



## „Betonowanie” miasta - fakty i mity

2021-11-18

**Czy wszechobecna „betonoza” panująca w Krakowie to wymysł grupki aktywistów czy rzeczywisty problem? Czy Miasto na potęgę sprzedaje tereny deweloperom, czy jednak je kupuje i zazielenia? A może to firmy budowlane rządzą Krakowem, a urzędnicy nie robią nic, aby się im przeciwstawić? Wokół modnego ostatnio stwierdzenia „betonowanie miasta” narosło wiele mitów. Dziś staramy się je obalić, opierając się na twardych danych i konkretnych argumentach.**

Fala komentarzy dotyczących rzekomego betonowania Krakowa od lat zalewa miejskie media społecznościowe. Cytujemy tylko te, które do cytowania się nadają: „Niech Majchrowski dalej betonuje” – grzmi Sebastian na profilu prezydenta Krakowa na Facebooku. „A to beton nie wchłania wody? Więcej betonu! Może wtedy wchłonie” – ironizuje Agnieszka, komentując wpis o budowie zbiorników retencyjnych. „Przecież deweloperka najważniejsza” – wtóruje Andrzej.

Znamienne jest, że nawet pod informacjami niezwiązanymi z szeroko pojętym „betonowaniem” możemy znaleźć podobne komentarze. Prezydent wrzuca post o tym, że w parku Lotników Polskich powstają krakowskie Malediwy. „Żarty! Zabetonowaliście park, który jeszcze chwilę temu przypominał naturalny las. Na obrzeżach powstają kolejne osiedla. Tuż obok świeci żenująca landrynka TAURON Areny. Kiczowate stawy wyłożone sztucznym kamieniem ogrodziliście. Park jest teraz zdeptany, a mieszkańców w okolicy przybywa. Drzewa sadźcie, a beton z miasta wyprowadźcie” – domaga się Krzysztof. „Szanghaj, a nie Malediwy. Jednym stawem oczu nam Pan nie zamydli” – pisze Magdalena. „A może najwyższy czas zabetonować każdy kąt?” – dodaje Agnieszka.

Kolejny post. Tym razem o Przylasku Rusieckim. „Jeszcze tam osiedla betonowego brakuje” – napisał Radek. Informacja o Nowym Mieście na Rybitwach, a pod nią komentarze: – Jak wprowadzałem się w rejon Bagrów, był to koniec świata. A teraz betonoza dotrze i tutaj... – uważa Bartosz. Maciej: – Można by Błonia sprzedać jeszcze. Szkoda kasy na koszenie. Marcin: – Znajdąc władze Krakowa, stworzą piękne tereny zalewowe z blokami jak samotnymi wyspami.

## Wina prezydenta

Podobnych stwierdzeń na miejskich profilach społecznościowych jest dużo więcej. Komentarz nakręca komentarz. Powtarzane są mity i utarte stwierdzenia tak chętnie najpierw wymyślane, a następnie powielane na forach. Wynika z nich, że prezydent Krakowa odpowiada w mieście za wszystko: smog, powodzie, wichury. – To stara i znana politologom zasada, że według mieszkańców za wszystko, co się dzieje na danym obszarze, odpowiada jego władca. Tak jest nam po prostu wygodniej, bo po co szukać prawdziwych źródeł problemu? Nieważne, że to jakiś prywatny deweloper na prywatnym terenie buduje blok mieszkalny. Większość krakowian powie, że buduje go Majchrowski. Nieważne, że to kolej remontuje wiadukt, przez co zamknięta jest ulica, a na sąsiednich tworzą się korki. Większość powie, że to wina Majchrowskiego. Taka uroda władzy, że odpowiada ona za wszystko, co złe – zauważa politolog, profesor Uniwersytetu Pedagogicznego Andrzej Jaeschke. – Prawdziwą weryfikacją poczynań władz gminy są jednak wybory, a te profesor Majchrowski wygrywa od lat. To pokazuje, że wyborcom podoba się kierunek obrany przez obecną ekipę rządzącą – dodaje.



Tutaj jednak problemem nie są ani wybory, ani polityka, ani pisanie oderwanych od rzeczywistości komentarzy, w których brakuje konkretów. Bardzo łatwo znaleźć bowiem emocjonalne komentarze i ogólniki, w tym przypadku o „betonowaniu Krakowa”, a znacznie trudniej konkretne przykłady lub wpisy świadczące o zrozumieniu tematu. – Czasem wynika to z ignorancji, czasem z naszej tendencji do powtarzania zasłyszanych gdzieś lub lansowanych przez niektóre osoby opinii, a czasem ze zwykłej niewiedzy – uważa prof. Jaeschke. Porozmawiajmy zatem, przedstawiając argumenty, twarde dane i trzymając się litery prawa.

## **Co i po co kupuje Miasto?**

„Niech Miasto wreszcie skończy ze sprzedawaniem terenów zielonych deweloperom” – grzmi w jednym z komentarzy Jacek. No to policzmy. Powierzchnia Krakowa to 32 691 ha. W ostatnich 10 latach gmina zbyła pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną tereny o łącznej powierzchni 4,1 ha. – Należy zaznaczyć, że zbyciu podlegają wyłącznie nieruchomości zbędne do wykorzystania na cele publiczne i zadania własne gminy, np. budowę przedszkola, szkoły czy stworzenie parku – twierdzi Marta Witkowicz, dyrektor Wydziału Skarbu. – Zasadą jest również, że nieruchomości stanowiące własność gminy, które zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną nie podlegają sprzedaży, gdyż są rezerwowane pod budownictwo komunalne – dodaje. Dla porównania: także w ostatnich 10 latach za 155,2 mln zł nabyto na rzecz Gminy nieruchomości o łącznej powierzchni 147 ha, wśród których pod tereny zielone przeznaczonych jest aż 106 ha, a ich koszt to 109 mln zł. – Oznacza to, że od 2012 r. Gmina przeznaczyła 70 proc. środków finansowych będących w dyspozycji Wydziału Skarbu na pozyskanie terenów zielonych – tłumaczy Witkowicz. Kupione przez Miasto obszary zostały przeznaczone m.in. na utworzenie lub powiększenie parków: Duchackiego, Zakrzówek, św. Wincentego à Paulo, Młynówki Królewskiej, Aleksandry, Grzegórzeckiego, Ruczaj. Część terenów przeznaczono na parki rzeczne: Drwinka, Wilga, Dłubnia, a także na poszerzenie lasów: Wolskiego, Witkowickiego, Borkowskiego, i na utworzenie ogólnodostępnego terenu parkowego przy ul. Puszkarskiej oraz w rejonie Wzgórz św. Bronisławy i obozu Płaszów. Dodatkowo w 2019 r. Miasto kupiło 9 ha terenów na Wesołej. Jak zaznacza dyrektor Witkowicz, priorytetem jest kupno tych nieruchomości, które można przekształcić w parki i zieleńce, a następnie udostępnić mieszkańcom. – Niezwykle ważne jest też powiększanie gminnego zasobu nieruchomości w celu ochrony przed zabudową cennych przyrodniczo obszarów zlokalizowanych na terenie Krakowa, co wpisuje się m.in. w program polepszania jakości powietrza – dodaje dyrektor Wydziału Skarbu.

Dzięki takiej polityce w Krakowie mamy obecnie 53 parki z różnorodną ofertą dla mieszkańców i ciągle powstają kolejne. W plan zazieleniania miasta wpisują się także tzw. parki kieszonkowe oraz sadzenie roślin w ciągach komunikacyjnych. – W ramach BO Zielony Bulwar Konopnickiej planowane jest posadzenie ponad 200 drzew wzdłuż ulicy oraz w pasie drogowym. Razem z mieszkańcami chcemy tam posadzić także 60 tys. róż – mówi Aleksandra Mikolaszek z Zarządu Zieleni Miejskiej. W sumie na zieleń w mieście składają się, będące pod opieką ZZM: parki, zieleńce, parki rzeczne, psie wybiegi, zieleń osiedlowa i przyuliczna, łąki kwietne, lasy oraz żywopłoty, a dodatkowo także: ogrody klasztorne, ogródki działkowe czy zieleń na działkach prywatnych.

Matematyka jest więc prosta. Jak wynika z powyższych danych, Gmina zdecydowanie więcej terenów kupuje i zazielenia, niż sprzedaje deweloperom. Według ostatnich badań powierzchnia biologicznie



czynna w Krakowie to blisko 72 proc. Tylko ktoś, kto nie chce tego zrozumieć, będzie twierdził inaczej.

## Plany miejscowe a konflikt interesów

„Majchrowski to prezydent deweloperów. Majchrowski to prezydent, który wybetonował miasto” – twierdzi Andrzej w jednym z wpisów na Facebooku. „Gdyby wywalić połowę budynków, to może dałoby się tam mieszkać” – pisze z kolei Maciej na temat jednego z osiedli wybudowanych przez prywatnego inwestora. To właśnie deweloperzy, zdaniem wielu komentatorów, w zмовie i w porozumieniu z urzędnikami, stawiają blok obok bloku.

Znowu wróćmy więc do faktów i tym razem przyjrzyjmy się narzędziom, jakie mają władze miasta, wydając pozwolenia na budowę. – Jedynym, skutecznym i najlepszym instrumentem do zarządzania tkanką miejską jest uchwalenie planu miejscowego. Spośród dużych miast w Polsce właśnie Kraków ma największą powierzchnię, bo 72 proc., pokrytą tymi planami. Dążymy do tego, aby do końca tej kadencji 95 proc. powierzchni miasta miało plany miejscowe. Pozostałe tereny należą bowiem do kolei czy wojska i nie podlegają tzw. władztwu planistycznemu gminy – [mówi zastępca prezydenta Krakowa Jerzy Muzyk](#). Dla porównania: w Gdańsku planami miejscowymi pokryte jest 65,8 proc. powierzchni miasta, we Wrocławiu 59,8 proc., w Poznaniu 48,1 proc., a w Warszawie 39,6 proc. W naszym mieście najważniejsze tereny, w tym obszary cenne przyrodniczo i kulturowo, zostały już objęte takimi planami. A jeszcze w 2003 r. zaledwie 1,3 proc. powierzchni Krakowa miało swoje plany miejscowe. Dziś tereny zielone wyznaczone w planach zagospodarowania stanowią blisko 50 proc. powierzchni. Dzięki temu mamy pewność, że nie powstanie tam żadna zabudowa. Obszary, na których mogą stać budynki, to niewiele ponad 26 proc. terenów objętych już planami zagospodarowania przestrzennego. W teorii plan miejscowy można uchwalić w dziewięć miesięcy. W praktyce jednak trwa to od roku do nawet kilku lat. – W grę bardzo często wchodzi konflikt wielu interesów i próba znalezienia kompromisu – mówi wiceprezydent Muzyk. Ostatecznie plan dla danego obszaru uchwalają miejscy radni, którzy reprezentują z kolei interesy swoich wyborców. Wielokrotnie zdarza się, że część radnych chce na tym samym terenie mieć więcej terenów zielonych, a część stawia na zabudowę wielorodzinną bądź usługową.

## O czym decyduje urzędnik?

Na terenie, na którym plan jeszcze nie obowiązuje, wydanie pozwolenia na budowę musi być poprzedzone wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ), czyli tzw. wuzetki. Tam, gdzie plany obowiązują, inwestor od razu przechodzi do etapu starań o pozwolenie na budowę. Pozwolenia te nie są wydawane według uznania urzędnika, bo składający wniosek musi spełnić szereg wymogów zapisanych w ustawach. – Tylko wówczas możliwe jest wydanie pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę – mówi Dorota Zaucha-Rybka, dyrektor Wydziału Architektury i Urbanistyki. – Często słyszymy, że urzędnicy działają według własnego „wizjonu”, ale proszę pamiętać, że za nieprawidłowo wydaną decyzję urzędnik odpowiada całym swoim majątkiem, a każda decyzja, z której strona jest niezadowolona, podlega zaskarżeniu i tym samym weryfikacji. Nikt nie zaryzykuje swoim majątkiem działań niezgodnych z prawem. Dlatego musimy się ściśle trzymać np. zapisów w miejscowym planie czy w decyzji WZ. Nie możemy np. zażądać od inwestora, by na swojej działce zostawił więcej powierzchni biologicznie czynnej, niż jest to zapisane w planie czy „wuzetce”. Jeżeli tak robi, jest to wyłącznie jego dobra wola – tłumaczy Zaucha-Rybka.



W praktyce oznacza to, że jeśli inwestor spełni warunki, to urzędnik musi wydać mu pozwolenie. I to bez względu na to, co prywatnie sądzi o danym projekcie, czy podoba mu się fasada budynku, jego wysokość, kolor elewacji lub wielkość okien. Urzędnik nie ma prawa oceniać estetyki czy jakości architektury.

Tylko w ubiegłym roku do magistratu złożono 2962 wniosków o budowę i 2537 z nich, czyli 86 proc., zostało rozpatrzonych pozytywnie.

- Najczęstszą przyczyną niewydania pozwolenia jest niespełnienie warunku pozostawienia określonej powierzchni biologicznie czynnej na działce - mówi dyrektor Zaucha-Rybka. - Absolutnie nie godzimy się, by do obowiązkowego minimum powierzchni wliczać tzw. geokratę, którą wykorzystuje się np. na parkingach. Uważamy, że powierzchnia biologicznie czynna nie może jednocześnie być parkingiem czy drogą dojazdową. Nie godzimy się na takie naciągane rozwiązania. Często się też zdarza, że inwestorzy starają się przemyścić projekt budynku wyższego, niż dopuszczają przepisy. Był nawet przypadek, że inwestor, który mógł wybudować trzykondygnacyjny budynek, zaprojektował antresole i tym samym, w praktyce, budynek stał się sześciokondygnacyjny. Nie zgadzamy się na takie rozwiązania.

## Skargi deweloperów

„Betonujecie jak leci. Bez trzymanki. Głusi na prośby, a już wręcz błagania mieszkańców” - pisze Grzegorz. „W Krakowie liczy się tylko deweloper i jego chciwość. Miasto nic nie robi dla mieszkańców, ale jest na każde zawołanie dewelopera” - dodaje Anna. „Bez opamiętania wydajecie wuzetki” - grzmi Jan. Gdyby ci i wielu innych komentatorów życia miasta w mediach społecznościowych zapoznało się z liczbami i aktami prawnymi, wówczas wiedziałoby, że takie wpisy nie mają pokrycia w rzeczywistości.

W wywiadzie dla Radia Kraków prezydent Jacek Majchrowski stwierdził, że deweloperzy skarżą mu się, że są w urzędzie szykanowani. Co więcej, niektórzy z nich poszli na skargę do mediów, co nijak się ma do zarzutu, że Miasto „jest na każde zawołanie dewelopera”. - Daje o sobie znać także biurokracja wydłużająca czas ustalenia dróg dojazdowych do działek i generalnie słabe działanie magistratu - żalił się w „Dzienniku Polskim” Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska, właściciel portalu inwestycyjnego Obligain. - Częścią rozwoju miasta jest powstawanie nowych budynków. W Krakowie jednak nie jest to takie proste. Od 2016 r. Kraków ma najmniej wydanych pozwoleń dla zabudowy wielorodzinnej. To w stolicy Małopolski najdłużej w Polsce czeka się na decyzję o warunkach zabudowy dla wielorodzinnych inwestycji mieszkaniowych. To prowadzi do tego, że obecnie w mieście na jedno mieszkanie przypada 100 mieszkańców. Potrzeby rynku są ogromne, a tymczasem - gdy jakiś deweloper zrealizuje inwestycję - zazwyczaj słyszy, że betonuje miasto. I to nawet wtedy, gdy po jego działaniach w okolicy jest więcej zieleni niż wcześniej. Wszyscy musimy pamiętać, że nie da się zjeść ciastka i mieć ciastka - tłumaczyła w portalu Love Kraków Małgorzata Nowodworska, prezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich w Krakowie (Angel Poland Group).

Z kolei branżowy portal Krakula.pl opublikował wywiad z Konradem Płochockim, dyrektorem generalnym Polskiego Związku Firm Deweloperskich. - Kraków [...] jest absolutnie wyjątkowy i jest świetnym przykładem tego, jak antydeweloperska polityka Miasta wpływa na ceny mieszkań i jak w konsekwencji tego cierpią ich nabywcy [...]. Kraków był jednym z pierwszych dużych miast, które



otwarcie i jawnie wdrożyło antyinwestycyjną politykę. Zaczęło dosyć jasno komunikować, że nie oczekuje nowych inwestycji. Spotykają się one z oporem społecznym, sąsiedzi mają mocniejszy głos niż ci, którzy dopiero mają zamieszkać. To zaczęło się ok. 5 lat temu i wraz z tym dramatycznie spadła podaż nowych mieszkań. Kraków, niestety, w naszych rankingach wypada na tle dużych miast najslabiej pod względem szybkości wydawania pozwoleń na budowę – żali się. – Jak to ma się do zarzutu postępującego betonowania miasta? – dopytuje dziennikarz. – To hasło po prostu chwyciło i władze miejskie uznały, że jednak większość społeczeństwa oczekuje zatrzymania nowych inwestycji niż kontynuowania rozwoju miasta poprzez tworzenie nowych miejsc pracy i zamieszkania. Starzy mieszkańcy zaczęli mieć mocniejszy głos od tych nowych. Wskutek tego otrzymywanie decyzji administracyjnych stało się coraz bardziej utrudnione – podsumowuje Płochocki.

\*\*\*

Zarządzanie tkanką miejską wiąże się, tak jak w przypadku uchwalania planów miejscowych, z konfliktem wielu interesów. Nie ma rozwiązań idealnych, z których każdy byłby zadowolony. Z jednej strony chcemy mieszkać w dobrej lokalizacji, a gdy już tam mieszkamy, to nie godzimy się na postawienie bloku obok naszego. Chcemy jeździć wyremontowanymi ulicami, ale narzekamy, że są prowadzone remonty. Chcemy dojechać do centrum samochodem, zaparkować go, ale narzekamy, że brakuje tam zieleni... Nie ma rozwiązań idealnych, z których każdy byłby zadowolony. Władze miasta muszą stać na straży kompromisu, który charakteryzuje się tym, że każda ze stron powinna trochę ustąpić. Nie można bowiem zadowolić wszystkich.