a mianowicie możliwość zabudowy tego obszaru w oparciu o decyzje WZ. Byłoby fatalnie, gdyby piękny teren pokryła chaotyczna i nieuporządkowana zabudowa. Jest jeszcze inny wart rozważenia pomysł, a mianowicie przygotowanie planów miejscowych o charakterze scaleniowym - grunty poddaje się komasacji, na nich w sposób uporządkowany wydziela nowe działki oraz sieć dróg dojazdowych. Ten teren aż prosi się o harmonijną, ładną zabudowę willową.

Mariusz Waszkiewicz, prezes krakowskiego Towarzystwa na Rzecz Ochrony Przyrody: **ZŁOŻYLIŚMY KILKANAŚCIE UWAG**

- Jak Pan ocenia projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla Bodzowa i Kostrza?

- Zacznę od stwierdzenia, że plan ten jest po prostu niezbędny. Teren Bodzowa, Kostrza, Pychowic i Skotnik już teraz jest na najróżniejsze sposoby degradowany, m. in. przez niekontrolowaną zabudowę.

Tylko plan zagospodarowania przestrzennego może uchronić go od dalszej degradacji. A co do oceny, to ogólnie jest ona pozytywna. Plan wytycza właściwe kierunki ochrony tych cennych obszarów. Naszej pozytywnej oceny nie zmienia fakt, że złożyliśmy w miejskim biurze planowania przestrzennego kilkanaście uwag do planu. Chodzi o poprawienie pewnych rozwiązań, takich jak np. wstawienie zapisu o pozostawieniu niezabudowanego tzw. korytarza ekologicznego czy też usunięcie pozornie proekologicznego zakazu wycinania zadrzewień i krzewów. Ten ostatni zakaz w przypadku łąk jest absurdalny. Łąki pełne cennych roślin zarastają osikami, których nie będzie można usunąć. Bulwersującą sprawą jest kwestia pola golfowego, które nie wiadomo skąd się tam pojawiło i którego nie chcą ani mieszkańcy, ani ekolodzy. Nie jest to bynajmniej inwestycja proekologiczna, bo łąki golfowe są bardzo ubogie we florę i faunę, a rosnąca na nich trawa jest modyfikowana genetycznie.

- Co przyrodniczo cennego jest na tym obszarze, że powinien być chroniony?

- Mamy tam do czynienia z dwoma ważnymi enklawami. Pierwsza znajduje się między ulicą Tyniecką a doliną Wisły (teren wokół Fortu Bodzów), druga to tzw. łąki Królówki. W kawernach (czyli sztucznych jaskiniach) Fortu są zimowiska nietoperzy, a wokół Fortu cenne murawy kserotermiczne. Sam Fort i jego otoczenie mają znaczenie historyczne. Ciekawe jest też pewne odniesienie literackie: mało kto wie, że znana z "Krzyżaków" szarża Zbyszka z Bogdańca na posła zakonu miała miejsce właśnie w Kostrzu. Plan dopuszcza w okolicy Fortu aktywność szybowniczą i budowę hangaru dla szybowców. Uważamy, że jest to fatalne rozwiązanie. Z kolei łąki Królówki to ewenement nie tylko na skalę Krakowa. Nawet w znacznej odległości od miasta nie ma tak dobrze zachowanych łąk trzęślicowych. Powinny być chronione nie tylko pod względem pojedynczych rosnących tam gatunków, ale jako całe zbiorowisko. Rośnie tam m. in. kosaciec syberyjski, pełnik europejski, mieczyk dachówkowaty. Dochodzą do tego niezwykle cenne przyrodniczo motyle modraszki. Motyl ten ma bardzo skomplikowany cykl rozrodczy - dość powiedzieć, że jego larwy są przenoszone przez mrówki do mrowiska i tam rozwijają się w odpowiedniej temperaturze i na odpowiednim poziomie. Cykl jest bardzo skomplikowany i nie da się go ot, tak po prostu przenieść w inne miejsce. Cenna przyrodniczo jest młaka z turzycą Duvala, obecnie niestety razem ze storczykami i kosaćcami rozjeżdżana przez szalejących tam motocrossowców.

- Jak pogodzić dążenie mieszkańców Bodzowa i Kostrza do budowania domów na swoich działkach z koniecznością przyrodniczej ochrony tego terenu?

- Nie wszystkie grunty muszą mieć charakter budowlany. Obszar ten nigdy nie był terenem budowlany, a zawsze rolnym. Utrzymanie charakteru rolnego odbyłoby się z korzyścią dla wszystkich. Warunkiem zachowania łąk Królówki jest bowiem ich systematyczne koszenie. Łąki niekoszone zarosną, a chronione gatunki zanikną. Zaś wracając do dążenia do zabudowy: stawianie domów w bezpośrednim sąsiedztwie wału wiślanego nie jest dobrym pomysłem.

- A jak TnROP podchodzi do idei budowy na interesującym nas terenie ogrodu botanicznego?

- Jest to pomysł dość kontrowersyjny. Gdyby ogród miał wyglądać tak, jak przy ulicy Kopernika, byłoby to nieporozumienie. Terenów cennych przyrodniczo ze względu na występujące tam rośliny nie należy degradować pod inne rośliny. Z ostatnich informacji, jakie mam, wynika jednak, że celem stworzenia tam ogrodu będzie utrzymanie dotychczasowej różnorodności biologicznej.

- Jak według Pana powinno zatem wyglądać zagospodarowanie tego z różnych względów cennego terenu?

- Uważam, że najlepszym rozwiązaniem byłoby przyjęcie opracowanego przez miasto projektu zmodyfikowanego o zgłoszone przez nas wnioski dotyczące, jak już wspominałem: zachowania korytarza ekologicznego, rezygnacji z szybowców i hangaru, rezygnacji z pola golfowego oraz możliwości usuwania niepotrzebnych zadrzewień.