

## 4.5. Rozwój i modernizacja zasobów mieszkaniowych i infrastruktury społecznej

Jednym z najważniejszych czynników, mających zasadniczy wpływ na rozwój ogólny miasta i decydujących o atrakcyjności jego wizerunku - są warunki życia codziennego, które zależą w szczególności od rozwoju funkcji mieszkaniowej i infrastruktury społecznej, nadążających za zwiększającymi się potrzebami i oczekiwaniami mieszkańców.

Na rozwój funkcji mieszkaniowej, który winien stanowić istotny priorytet, Miasto może wpływać dwojako: jako właściciel i zarządca części zasobów mieszkaniowych oraz jako podmiot samorządu terytorialnego stymulujący działania sprzyjające temu rozwojowi.

W każdej z tych ról za podstawowe cele Miasta należy uznać:

- poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego

Główne kierunki rozwoju funkcji mieszkaniowej i infrastruktury społecznej to:

- tworzenie warunków dla poprawy standardów i warunków życia zarówno w tradycyjnie kształtowanej zabudowie miejskiej jak i w zespołach zabudowy blokowej - poprzez programy rewitalizacji i rehabilitacji,
- powiększenie zasobu mieszkań komunalnych (w tym socjalnych), poprzez wykorzystanie własnych gruntów i obiektów oraz inwestycje publiczno-prywatne,
- stymulowanie rozwoju funkcji mieszkaniowej poprzez animowanie działań mających na celu zwiększenie zdolności inwestowania innych podmiotów na rzecz tworzenia i modernizacji zasobów mieszkaniowych,
- stymulowanie rozwoju funkcji mieszkaniowej poprzez wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych, przewidzianych do objęcia planami miejscowymi,
- uzyskanie zarówno w zespołach nowej zabudowy mieszkaniowej jak i w istniejącej tkance miejskiej właściwych wskaźników dostępu do infrastruktury społecznej
- osiągnięcie następujących wskaźników mieszkaniowych na terenie Krakowa<sup>1</sup>:

	wskaźnik kierunkowy
liczba mieszkań/1000 mieszkańców	400,0
liczba osób/1 mieszkanie	2,50
ilość m <sup>2</sup> mieszkania/1 mieszkańca	28,0
ilość gosp. domowych/100 mieszkań	100

<sup>1</sup> Wszystkie wskaźniki podane w tekście (nie opatrzone odrębnymi przypisami) dotyczące mieszkań i infrastruktury społecznej mają charakter postulatywny. Ze względu na brak odpowiednich przepisów przyjęto je w oparciu o analizy uwzględniające m.in.: standardy życia w miastach europejskich, wskaźniki stosowane w dawnych „jednostkach sąsiedzkich”, informacje zawarte w dostępnych publikacjach, w tym: Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej: „Człowiek i środowisko” nr 1-2 z 1998r „Standardy urbanistyczne”, „Zmiany jakości przestrzeni dużych miast w Polsce- Mierniki i metoda oceny”

## **Rozwój i modernizacja zasobów mieszkaniowych**

### **Działania Miasta jako właściciela i zarządcy budynków mieszkalnych oraz gruntów przeznaczanych na cele mieszkaniowe**

Kierunkiem działania Miasta jest takie gospodarowanie mieniem własnym, by efektywnie wykorzystywać istniejące zasoby dla podniesienia ich jakości i wartości rynkowej oraz dla zapewnienia mieszkania tym, którzy nie są w stanie pomóc sobie sami (w tym: najuboższymi warstwami ludności, młodym niezamożnym małżeństwom, mieszkańcom zasobów prywatnych, którzy utracą mieszkania w najbliższych latach).

#### **Dla poprawy standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej przyjmuje się działania:**

- prowadzenie bieżących prac remontowych i adaptacyjnych,
- działania na rzecz obniżania kosztów związanych ze zużyciem mediów (opracowanie programów termorenowacyjnych, wprowadzanie liczników w ramach przeprowadzanych remontów),

#### **Dla powiększenia zasobów mieszkań komunalnych przyjmuje się działania:**

- w zamian za uzyskiwanie mieszkań - wchodzenie aportem gruntowym do TBS-ów budujących tanie mieszkania na wynajem,
- adaptacje części komunalnych obiektów usługowych, nie przynoszących spodziewanego zysku - na cele mieszkaniowe – gdy pozwala na to struktura obiektu,
- adaptacje części strychów w budynkach komunalnych na cele mieszkalne – gdy pozwala na to struktura obiektu,
- wykorzystanie części własnych gruntów pod budowę zespołów mieszkaniowych komunalnych.
  - Wyznacza się obszary do realizacji budownictwa komunalnego, stanowiące własność Miasta Krakowa położone w rejonach:
    - ulic Kolistej i Lubostroń – ok. 8,2 ha,
    - ulic Sądziwskiej i Zalesie – ok. 6,0 ha

Celem wyznaczenia tych obszarów jest - w szczególności - konieczność zapewnienia mieszkań tym mieszkańcom Krakowa, którzy mogą zostać ich pozbawieni w ciągu najbliższych dwu lat - (3.2.3. *Zasoby i tereny mieszkaniowe oraz infrastruktura społeczna*). Grunty te mogą być wykorzystane m.in. pod tanie budownictwo modelowe: ekologiczne i energooszczędne, w części można na nich realizować budownictwo socjalne.

### **Działania Miasta jako podmiotu samorządu terytorialnego stymulującego rozwój funkcji mieszkaniowej**

Stymulowanie rozwoju funkcji mieszkaniowej wymaga podejmowania przez Miasto m.in. działań takich, jak: inicjowanie programów rehabilitacyjnych wybranych obszarów, promowanie inicjatyw lokalnych, podejmowanie szeregu akcji informacyjnych i konsultacji społecznych, przygotowywanie ofert inwestycyjnych, promocje rozwiązań innowacyjnych, w szczególności budownictwa o niskich kosztach inwestycyjnych i eksploatacyjnych, podejmowanie przedsięwzięć publiczno-prywatnych.

Miasto winno być animatorem działań mającym na celu zwiększenie zdolności inwestowania innych podmiotów na rzecz tworzenia i modernizacji zasobów mieszkaniowych.

**Dla poprawy standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej przyjmuje się następujące działania:**

**w zabudowie powstałej do 1945r. i w zespole zabudowy „starej” Nowej Huty**

- wspieranie właścicieli podejmujących działania mające na celu poprawę stanu technicznego i wartości istniejących mieszkań i budynków mieszkalnych, poprzez: remonty, wymiany infrastruktury technicznej, modernizacje mieszkań i poprawę ich funkcjonalności, sanacje wnętrz blokowych,
- wprowadzenie odpowiednich regulacji ograniczających możliwości przekształcania (szczególnie w śródmieściu) istniejących mieszkań i budynków mieszkalnych na cele usługowe,
- wspieranie powiększania zasobów mieszkaniowych przez nadbudowy i poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne: strychów, lokali usługowych,
- sporządzenie programów rewitalizacji Kazimierza i Starego Podgórza

**w zespołach osiedli wielorodzinnych z lat 60-80-tych**

- wspieranie spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych we wszelkich działaniach mających na celu podniesienie jakości istniejącej zabudowy, poprzez: remonty, termorenowacje, poprawę kolorystyki elewacji, modernizacje mieszkań i poprawę ich funkcjonalności, wymiany infrastruktury technicznej,
- dokonanie analiz rezerw terenowych, w celu ich wykorzystania wyłącznie pod kątem potrzeb mieszkańców (niedopuszczalne jest wyprzedawanie tych rezerw bez możliwości kontrolowania przyszłego sposobu zagospodarowania) - działania te winny być poprzedzone konsultacjami społecznymi,
- wspieranie inicjatyw adaptowania istniejących budynków i pomieszczeń niemieszkalnych, które nie spełniają już swoich funkcji na cele usługowe i kulturalne,
- podnoszenie atrakcyjności użytkowej i estetyki osiedlowych przestrzeni publicznych, poprzez poszerzanie programu funkcjonalnego, kształtowanie małej architektury i zieleni, a także budowę miejsc parkingowych,
- Wyznacza się obszary do sporządzenia projektów rehabilitacji dla osiedli:
  - Azory,
  - Prądnik Czerwony,
  - Olsza II,
  - Ugorek,
  - Bieńczyce,
  - Na Wzgórzach,
  - Na Stoku,
  - II Pułku Lotniczego,
  - Podwawelskie,
  - Dąbie,
  - Na Kozłowie

Ze względu na szczególnie eksponowane położenie – typuje się Osiedle Podwawelskie do przeprowadzenia modelowej pilotowej operacji rehabilitacyjnej.

Dla przeprowadzenia działań rehabilitacyjnych Miasto powinno zapewnić: pomoc prawną i finansową, udostępnienie informacji, modernizację infrastruktury i pomoc w urządzaniu przestrzeni publicznych, renowację zasobów własnych jako zachęty dla innych inwestorów.

### **w zabudowie najnowszej**

- zidentyfikowanie niezabudowanych terenów komunalnych w najbliższym sąsiedztwie, w celu ich wykorzystania wyłącznie pod kątem potrzeb mieszkańców - działania te winny być poprzedzone konsultacjami społecznymi.

### **Dla rozwoju funkcji mieszkaniowej przyjmuje się działania:**

- dofinansowywanie realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na nowych terenach mieszkaniowych,
- wspieranie podmiotów budujących tanie mieszkania, pobudzanie odpowiednich inicjatyw inwestorskich,
- poszukiwanie możliwości uzyskiwania dodatkowych powierzchni mieszkaniowych na „blokowiskach” w ramach rehabilitacji i przywracania układów zbliżonych do miejskich np. poprzez domykanie otwartych przestrzeni niższą zabudową usługowo-mieszkalną, wprowadzanie dachów z poddaszem mieszkalnym, etc.
- Wyznacza się obszary intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej - do objęcia planami miejscowymi:
  - Górka Narodowa,
  - Pasternik (Bronowice),
  - Ruczaj: w obszarze mieszczą się tereny przeznaczone do realizacji budownictwa komunalnego, w tym socjalnego.

W obszarach tych ilość gruntów niezabudowanych, które mogą być wykorzystane na cele mieszkaniowe szacuje się na ok. 340 ha.

## **Infrastruktura społeczna**

Jednym z najważniejszych parametrów określających komfort życia jest dostęp do usług podstawowych w miejscu zamieszkania, poczucie bezpieczeństwa, możliwość wypoczynku i rekreacji.

### **Oświata**

Ze względu na pełne zaspokojenie potrzeb oświatowych i prognozy demograficznej nie przewidującej zwiększenia przyrostu naturalnego, nie ma konieczności realizacji nowych obiektów oświatowych w zabudowie istniejącej.

#### **Przyjmuje się następujące działania kierunkowe:**

- dla zapewnienia prawidłowej opieki i warunków do nauczania dzieciom, należy wszystkie szkoły podstawowe i gimnazja wyposażać w świetlice i sale gimnastyczne,
- dla zapewnienia prawidłowej opieki i warunków do nauczania dla grupy ok. 300 osób w różnym wieku z niepełnosprawnościami sprzężonymi (ruchową i problemami rozwojowymi) należy wpierać działania mające na celu realizację przez Fundację „Szkoła bez barier” szkoły przy ul. Balickiej, spełniającej specjalne warunki pod względem rozwiązań architektonicznych i wyposażenia.

#### **Dla nowej zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się następujące wskaźniki kierunkowe:**

- izochrony (promienie) dojścia do placówek oświaty nie przekraczające odległości:

- żłobki	1000 m
- przedszkola	800 m
- szkoły podstawowe	800-1000 m
- gimnazja	800-1000 m
- licea	30-40 min.
- szkoły zawodowe i technika	30-50 min.

- wielkość placówek oświatowych:
  - żłobki 20 dzieci/oddział 1 dziecko/1 miejsce
  - przedszkola 20-25 dzieci/oddział 1 dziecko/1 miejsce
  - szkoły podstawowe 20-25 uczniów/klasę 1 zmiana
  - gimnazja 20-25 uczniów/klasę 1 zmiana
  - szkoły ponadgimnazjalne 25-30 uczniów/klasę 1 zmiana

## Zdrowie i pomoc społeczna

### Przyjmuje się następujące działania kierunkowe:

- modernizację części szpitali,
- zwiększenie ilości łóżek na oddziałach onkologicznych,
- kontynuację działań mających na celu zastępowanie działalności Domów Dziecka różnymi formami rodzinnej opieki zastępczej,
- zwiększenie ilości miejsc w domach pomocy społecznej dla osób starych,
- tworzenie nowych miejsc w domach pomocy społecznej dla osób przewlekle psychicznie chorych oraz dorosłych niepełnosprawnych intelektualnie – tak, aby na 10 000 mieszkańców przypadało 14 miejsc<sup>2</sup>,
- tworzenie ośrodków wsparcia dziennego dla osób z zaburzeniami psychicznymi oraz zwiększenia ilości miejsc w istniejących, tak, aby na 10 000 mieszkańców przypadało 18 miejsc<sup>3</sup>,
- tworzenie mieszkań chronionych dla osób z zaburzeniami psychicznymi
- modernizację istniejących obiektów przeznaczonych dla wszelkiego typu pomocy społecznej pod kątem spełnienia wymaganych standardów; wskaźniki kierunkowe izochron dojścia do placówek podstawowej służby zdrowia nie powinny przekraczać odległości 1800 – 2000 m,
- placówki podstawowej opieki zdrowotnej na terenie miasta powinny spełniać następujące wskaźniki zatrudnienia<sup>4</sup>:

świadczeniodawca (co najmniej jeden)	proponowana liczba osób objętych opieką zdrowotną
lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej	2,5 tys. – 3,0 tys. ( $\pm 10\%$ )
lekarz pediatra zatrudniony w placówce podstawowej opieki zdrowotnej	1,2 tys. – 1,5 tys. ( $\pm 10\%$ )
lekarz ginekolog	10,0 tys. kobiet w wieku 15-49 lat ( $\pm 10\%$ )
pielęgniarka środowiskowa - rodzinna	2,5 tys. – 3,0 tys. ( $\pm 10\%$ )
położna środowiskowa - rodzinna	6,0 tys. kobiet w wieku 15-49 lat ( $\pm 10\%$ )
pielęgniarka środowiskowa w środowisku nauczania i wychowania	800 – 1000 uczniów ( $\pm 10\%$ )

## Administracja i bezpieczeństwo publiczne

### Przyjmuje się następujące działania:

- utworzenie dwu dodatkowych jednostek ratowniczo-gaśniczych: w rejonie III Kampusu UJ i w rejonie osiedla Prądnik Czerwony,
- poprawę stanu lokalowego części siedzib Rad Dzielnicowych.

## Usługi podstawowe publiczne i komercyjne animujące codzienne życie mieszkańców w miejscu zamieszkania: kultura, handel, gastronomia, rzemiosło

<sup>2</sup> wg wskaźników przyjętych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

<sup>3</sup> j.w.

Problem uatrakcyjnienia miejsca zamieszkania poprzez wprowadzanie wymienionych wyżej funkcji jest szczególnie ważny w zespołach osiedli wielorodzinnych z lat 60 – 80.

W osiedlach tych, stanowiących „sypialnie” miasta, brak atrakcyjnych lokali, kawiarni, klubów, miejsc spotkań, stanowi jeden z czynników powstawania problemów społecznych. Najpoważniejszym problemem jest wprawdzie zagospodarowanie wolnego czasu młodzieży, lecz nie można zapominać o innych grupach wiekowych, w tym w szczególności o ludziach „trzeciego wieku”.

Widzi się potrzebę stopniowego wykorzystywania na cele tego typu usług różnego rodzaju wolnych i zwalnianych obiektów i pomieszczeń .

**Przyjmuje się następujące działania:**

- zapewnienie możliwości korzystania z bibliotek osiedlowych wg wskaźników: 1 biblioteka/10 000 mieszkańców, przy wyposażeniu biblioteki w 3 000 woluminów/1000 mieszkańców,
- zapewnienie możliwości korzystania z placówek upowszechniania kultury typu: lokalne centrum kultury, kluby i inne - wg wskaźnika 8 000 mieszkańców na 1 placówkę,
- rezerwowanie w nowej zabudowie terenów i części parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe,

## **Sport i rekreacja**

**Przyjmuje się następujące działania:**

należy dążyć do osiągnięcia następujących wskaźników:

- zieleń urządzona 15 – 18 m<sup>2</sup>/mieszkańca,
- tereny sportowe 5-7 m<sup>2</sup>/mieszkańca,
- zieleń rekreacyjna 35-40 m<sup>2</sup>/mieszkańca

Wskaźniki kierunkowe określające możliwości organizowania imprez sportowych w skali Miasta, wg ilości obiektów winny osiągnąć wartości:

- stadiony 60 000 – 70 000 mieszkańców/1 obiekt,
- boiska sportowe 1 500 – 2 000 mieszkańców/1 obiekt,
- pływalnie kryte 35 000 - 40 000 mieszkańców/1 obiekt,
- lodowiska sztuczne kryte 250 000 - 300 000 mieszkańców/1 obiekt,
- korty tenisowe 25 000 – 30 000 mieszkańców/1 obiekt,
- hale sportowe 45 000 – 50 000 mieszkańców/1 obiekt,
- sale ćwiczeń 2 800 – 3 200/mieszkańców/1 obiekt