

## 3.2.2. Zagospodarowanie terenów

### Dotychczasowe przeznaczenie terenów

#### Stan prawny w zakresie planowania przestrzennego

Do końca 2002r. w Krakowie obowiązywał plan ogólny z 1994r.<sup>1</sup>, plan ogólny z 1988r.<sup>2</sup> oraz plany szczegółowe.

Po 1 stycznia 2003r. pozostały jako obowiązujące plany miejscowe i zmiany planów uchwalone po 31 grudnia 1994r. Plany te pokrywają 1,4% powierzchni Miasta.

**Tabela Obszary Miasta, na których obowiązują przeznaczenia i regulacje planów miejscowych uchwalonych po 31 grudnia 1994 r.**

Nazwa planu	Uchwała i data uchwalenia	Główne zmiany objęte planem lub zmianą planu	Pow. obszaru (ha)
Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w zakresie ustaleń dotyczących Obszarów Urządzeń Komunikacyjnych	CXXII/1092/98 RMK z dnia 17.06.98 r.	Dopuszczenie lokalizacji usług komercyjnych (UC) w obsz. Urządzeń Komunikacyjnych (KU) tylko w przypadku parkingów wielopoziom. dla wybranych terenów.	223,92
Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego obszaru Olsza w rejonie ulic Generała Bora Komorowskiego i Księży Pijarów.	CXXII/1093/98 RMK z dnia 17.06.98 r.	Umożliwienie lokalizacji urządzeń komunikacyjnych (stacja benzynowa) i usług komercyjnych (hotel).	7,93
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Pychowice.	XIV/109/99 RMK z dnia 31.03.99 r.	Rozwiązanie układu przestrzennego osiedla oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy, ustalenie zakresu wielkości i rozmieszczenia usług, obsługi komunikacyjnej, uzbrojenia terenu, zachowanie walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru.	130,22
Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (17 zmian) dla terenów	LXVI/561/00 RMK z dnia 6.12.00 r.	Zmiany planu wymagające pilnego uregulowania i merytorycznie uzasadnione, z uwzględnieniem następujących kryteriów: znaczenie strategiczne, korekta błędów planu, korekty wynikające z przesądzeń decyzyjnych i wyroków NSA.	73,04
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bieńczyce – Plac Targowy	LXXXVII/799/01 RMK z 10.10.01	Uregulowania przestrzenne m.in. w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru, zasady kształtowania zabudowy o charakterze komercyjnym.	12,28
Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obszaru przy ul. Podgórkii Tynieckie	LXXXVII/800/01 RMK z 10.10.01 r.	Zmiana przeznaczenia terenu rolnego RP na teren Usług Komercyjnych UC, z podstawowym przeznaczeniem pod park technologiczny – centrum techniczne.	4,6
Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego os. Skotniki dla obszaru publ. usług kultury.	CXV/1052/02 RMK z 12.06.02 r.	Zmiana polegająca na włączeniu działki przeznaczonej w planie pod UC w teren Usług Kultury UPK.	0,9
Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa dla obszaru przy ul. Szczegów.	CXVIII/1095/02 RMK z 10.07.02 r.	Zmiana RP na M 4 – korekta błędu planu po wezwaniu UMK o usunięcie naruszenia prawa.	0,4
Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego os. Wróblowice dla obszaru przy ul. Wróblowickiej.	CXVIII/1096/02 RMK z 10.07.02 r.	Zmiana terenu RO na ZS w związku z użyczeniem Klubowi Sportowemu „Wróblowianka” terenu celem wybudowania obiektów sportowych.	3,2
Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego os. Skotniki w obszarze po wschodniej stronie ul. Grzegorzewskiej.	CXXIII/1151/02 RMK z 9.10.02 .	Przywrócenie terenów mieszkaniowych M 4 zgodnie z wcześniejszym etapem planu.	1,2

<sup>1</sup> Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994r. – obszarem wyłączonym z obowiązywania planu ogólnego z 1994r. był teren ograniczony ulicami: Chełmońskiego, Radzikowskiego, Stachiewicza, i Murarską (w granicach określonych na mapie U1), w odniesieniu do którego została stwierdzona nieważność przywoływanej uchwały RMK – wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 14.11.1995r. (sygn. akt S.A./Kr/1284/94)

<sup>2</sup> Uchwała Nr XXXVII/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa (Plan ogólny obowiązujący do końca 2002r. w strefie ochronnej HTS)

Mimo utraty mocy planów miejscowych uchwalonych przed 1.01.1995 r. na terenie Krakowa występują obszary, na których nadal obowiązują ograniczenia uwzględnione w tych planach, lecz ustanowione innymi, szczególnymi aktami prawnymi i decyzjami, wyszczególnionymi w tabeli<sup>3</sup>.

<b>Obszary szczególne</b>	<b>Podstawa prawna</b>	<b>Cel i zakres regulacji</b>
Strefa ochronna HTS	- Dec. Nr 29/80 Naczelnika Dzielnicy Kraków – Nowa Huta z dn. 14.07.80 r. - Dec. znak UAN-1478/87/IT-13/88 Głównego Architekta Miasta Krakowa - Dec. znak OS-I-7622/7/96 z dnia 16.09.1996 r. Wojewody Krakowskiego - Dec. znak ŚR.III.JD-6617/2-8/02 z dnia 17.04.2002 r.	Zapewnienie biernej ochrony terenów narażonych na negatywne oddziaływanie zanieczyszczeń, kierunek – systematyczna likwidacja istniejącej zabudowy oraz upraw rolnych, wprowadzanie zadrzewień jako elementu ograniczającego rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń.
Specjalna Strefa Ekonomiczna	- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie ustanowienia SSE w Krakowie z dnia 14.10.1997 r.(Dz.U. Nr 135, poz. 135), - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.08.2001 r. (Dz. U. Nr 107, poz. 1171), - Ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych z dnia 20.10.1994 r. (Dz.U. Nr Nr 123, poz. 600), - Ustawa z dnia 16.11.2000 r.(Dz. U. Nr 117 poz. 1228)-zmiana ustawy z dn. 20.10.1994 r.	Stanowić ma szczególny obszar zainteresowania inwestorów poprzez ustanowienie trwałych uprawnień do zwolnień i szczególnych ulg podatkowych.
Historyczny Zespół Miasta	Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994 r.	Zachowanie wyjątkowych, uniwersalnych wartości historycznych, artystycznych oraz autentyczności historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego Krakowa.
Zespół Jurajskich Parków Krajobrazowych	-Uchwała Rady Narodowej Miasta Krakowa Nr 65 z dnia 2.12.1981 r. -Rozporządzenie Wojewody Krakowskiego Nr 6 z dnia 16.05.1997 r. -Rozporządzenie Wojewody Krakowskiego Nr 28 z dnia 15.10.1998	Zachowanie najbardziej cennych zasobów przyrodniczych, geologicznych, zabytkowych i krajobrazowych; stworzenie podstaw wykorzystania tego obszaru dla zaspokajania potrzeb krajoznawczych, rekreacyjnych, dydaktyczno-naukowych i innych potrzeb społecznych.
Obszary zagrożone niebezpieczeństwem powodzi wody Q 1%	Uchwała Nr LXVI/554/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6.12.2000 r.	Profilaktyka powodziowa dla Krakowa, w tym m.in.: uwzględnianie w dokumentach planistycznych Miasta zadań wynikających z Lokalnego Planu oraz wprowadzenie procedury zapewniającej opiniowanie i wydawanie decyzji WZiZT z uwzględnieniem potencjalnego zagrożenia powodzią.
Strefa ochronna wysypiska odpadów komunalnych w Krakowie-Baryczy	Decyzja Wojewody Małopolskiego z dnia 30 czerwca 1992 r. znak OŚ.I.7622/3/92	Realizacja strefy ochronnej II etapu wysypiska odpadów komunalnych jako pas strefy o szerokości 500 m. Decyzja określa warunki zagospodarowania i użytkowania strefy.
Strefy ochronne ujęć wód powierzchniowych i podziemnych	- Dec. Wojewody Krakowskiego znak: OS.III.6210-1-29/96 z dnia 20.12.1996 r. (ujęcie wody z rzeki Sanki). - Dec. Wojewody Krakowskiego znak: OS.III.6210-1-29/97 z dnia 22.04.1997 r. (ujęcie wody z rzeki Rudawy). - Dec. Wojewody Krakowskiego znak: OS.III.6210-1-3/97 z dnia 17.11.1997 r. (ujęcie wody podziemnej między obiektami HTS S.A., a rzeką Dłubnią). - Dec. Wojewody Krakowskiego znak: OS.III.6210-1-9/98 z dnia 27.04.1998 r. (ujęcie wody podziemnej między obiektami przemysłowymi HTS S.A., a osiedlem Ruszcza). - Dec. Wojewody Krakowskiego znak: OS.III.6210-1-58/98 z dnia 11.09.1998 r. (ujęcia wód podziemnych Mistrzejowice).	Ochrona sanitarna obszaru w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęć wód wraz z określeniem warunków użytkowania.

<sup>3</sup> Inne akty prawne i decyzje dotyczące ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych zostały wykazane w Dokumentacji Informacyjnej Studium.

## Struktura dotychczasowego przeznaczenia

Jak przedstawiono powyżej ok. 80 % powierzchni Miasta podlegało uregulowaniom Planu ogólnego z 1994r. Aby w sposób jednorodny scharakteryzować dotychczasowe przeznaczenie terenów przeprowadzono agregację i kompilację uregulowań innych planów (1988r. i planów szczegółowych).

**Tabela - Bilans terenów poszczególnych przeznaczeń do końca 2002r.**

Przeznaczenie	Powierzchnia przeznaczeń wg planów	%pow. obsz. Miasta
MW – tereny mieszkaniowe	2263	6,8
MN - tereny mieszkaniowe	5418	16,6
UP – usługi publiczne	1916	5,8
UC – usługi komercyjne	870	2,6
PS – przemysł, składy	3535	10,7
IT – infrastruktura techniczna z wyłączeniem cmentarzy	813	2,4
KT, KK , KU – trasy i urządzenia komunikacyjne	3370	10,3
ZP- tereny zielone	5332	16,3
ZL – Zieleń leśna	1178	3,6
RP – tereny rolne	7580	23,2

Na wielkość, zakres i sposób wykorzystania (konsumpcji) przeznaczeń terenów - poza czynnikami ekonomicznymi, stanem własności gruntów, dostępnością komunikacyjną i infrastrukturalną - wpływ miały regulacje planów dotyczące sposobów kształtowania zabudowy i zainwestowania, oparte przede wszystkim na „Polityce rozwoju przestrzennego i ochrony środowiska Miasta Krakowa” – uchwała Nr LXXXI/523/93 RMK z dn. 30 kwietnia 1993r. Polityka ta ustalona równolegle z pracami nad Planem ogólnym w latach 1993 – 1994, stanowiąca syntezę 9 polityk „sektorowych”, była podstawą wprowadzenia do Planu ogólnego z 1994r. regulacji w formie 20 stref polityki przestrzennej. Strefy te tworzyły 4 kategorie: ochrony środowiska i przyrody, ochrony krajobrazu i dóbr kultury, ochrony i kształtowania widoku, strefy intensywności zabudowy.

Cel ustanowienia strefy	Nazwa i numer strefy
Ochrona środowiska i przyrody	- 1-strefa ochrony szczególnych wartości przyrodniczych - 4-strefa zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej, - 8-strefa ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym, - 10-strefa ochrony ekologicznej centrum Miasta - 11-strefa dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego - 14-strefa restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych
Ochrona krajobrazu i dóbr kultury	- 2-strefa ochrony wyjątkowych wartości kulturowych, - 3-strefa rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych, - 5-strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego, - 6-strefa rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego, - 7-strefa ochrony wartości kulturowych, - 9-strefa ochrony krajobrazu otwartego, - 12-strefa kontynuacji istniejącego ładu urbanistycznego, - 13-strefa rekompozycji układu urbanistycznego, - 1-strefa ochrony szczególnych wartości przyrodniczych, - 14-strefa restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych
Ochrona i kształtowanie widoku	- 15-strefa ochrony i kształtowania przedpola widoku, - 16-strefa ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku, - 17-strefa ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży
Kształtowanie struktury Miasta i intensywności zabudowy	- 18-strefa intensywności wielkomiejskiej, - 19-strefa intensywności miejskiej, - 20-strefa intensywności podmiejskiej.

## Istniejące zagospodarowanie

Na istniejące zagospodarowanie Miasta składają się następujące elementy:

- tereny mieszkaniowe (wielorodzinne i jednorodzinne),
- tereny usług komercyjnych,
- tereny usług publicznych,
- tereny przemysłowo-składowe,
- infrastruktura techniczna,
- tereny tras i urządzeń komunikacyjnych,
- tereny zielone, w tym leśne,
- tereny rolne.

Istniejące zagospodarowanie	Pow. (w ha) wykorzystana <sup>4</sup> (zabudowana i zainwestowana)	% obszaru Miasta
MW – tereny mieszkaniowe wielorodzinne	1896	5,8
MN – tereny mieszkaniowe jednorodzinne	3512	10,7
UP – usługi publiczne	1108	3,4
UC – usługi komercyjne	593	1,8
PS – tereny przemysłowo - składowe	2448	7,5
IT – infrastruktura techniczna	614	1,9
KT, KK, KU – trasy i urządzenia komunikacyjne	3068	9,4
Zieleń z terenami rolnymi	19445	59,5

## Struktura przestrzenna Miasta

Na strukturę zainwestowania Miasta składają się następujące elementy:

**Zabytkowy obszar historycznego centrum i otaczająca go śródmiejska zabudowa** o uporządkowanym i komponowanym układzie urbanistycznym, skupia najwartościowsze zespoły i obiekty zabytkowe. Występuje tu najwyższa, stale wzrastająca, koncentracja usług i administracji. Wysoki prestiż tego rejonu utrwała się pomimo powstawania nowych obszarów usługowych. Tu zlokalizowane są obiekty związane z funkcją metropolitalną Miasta: wyższe uczelnie, placówki dyplomatyczne, urzędy administracji, obiekty kultury.

W obszarze „centrum” tendencja wykorzystania terenu na cele publiczne i komercyjne jest wysoka. Zasadnicza strefa centrum z głównymi ciągami handlowymi podlega stałej rotacji funkcji i programu, z tendencją wzrostu konkurencji i podnoszenia standardów użytkowych i jakościowych.

Wyraźnie obserwowaną tendencją w obszarze historycznego centrum jest intensyfikacja wykorzystania zabudowy mieszkaniowej o wysokich parametrach wielkości mieszkań, w celu lokowania funkcji biurowych i komercyjnych, co powoduje wypieranie substancji mieszkalnej.

Czynnikiem stanowiącym przeszkodę w procesie modernizacji i przekształceń zabudowy jest struktura własnościowa mieszkań i budynków.

Charakterystyczną cechą struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia jest niedostateczne wykorzystanie dobrze skomunikowanych terenów położonych po wschodniej stronie dworca kolejowego. Istnieją tu rezerwy dla zlokalizowania nowego centrum Miasta.

<sup>4</sup> Przez powierzchnię wykorzystaną i zabudowaną rozumiemy powierzchnię zainwestowaną z uwzględnieniem wydanych pozwoleń na budowę wydanych do końca 2002r.

**Obszar „starej” Nowej Huty** jest dzielnicą mieszkalno – usługową o wybitnie skoncentrowanej, zaprojektowanej strukturze. Składają się na nią wszystkie kształtujące urbanistykę Miasta elementy: ulice, place, zwarte pierzeje, pasaży i wypełnione zielenią wnętrza. Plac Centralny oraz kolejne wnętrza placowe i skwery, zrealizowane na osi symetrii całego założenia, tworzą przestrzenie publiczne. Obecny rozwój tego obszaru nie jest adekwatny do jego wysokich standardów urbanistyczno-architektonicznych. Jest to skutkiem słabych powiązań komunikacyjnych z pozostałą częścią Miasta oraz przesądzeń komunikacyjnych w obrębie placu Centralnego, obniżających jego funkcjonalne i przestrzenne możliwości.

**Zespoły osiedli zabudowy wielorodzinnej** są dominującym terytorialnie i gabarytowo składnikiem tkanki mieszkaniowej. W ich obrębie wyróżniają się zespoły koncentrujące największą ilość mieszkańców, o wyraźnie monofunkcyjnym charakterze, takie jak: Bieńczyce, Mistrzejowice, Wzgórza Krzesławickie, Wola Duchacka, Piaski Nowe, Kozłówek, Nowy Prokocim, Nowy Bieżanów. Są to z reguły osiedla zabudowy blokowej z lat 60-80, zwłaszcza powstałych w systemie wielopłytowym. Nie spełniają one dzisiejszych standardów w dziedzinie wyposażenia w usługi podstawowe, urządzenia obsługi technicznej (parkingi) oraz jakości przestrzeni publicznych. Dodatkowo na obszarach tych występuje zjawisko dogęszczania zespołów zabudowy nowymi budynkami mieszkalnymi, często obcymi skalą i stylistyką w stosunku do istniejącej substancji, potęgujące dysharmonię przestrzenną i funkcjonalną. Tereny te wymagają działań rehabilitacyjnych.

**Zespoły zabudowy jednorodzinnej** zawierają obecnie 70% wszystkich budynków mieszkalnych w Krakowie. Znajduje się w nich jednak tylko 10% wszystkich mieszkań. Zdefiniowany wyraz przestrzenny posiadają międzywojenne osiedla jednorodzinne: Osiedle Oficerskie, „Miasto ogród” na Salwatorze, Cichy Kącik, Legionowo na Dębnikach, otoczenie placu Axentowicza. W strefie podmiejskiej Krakowa utrzymały się układy dawnych wsi – ulicówek, uzupełniane zespołami współczesnej zabudowy jednorodzinnej. Są to tereny, które zostały włączone do Krakowa z dużymi powierzchniami terenów rolnych. Tam też utrwalił się typ zabudowy rozproszonej, o nadmiernej różnorodności rozwiązań architektonicznych i bardzo niskiej intensywności wykorzystania terenu, rzadko występują przestrzenie publiczne. Przyczynił się do tego łańcuchowy układ własności i rozwój budownictwa nie poprzedzony przeprowadzeniem scaleń. Obsługa komunikacyjna tych terenów najczęściej opiera się na bezpośrednich włączeniach poszczególnych posesji do tras wysokiej kategorii oraz na zasadach służebności wewnątrz układu.

Należy dodać, że w obszarach zabudowy jednorodzinnej pojawiają się tendencje do lokalizowania zabudowy wielorodzinnej (do 3 lub 4 kondygnacji). Tak stało się na Woli Justowskiej, która poprzez nadmierną intensyfikację nowej zabudowy powoli traci dotychczasowy charakter eleganckiej willowej dzielnicy podmiejskiej.

**Obszary koncentracji przemysłu** to główne skupiska miejsc pracy dla mieszkańców Miasta i okolic. Zajmują one znaczne powierzchnie Miasta, których zainwestowanie zapoczątkowane zostało na przełomie XIX i XX w. realizacją obiektów na Zabłociu. W większości są to miejsca wyznaczone w poprzednich planach zagospodarowania pod funkcje przemysłowe i magazynowe, zlokalizowane na dużych, ekstensywnie wykorzystanych, obszarach. Stanowią je tereny przemysłowe HTS i wokół kombinatu oraz takie zespoły przemysłowe jak: Bonarka, Zabłocie, Płaszów, Łagiewniki, Łęg, Czyżyny, Grzegórzki. Są to przede wszystkim obszary zdegradowane, które podlegać będą restrukturyzacji i rewitalizacji. Najpilniejszych działań wymagają obszary: Kraków -Wschód (tereny przemysłowe HTS i wokół kombinatu), Zabłocie i Płaszów.

**Układ komunikacyjny** i system transportu Miasta charakteryzuje się brakami w podstawowym układzie, i niedostateczną hierarchizacją.

Układ podstawowy sieci ulic cechuje rozkład dróg promienisto – obwodnicowy, a w Podgórzu i Nowej Hucie pasmowy. Wokół centrum wytworzyły się – zgodnie z rozwojem historycznym układu – pierścienie lub ich elementy, spinające promienisty układ drogowy. Obwodnica pierwsza ma cechy kompletnego obwodu, druga jest niekompletna, natomiast trzecia jedynie fragmentaryczna.

Główną oś **zieleni i terenów otwartych** w Krakowie stanowi dolina Wisły, będąca też głównym kierunkiem zewnętrznych powiązań systemu przyrodniczego. Od strony zachodniej, po obu stronach rzeki zwarty zespół zieleni tworzą obszary Tyńca, Kostrza i Pychowic, oraz Bielany i Las Wolski, dalej, poprzez silne ograniczenie zaledwie do bulwaru nadrzecznego od Skalki po Płaszów, aż po szerokie otwarcie od Grabia i wsparcie się o tereny Puszczy Niepołomickiej na wschodzie.

Istnieją też inne ważne pasma zieleni, przenikające zarówno starą jak i nową zabudowę Miasta. W lewobrzeżnej części Krakowa jest to szerokie pasmo zieleni rozciągające się od rejonu Chełma i Lasu Wolskiego, poprzez Sikornik, dolinę Rudawy i płaszczyznę Błoń, klinem docierając niemal do samych Plant. Na prawym brzegu Wisły wyraźne jest pasmo zieleni rozciągające się od wzniesień Krzemionek oraz wzdłuż doliny Wilgi na południe do uzdrowiska Swoszowice, sięgając w rolniczo-leśny teren Przedgórza Karpackiego.

W systemie terenów zielonych, w obszarach intensywnej zabudowy znaczącą rolę odgrywa zieleń parków miejskich.

#### **Podstawowe uwarunkowania przekształceń struktury przestrzennej Miasta to:**

Wysoki wpływ zasobów dziedzictwa kulturowego na rangę i strukturę Miasta.

Duże walory krajobrazowe terenów zielonych i otwartych, mające znaczenie dla specyfiki całego Miasta i poszczególnych dzielnic.

Istniejąca monofunkcyjna budowa układu przestrzennego Miasta, wyraźnie różnicująca charakter poszczególnych jego obszarów (tereny mieszkaniowe, tereny przemysłowe).

Istnienie głównych barier przestrzennych: na osi E-W bariera naturalna rzeki Wisły, na osi N-S bariera kombinatu HTS, bariera linii kolejowej szczególnie w południowo-wschodniej części Miasta.

Brak obiektów związanych z metropolitalnym znaczeniem Miasta (np. centrum kongresowego, wystawienniczego, hal widowiskowych, opery).

Dysproporcje pomiędzy dynamiką procesów rozwojowych poszczególnych rejonów Miasta: część wschodnia charakteryzuje się powolnym rozwojem i niewielką skalą przeobrażeń (szczególnie w obszarze HTS i jej strefy ochronnej), pozostałe części Miasta cechują się większą dynamiką przekształceń.

Wysoki udział trwałych struktur wielkoblokowej zabudowy o niskich standardach przestrzennych, wymagających modernizacji i przekształceń jakościowych.

Zagrożenie dla trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego oraz krajobrazu spowodowane brakiem wystarczających regulacji prawnych przy równoczesnej presji inwestycyjnej (szczególnie silnej w obszarach zachodniego kompleksu zieleni).

Przypadkowość powstawania zespołów koncentracji usług (w zakresie lokalizacji i skali) uniemożliwiająca harmonijną i kontrolowaną aktywizację przestrzeni publicznych i wywołująca niekontrolowane obciążenia układu komunikacyjnego.

Przekształcenia tkanki Miasta w oparciu o pojedyncze, niekiedy przypadkowe, lokalizacje inwestycji, nie oparte na koncepcjach kształtowania kompozycji i krajobrazu Miasta.

Niekontrolowane przekształcenia terenów o uporządkowanej strukturze.

Stagnacja procesów rozwoju niektórych terenów, w tym śródmiejskich z powodu występujących rezerw terenowych (obszary PKP, wojska, wyższych uczelni).

Przypadkowy rozwój przedmieść potęgujący nieład przestrzenny, spowodowany z jednej strony ekstensywnym wykorzystaniem przestrzeni, z drugiej lokalizacją zabudowy o zbyt wysokiej intensywności.

### **Użytkowanie gruntów według ewidencji**

Powierzchnia geodezyjna całego Miasta wynosi 32,6 tys. ha. W skali całego Miasta użytkowanie gruntów wg ewidencji jest następujące:

- użytki rolne: grunty orne, sady, łąki, pastwiska – 53,5%,
- lasy i grunty leśne: grunty zadrzewione i zakrzewione – 4,5%,
- tereny mieszkaniowe – 9,0%,
- tereny przemysłowe – 8,0%,
- inne tereny zabudowane – 5,0%,
- zurbanizowane tereny niezabudowane – 1,5%,
- tereny rekreacji i wypoczynku – 3,0%,
- użytki kopalne – 0,5%,
- tereny komunikacyjne: drogi, koleje i inne – 10,0%,
- tereny różne – 2,5%,
- nieużytki – 1,0%,
- wody: stojące, płynące, rowy – 1,5%.

Podane wyżej liczby nie odzwierciedlają faktycznego zainwestowania, jednakże w świetle interpretacji aktualnego stanu prawnego i utraty mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, fakt iż około 58% gruntów stanowi grunty nie wyłączone z produkcji rolnej jest istotnym uwarunkowaniem dla polityki przestrzennej, a w szczególności dla planowania miejscowego.

### **Stan własności gruntów**

Po względem stanu własności większość gruntów, tj, 46% stanowi własność prywatną osób fizycznych. W skali Krakowa własność gruntów dzieli się na:

- Skarbu Państwa z wył. gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 16,0%,
- Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste – 11,0%,
- państwowych osób prawnych – 0,5%,
- gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 15,5%,
- gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste – 4,5%,
- osób fizycznych – 46,0%,
- spółdzielni – 0,5%,
- kościołów i związków wyznaniowych – 2,5%,
- wspólnot gruntowych – 0,5%,
- powiatów i województw 0,5%,
- spółek prawa i innych osób prawnych – 2,5%.

Łączna powierzchnia gruntów, będących własnością oraz współwłasnością Miasta Krakowa na koniec czerwca 2002 r. wynosiła 65162511 m<sup>2</sup>, co w stosunku ogólnej powierzchni Miasta Krakowa stanowiło około 20%.

---

<sup>5</sup> wg użytków i grup rejestrowych w oparciu o Wykaz Gruntów przekazywanego corocznie do Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii - GEOD 02

**Tabela Zasób nieruchomości Miasta Krakowa wg. stanu na dzień 30.09.2002r.<sup>6</sup>**

	<b>Nazwa użytku</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
1.	tereny mieszkaniowe	2 774 681
2.	tereny budownictwa wielorodzinnego	2 655
3.	tereny przemysłowe	555 390
4.	tereny zabudowane inne	844 987
5.	tereny niezabudowane	1 026 219
6.	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	2 433 292
7.	drogi	4 482 691
8.	lasy	1 776 489
9.	grunty zakrzewione	530 563
10.	łąki	2 576 506
11.	nieużytki	803 743
12.	pastwiska	2 797 970
13.	role	4 641 397
14.	sady	96 666
15.	tereny kolejowe	39 055
16.	tereny różne	1 491 343
17.	rowy	91 535
18.	wody płynące	20 846
19.	wody stojące	277 990
20.	inne tereny komunikacyjne	57 835
21.	pastwiska pod zalesieniami	362 149
22.	kopaliny	297 103
	<b>Razem</b>	<b>27 981 105</b>

**Tabela Formy władania gruntami Miasta Krakowa wg stanu na dzień 30.09.2002r.**

Lp.	Forma władania	Liczba działek	Pow. w m <sup>2</sup>
1.	Własność Miasto Kraków	14 266	27 981 105
2.	Użytkowanie wieczyste- osoby fizyczne	7 538	2 732 298
3.	Użytkowanie wieczyste- osoby prawne	5 249	12 010 881
4.	Zarząd i użytkowanie	1 158	5 554 464
5.	Inne formy władania	4 156	15 241 156
	<b>Razem</b>	<b>32 367</b>	<b>63 519 904</b>

Zadaniem gminy jest zabezpieczenie zasobów gruntów dla realizacji inwestycji publicznych, infrastruktury społecznej, komunikacyjnej i technicznej, a także w celu realizacji rekompensat (działki zamienne) właścicielom, którym nowe plany miejscowe mogą ograniczyć możliwość użytkowania lub dysponowania swoją nieruchomością. Istotne jest również przygotowanie gruntów dla inwestycji o znaczeniu metropolitalnym oraz ofert terenowych dla inwestorów, których gmina zamierza pozyskać.

<sup>6</sup> źródło: Raport Grunty Gminy Kraków, Skarbu Państwa i Miasta Krakowa na prawach powiatu według bazy ENIER wg stanu na dzień 30.06.2002r.