



URZĄD MIASTA  
KRAKOWA

## **ZAŁOŻENIA PROGRAMU REHABILITACJI ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI NA TERENIE GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

---

**Wrzesień 2010**

Zleceniodawca: Urząd Miasta Krakowa

Wykonawca:

**Instytut Rozwoju Miast**

30 – 015 Kraków

ul. Cieszyńska 2

Zespół autorski:

Jerzy Adamski – kierujący zespołem

Katarzyna Gorczyca

Wojciech Jarczewski

Janusz Jeżak

Damian Korecki

Marcin Nejman

Władysław Rydzik

Marek Węglowski

## SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.....	4
1.1 Cel i przedmiot opracowania.....	4
1.2. Ogólne zasady oraz uwarunkowania realizacji prac .....	5
1.3. Zakres opracowania.....	7
1.4. Podstawowe problemy rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych .....	9
1.4.1. Rehabilitacja blokowisk a zrównoważony rozwój miast.....	9
1.4.2. Problem rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli w Polsce .....	12
1.4.3. Wybrane doświadczenia zagraniczne w zakresie rehabilitacji blokowisk .....	15
2. Strategiczne uwarunkowania dla rehabilitacji osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków .....	18
3. Problem zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków .....	23
3.1. Delimitacja obszarów zabudowy blokowej osiedli .....	23
3.2. Wyniki wstępnej diagnozy .....	29
4. Proponowana metoda wielokryterialnego wyboru osiedli do pilotażowego wdrożenia .....	42
5. Metoda budowy lokalnych programów rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli w trybie partycypacji społecznej.....	51
6. Proponowane zasady wdrażania, finansowania i monitorowania lokalnych programów rehabilitacji.....	65
7. Wstępny harmonogram opracowania programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków .....	67
8. Zewnętrzne uwarunkowania dla realizacji programów rehabilitacji osiedli mieszkaniowych .....	68
ZAŁĄCZNIK 1. PODSTAWOWE, ZBIORCZE INFORMACJE DLA ANALIZOWANYCH OBSZARÓW .....	76
ZAŁĄCZNIK 2. DELIMITACJA OBSZARÓW OSIEDLI ZABUDOWY BLOKOWEJ – INFORMACJE GRAFICZNO - OPISOWE .....	76
ZAŁĄCZNIK 3. OPINIA KOMITETU REGIONÓW UE „ZNACZENIE REWITALIZACJI DLA PRZYSZŁEGO ROZWOJU MIAST W EUROPIE” .....	76



## SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Pilotażowe wdrożenie programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków...	6
Rysunek 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa. Plansza struktury przestrzennej, kierunków i zasad rozwoju z zaznaczonymi obszarami rehabilitacji zabudowy blokowej.....	25
Rysunek 3. Strategia Rozwoju Krakowa. Kluczowe obszary rehabilitacji zabudowy blokowej.....	26
Rysunek 4. Doprecyzowanie granic rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli wynikających ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Strategii Rozwoju Krakowa. ....	27
Rysunek 5. Analizowane obszary zabudowy blokowej osiedli a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. ....	28
Rysunek 6. Liczba urodzonych dzieci w Krakowie w latach 1995-2009.....	34
Rysunek 7. Odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy.....	35
Rysunek 8. Odsetek osób w wieku do 30 lat pozostających bez pracy .....	36
Rysunek 9. Odsetek osób pobierających zasiłki z MOPS .....	37
Rysunek 10. Odsetek terenów biologicznie czynnych na terenach analizowanych osiedli .....	38
Rysunek 11. Powierzchnia terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca oraz odległość do najbliższych położonych terenów zieleni miejskiej .....	38
Rysunek 12. Odsetek terenów na których poziom hałasu drogowego mierzony w porze dziennej przekracza 50 dB .....	39
Rysunek 13. Odsetek gruntów stanowiących własność gminy w obrębie analizowanych osiedli - czysta własność nie oddana w żadną formę władania .....	40
Rysunek 14. Odsetek budynków stanowiących własność gminy .....	41
Rysunek 15. Odsetek budynków stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych .....	41
Rysunek 16. Schemat procesu analitycznego nadawania wag poszczególnym obszarom i wskaźnikom.....	49
Rysunek 17. Przykładowa wizualizacja zbiorcza prezentująca odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy na terenie poszczególnych osiedli.....	50
Rysunek 18. Struktura Programu Rehabilitacji Zabudowy Blokowej Osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków .....	51
Rysunek 19. Etapy budowy lokalnego program rehabilitacji osiedla .....	54

## SPIS TABEL

Tabela 1. Podstawowe dane charakteryzujące osiedla wskazane do rehabilitacji.....	30
Tabela 2. Średni wiek mieszkańców na analizowanych osiedlach.....	31
Tabela 3. Odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym na analizowanych osiedlach.....	31
Tabela 4. Odsetek mieszkańców w wieku poprodukcyjnym na analizowanych osiedlach.....	32
Tabela 5. Liczba dzieci w wieku przedszkolnym na analizowanych osiedlach.....	33
Tabela 6. Liczba dzieci w wieku szkolnym na analizowanych osiedlach.....	33
Tabela 7. Wskaźniki wyznaczone w ramach analizy wielokryterialnej .....	44
Tabela 8. Wagi przyjęte dla poszczególnych obszarów problemowych .....	47
Tabela 9. Wagi nadane poszczególnym wskaźnikom .....	47
Tabela 10. Przykładowe zestawienie zbiorcze prezentujące średni wiek mieszkańców na terenie poszczególnych osiedli ....	48
Tabela 11. Fazy prac nad Lokalnym Programem Rehabilitacji osiedla. ....	52
Tabela 12. Podział ról w pracach nad Lokalnym Programem Rehabilitacji .....	57
Tabela 13. Wstępny harmonogram prac nad Lokalnym Programem Rehabilitacji. ....	58
Tabela 14. Wstępny zarys struktury dokumentu Lokalnego Programu Rehabilitacji .....	61
Tabela 15. Przykładowa forma opisu projektu w ramach Lokalnego Programu Rehabilitacji (minimalny wymagany zakres)	62
Tabela 16. Zmiana rozporządzenia w sprawie EFRR w odniesieniu do kwalifikowalności działań w zakresie mieszkalnictwa	72

### 1.1 CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Podstawą dla realizacji prac przez Instytut Rozwoju Miast w Krakowie oraz określenia przedmiotu i zakresu raportu będącego ich wynikiem jest podjęta przez Radę Miasta Krakowa uchwała z dnia 12 maja 2010 r., w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Kraków (uchwała nr c/1346/10) oraz umowa zawarta przez Instytut z Urzędem Miasta Krakowa reprezentowanym przez Wydział Strategii i Rozwoju Miasta.

Celem opracowania jest stworzenie podstaw dla zainicjowania procesów rehabilitacji obszarów zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych na terenie Krakowa. Rehabilitacja obszarów zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych stanowi istotny element procesów rewitalizacji miast. Rehabilitacja tych obszarów nie może ograniczać się wyłącznie do uzupełnienia obiektów infrastruktury społecznej. Biorąc pod uwagę wskazania Karty Lipskiej czy też rezultaty ostatniego spotkania ministrów krajów UE w Toledo w sprawie zintegrowanej rewitalizacji niezbędne są szersze działania w sferze społecznej, ekonomicznej czy środowiskowej. Tworząc założenia programu rehabilitacji osiedli zabudowy blokowej należało także uwzględnić opracowany Miejski Program Rewitalizacji Krakowa oraz związane z nim Lokalne Programy Rewitalizacji dla wybranych obszarów miasta Krakowa.

Podstawowym celem programu rehabilitacji jest poprawa jakości życia mieszkańców na obszarach zabudowy blokowej osiedli o słabo rozwiniętej infrastrukturze oraz na których występują różnorodne problemy społeczne, techniczne, środowiskowe. Wdrażanie programu nie może ograniczać się do obszaru pilotażowego. Niezbędny jest transfer doświadczeń na inne, podobne obszary blokowej zabudowy osiedlowej w naszym mieście. Opracowane założenia muszą zapewniać powtarzalność, standaryzację i transfer rozwiązań wypracowanych w trakcie pilotażowego wdrożenia. **Założenia stanowić będą elastyczną ramę wypełnianą treścią odpowiednią dla charakteru danego obszaru i oczekiwań lokalnej społeczności.**

**Wdrożenie programów rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli wymaga aktywizacji i udziału lokalnej społeczności, w tym także właścicieli i zarządców zasobów oraz innych podmiotów działających na danym obszarze. Konieczne jest włączenie tych partnerów w proces budowy lokalnego programu rehabilitacji dla danego osiedla.**

Opracowane założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej zawierają analizę i ocenę istniejących strategicznych uwarunkowań dot. zabudowy blokowej w skali miasta, określają metodę wyboru osiedli/ osiedla dla rozpoczęcia działań pilotażowych oraz wskazują podstawowe zasady budowy, wdrażania i monitorowania programów rehabilitacji budowanych z udziałem lokalnej społeczności.

## 1.2. OGÓLNE ZASADY ORAZ UWARUNKOWANIA REALIZACJI PRAC

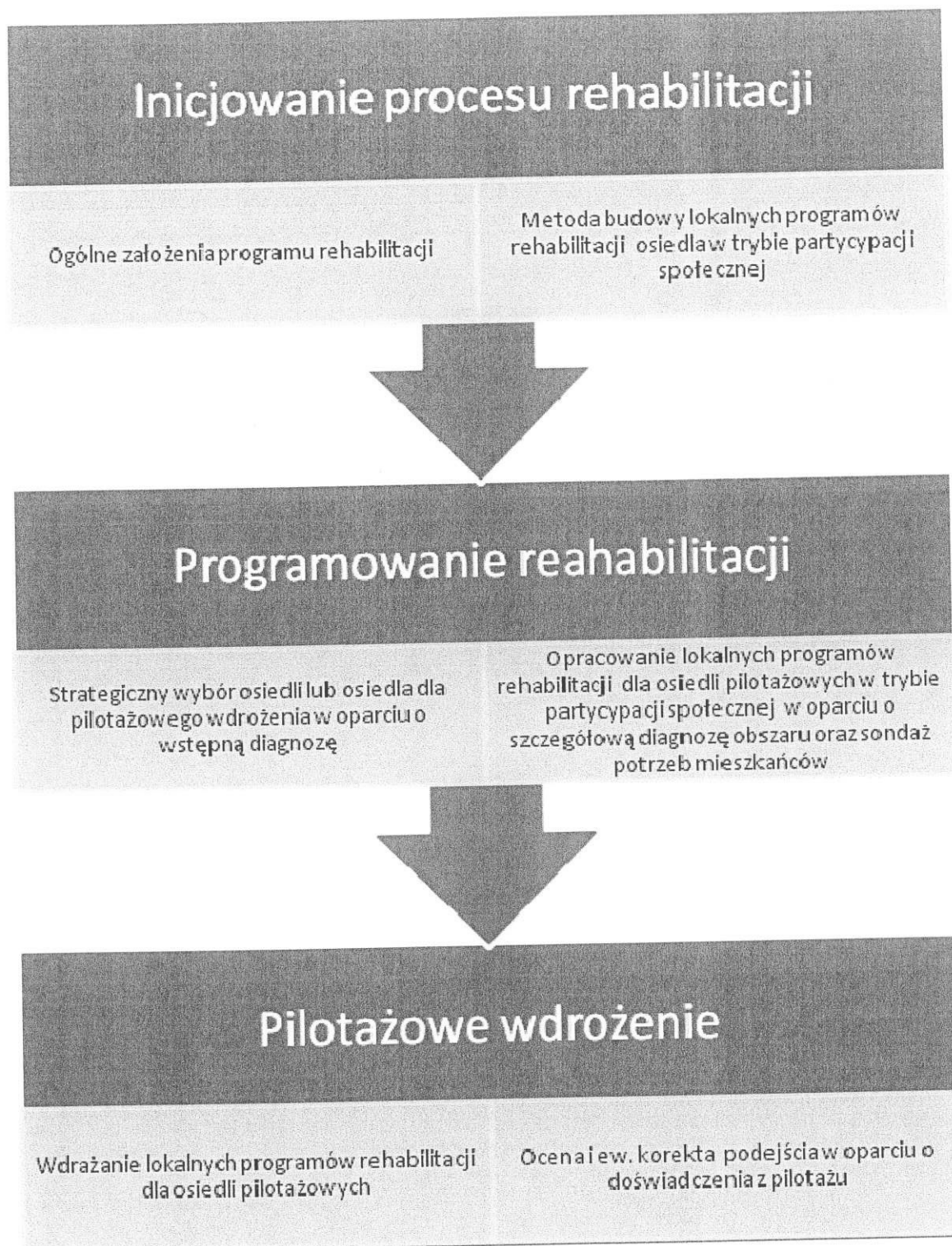
Krótki czas realizacji prac wymagał precyzyjnego określenia funkcji, przedmiotu, i zakresu opracowania będącego ich wynikiem. Niemożliwe w tym czasie a zarazem niecelowe na tym etapie prac nad programem (z uwagi na koszt i pracochłonność badań) było przeprowadzenie szczegółowych analiz dla wszystkich istniejących obszarów zabudowy blokowej w mieście. Niezbędne było ograniczenie zakresu analiz do zagadnień strategicznych odnoszących się do obszarów zabudowy blokowej przewidzianych do rehabilitacji wskazanych w obowiązujących dokumentach strategicznych takich jak Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Strategia Rozwoju Krakowa a następnie przeprowadzenie szczegółowych badań w trakcie budowy lokalnych programów dla obszarów zabudowy blokowej wytypowanych jako obszary pilotażowego wdrożenia.

Przyjmując takie podejście określono miejsce i funkcję opracowanych założeń w procesie programowania i wdrażania programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli w Gminie Miejskiej Kraków. Główne etapy tego procesu obejmują:

- **Etap 1.** Opracowanie ogólnych założeń programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli zawierających wytyczne dla budowy lokalnych programów rehabilitacji osiedli oraz zasady organizacji tego procesu.
- **Etap 2.** Wytypowanie osiedli/ osiedla dla pilotażowego opracowania i wdrożenia lokalnego programu rehabilitacji w oparciu o pogłębioną diagnozę.
- **Etap 3.** Opracowanie lokalnych programów rehabilitacji dla osiedli /osiedla pilotażowych w trybie partycypacji społecznej w oparciu o wytyczne ujęte w założeniach.
- **Etap 4.** Wdrożenie lokalnych programów rehabilitacji dla osiedli pilotażowych.
- **Etap 5.** Weryfikacja podejścia w oparciu o doświadczenia osiedli pilotażowych.
- **Etap 6.** Opracowanie i wdrażanie lokalnych programów rehabilitacji dla kolejnych obszarów zabudowy blokowej osiedli.

Przyjęte podejście pozwala na bardziej efektywne prowadzenie procesu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli poprzez ograniczenie zakresu szczegółowych, kosztownych prac diagnostycznych i projektowych do osiedli, które w oparciu o kryteria strategiczne zostały wytypowane do przeprowadzenia procesu rehabilitacji. W oparciu o doświadczenia z procesu budowy i wdrażania lokalnych programów rehabilitacji dla wybranych osiedli pilotażowych nastąpić może ocena i ewentualna korekta metody budowy i wdrażania lokalnych programów (por. rys. 1).

Opracowanie i wdrażanie lokalnych programów rehabilitacji dla kolejnych osiedli będzie uzależnione od decyzji Rady Miasta Krakowa jak i możliwości budżetu miasta. Pilotażowe wdrożenie podjęte z inicjatywy i z udziałem Gminy Miejskiej Kraków może stanowić dobry przykład dla podejmowania samodzielnych, lokalnych inicjatyw dla pozostałych osiedli wykorzystujących oprócz środków właścicieli zasobów także środki unijne czy też mechanizmy inicjatywy JESSICA.



Rysunek 1. Pilotażowe wdrożenie programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków

Przyjęte ogólne zasady, które stanowiły podstawę dla opracowania **założeń programu rehabilitacji** zabudowy blokowej osiedli uwzględniały:

- koncentrację na kluczowych dla rehabilitacji zabudowy blokowej oraz rozwoju Miasta Krakowa obszarach/ zagadnieniach tematycznych oraz szczególnie uwzględnienie w ramach rehabilitacji obszarów zabudowy blokowej problemów rozwoju infrastruktury społecznej,
- rozpoznanie najistotniejszych związków procesu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych ze strategiami, planami, programami rozwoju Miasta Krakowa, w tym zwłaszcza ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Strategią Rozwoju Miasta, Miejskim Programem Rewitalizacji, wieloletnim planem inwestycyjnym oraz strategicznymi celami Miasta Krakowa w sferze mieszkalnictwa,
- położenie nacisku na budowę lokalnych programów rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli w trybie partycypacji społecznej z udziałem kadr UMK, przedstawicieli Rady Miasta, rad dzielnic, mieszkańców danego osiedla, innych podmiotów funkcjonujących w sferze nieruchomości oraz stowarzyszeń i organizacji pozarządowych działających na obszarze osiedla,
- konieczność poszerzenia rodzaju działań/ przedsięwzięć na danym obszarze o działania w sferze społecznej, ekonomicznej, środowiskowej, technicznej oraz architektoniczno-przestrzennej,
- wykorzystanie procesu budowy i wdrażania lokalnych programów rehabilitacji dla społecznej aktywizacji mieszkańców.

Istotnym problemem była dostępność niezbędnych danych. Przedmiot i zakres analiz ujętych w uchwale Rady Miasta jako podstawowe dla potrzeb **opracowania programu rehabilitacji** wskazuje na konieczność ich pozyskania w trybie inwentaryzacji w terenie jak i w wyniku wywiadów, ankietyzacji czy uzyskania opinii mieszkańców i właścicieli nieruchomości na danym obszarze. Jest to proces czasochłonny i kosztowny. Dla potrzeb opracowania **założeń programu rehabilitacji** możliwe było jedynie wykorzystanie istniejących, dostępnych zasobów danych.

Program rehabilitacji powinien zawierać rozpoznanie społecznych oczekiwań co do przedsięwzięć jak i aktywizować społeczność lokalną dla wdrażania programu. Należy także uwzględnić zróżnicowane stosunki własnościowe w obszarach zabudowy blokowej stwarzające konieczność pozyskania partnerów dla realizacji przedsięwzięć. **Program rehabilitacji dla wybranych obszarów pilotażowego wdrożenia powinien być tworzony w trybie partycypacji społecznej.** Proces budowy programu w takim trybie wymaga włączenia wszystkich głównych partnerów reprezentujących lokalną społeczność jak i odpowiedniego czasu dla przeprowadzenia konsultacji społecznych.

### 1.3. ZAKRES OPRACOWANIA

Uwzględniając przyjęte podejście co do charakteru i funkcji założeń oraz istniejące uwarunkowania zakres opracowania obejmuje:

#### 1. Wyniki wstępnej analizy uwarunkowań:

- a. wstępną analizę problemu zdegradowanej zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych w skali miasta bazującą na istniejących, dostępnych danych, raportach, dokumentach strategicznych przyjętych przez RM Krakowa. Przedmiotem analiz są obszary rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych wskazane w przyjętych przez RM dokumentach



strategicznych: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” oraz „Strategii Rozwoju Krakowa”,

- b. ocenę strategicznych uwarunkowań w skali miasta dla rehabilitacji zabudowy blokowej związanych z realizowanymi bądź planowanymi przedsięwzięciami infrastrukturalnymi oraz strategicznymi kierunkami rozwoju miasta,
- c. syntetyczną ocenę zewnętrznych uwarunkowań dla realizacji programów rehabilitacji związanych z regulacjami prawnymi, strategicznymi dokumentami zagranicznymi i krajowymi, źródłami finansowania, możliwościami wykorzystania przykładów dobrych praktyk krajowych i zagranicznych.

2. Syntezę prezentującą wybrane obszary osiedlowej zabudowy blokowej w mieście. Synteza ma charakter oceny strategicznych uwarunkowań w skali miasta bez odnoszenia się do szczegółowych cech, aspektów, problemów dot. poszczególnych osiedli np. wymaganych przedsięwzięć infrastrukturalnych.

3. Określenie metody wielokryterialnej, strategicznej oceny i wyboru obszarów/ osiedli do pilotażowego wdrożenia uwzględniającej kluczowe, strategiczne aspekty/ cechy/ kryteria społeczne, techniczne, przestrzenno-architektoniczne, środowiskowe, ekonomiczne, syntezy przestrzennej.

3. Określenie metody budowy lokalnych programów rehabilitacji obszarów zabudowy blokowej w trybie partycypacji społecznej prezentującej syntetycznie formę, tryb, procedurę, ramy czasowe, przedmiot i zakres oraz zarys metod dla realizacji niezbędnych diagnoz, przedmiot i zakres powstających dokumentów roboczych oraz zasady współpracy partnerów w procesie budowy lokalnego programu. Zakres i struktura dokumentu lokalnego programu rehabilitacji. Wskazanie propozycji zasad organizacyjnego wsparcia oraz finansowania prac nad lokalnymi programami rehabilitacji.

4. Określenia zasad wdrażania, finansowania i monitorowania lokalnych programów rehabilitacji.

5. Określenie wstępnego harmonogramu opracowania programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Dla potrzeb opracowania założeń niezbędne było przeprowadzenie precyzyjnej delimitacji wybranych obszarów zabudowy blokowej osiedli biorąc pod uwagę zapisy obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Krakowa oraz Strategii Rozwoju Miasta. Pozwoli to na odniesienie istniejących zasobów danych statystycznych dotyczących aspektów demograficznych, społecznych, własnościowych, struktury i typu użytkowania terenów, infrastruktury społecznej i technicznej oraz aspektów przestrzenno-architektonicznych do ściśle wyznaczonego obszaru miasta. Nie oznacza to ograniczenia zakresu analiz przewidzianych do podjęcia na etapie budowy lokalnych programów rehabilitacji wyłącznie do delimitowanych obszarów osiedli. Projektując uzupełnienie tkanki osiedli o składniki infrastruktury społecznej (np. edukacyjnej, kulturalnej, sportowej, ochrony zdrowia, opieki społecznej) należy wziąć pod uwagę szerszy związek danego osiedla z funkcjami realizowanymi dla jego mieszkańców poza osiedlem w otoczeniu miejskim zarówno najbliższym jak i dalszym.

## 1.4. PODSTAWOWE PROBLEMY REHABILITACJI ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

### 1.4.1. REHABILITACJA BLOKOWISK A ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ MIAST

Podjęta przez Radę Miasta inicjatywa wpisuje się w cele i zasady przyjęte w strategicznych dokumentach odnoszących się do problemów rozwoju miast, takich jak np. pierwsza „Europejska Karta Miejska – The European Urban Charter” przyjęta w trakcie kongresu organizowanego w 1992 r. przez Radę Europy poszerzona w maju 2008 r. jako „European Urban Charter II”, dokumentów takich jak „Nowa Karta Ateńska. Wizja Miast XXI wieku” przyjęta przez Europejską Radę Urbanistów w 2003 r., także porozumienie przyjęte w trakcie Nieformalnego Spotkania Ministrów państw UE w Bristolu w grudniu 2005 r. w sprawie zrównoważonych wspólnot tzw. „Bristol Accord” czy też „Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich” przyjęta z okazji nieformalnego spotkania ministrów w sprawie rozwoju miast i spójności terytorialnej w Lipsku, w dniach 24-25 maja 2007 r.

Przedmiotem opracowania nie jest szersza prezentacja tych dokumentów jednak warto przytoczyć kilka wybranych fragmentów, które wskazują na znacznie szerszy kontekst wdrażania programów rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli w miastach.

Zgodnie z zapisami „Bristol Accord” – zrównoważone wspólnoty to miejsca, w których ludzie chcą żyć i pracować teraz i w przyszłości. Miejsca, miasta aktywne, bezpieczne, dobrze zarządzane z efektywną partycypacją, dobrze skomunikowane, z dobrymi jakościowo usługami, wrażliwe na problemy środowiska naturalnego, ze zróżnicowaną i innowacyjną gospodarką, dobrze zaprojektowane i zbudowane, akceptujące indywidualne aspiracje i potrzeby oraz potrzeby innych społeczności.

Zgodnie z „Nową Kartą Ateńską” - polityka przestrzenna kreująca wizję rozwoju miast oraz realizującą ją działania, obejmować będą:

- Odrodzenie projektowania urbanistycznego, które będzie chronić i wzbogacać ulice, place, bulwary i trakty spacerowe jako podstawowe elementy zespalające miasto.
- Rehabilitację tych fragmentów tkanki miasta, które uległy degradacji lub były zaplanowane w oderwaniu od potrzeb człowieka.
- Działania ułatwiające osobiste kontakty mieszkańców oraz zwiększające im możliwości rekreacji i rozrywki.
- Działania zapewniające indywidualne i zbiorowe poczucie bezpieczeństwa, które stanowi podstawowy wymóg dobrego życia w mieście.
- Wysiłki zmierzające do tworzenia unikalnego krajobrazu miejskiego, wyrażającego jego „genius loci” miasta i uwytatniającego jego charakter.
- Troskę o zachowanie piękna i wysoki poziom estetyczny wszystkich fragmentów miasta.
- Ochronę przez planowanie wszystkich znaczących elementów przyrody i dziedzictwa kulturowego oraz ochronę i rozszerzanie sieci terenów otwartych.
- W poszczególnych krajach i miastach każde z tych pozytywnych działań realizowane będzie w różny sposób, zależnie od historycznych społecznych i ekonomicznych uwarunkowań

Istotne wnioski dotyczące podejścia do rozwoju obszarów miejskich sformułowano w trakcie w dniu Nieformalnego Spotkania Ministrów w sprawie Rozwoju Obszarów Miejskich w dniu 22 czerwca 2010

r. w Toledo (Hiszpania), którego głównym tematem była „zintegrowana rewitalizacja obszarów miejskich”. W celu urzeczywistnienia modelu inteligentniejszego i bardziej zrównoważonego miasta sprzyjającego włączeniu społecznemu ministrowie podkreślili znacznie następujących kwestii:

- wdrażanie zintegrowanych strategii rozwoju obszarów miejskich, które realizują globalną i spójną wizję miasta dogodnie umiejscowioną w kontekście terytorialnym, oraz które w harmonijny sposób promują wszystkie wymiary zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich w sposób zintegrowany zarówno pod względem nowej rozbudowy obszarów miejskich jak i już istniejących obszarów miast,
- zapewnienie obywatelom jakości życia i dobrobytu we wszystkich istniejących społecznościach i dzielnicach miasta podkreślając przy tym potrzebę ich zaangażowania w rozwój obszarów miejskich poprzez udział obywateli, a ponadto uznanie znaczenia związków pomiędzy innymi zainteresowanymi stronami (z sektora prywatnego, społeczeństwa obywatelskiego, itp.) oraz ich wpływu na kluczowe narzędzia służące zintegrowanemu podejściu,
- wsparcie dla uznania znaczenia renowacji i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych,
- uwzględnienie zobowiązań określonych w Karcie lipskiej w odniesieniu do zwracania szczególnej uwagi na „zaniedbane dzielnice miast w kontekście miasta jako całości”, a szczególnie dostosowanie do siebie jej konkretnych celów aby zmniejszyć polaryzację społeczną,
- przypomnienie, że ogólna jakość obszarów miejskich jest warunkowana jakością przestrzeni publicznych i miejskich krajobrazów kulturowych, a architektura jest podstawowym wymogiem warunkującym stworzenie przyjemnego środowiska dla mieszkańców obszarów miejskich oraz ogólną atrakcyjność i konkurencyjność miasta,
- pokreślenie komfortu i skuteczności planowania przestrzennego i planowania obszarów miejskich jako dźwigni politycznej dla zintegrowania celów środowiskowych, społecznych i gospodarczych,
- uwzględnienie stosowności ponownego wykorzystania terenów zurbanizowanych i/lub tam gdzie to właściwe kompaktowego planowania urbanistycznego, jako strategii mających na celu ograniczenie zagospodarowania nowych terenów, zapobieganie niepotrzebnym zmianom zagospodarowania gruntów niezabudowanych i obszarów naturalnych w zurbanizowane tereny zabudowane, a tym samym, zarządzanie niekontrolowaną suburbanizacją oraz jej ograniczanie.

**Podjęta inicjatywa rozpoczęcia procesu rehabilitacji obszarów zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych na terenie naszej Gminy miejskiej posiada szczególne znaczenia dla odnowy Krakowa, będąc ważnym składnikiem procesu rewitalizacji miasta.** Rewitalizacji rozumianej jako skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska



zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.<sup>1</sup>

Przyjmowane definicje pojęcia rewitalizacji z reguły zakładają planowe, kompleksowe i zintegrowane działania wpisujące się w szerszy program rozwoju społeczności lokalnej, mające na celu uzyskanie efektów odnowy substancji materialnej, architektury i przestrzeni miasta, rozwoju gospodarczego oraz pozytywnych przemian w sferze społecznej w określonym, z reguły zdegradowanym obszarze miasta.

Pojęcia rewitalizacji, rehabilitacji, rewaloryzacji i restrukturyzacji, stosowane w odniesieniu do procesów odnowy miast, w różnym stopniu obejmują i integrują działania w poszczególnych sferach: materialnej, gospodarczej, społecznej czy środowiskowej.

Na proces rehabilitacji blokowisk składają się<sup>2</sup>:

- remonty, wyrównujące powstałe w trakcie eksploatacji ubytki wartości technicznej obiektów,
- modernizacje, tj. wprowadzane w trakcie remontów nowe materiały i rozwiązania (w tym także sieci) dostosowujące obiekty do współczesnych wymagań techniki i współczesnych ocen ich wartości funkcjonalnej,
- **humanizacja jako złożony proces techniczno-społeczny dotyczący całego osiedla, polegający na takim uzupełnianiu infrastruktury społecznej oraz takiej stymulacji organizacyjnych form życia i aktywności własnej mieszkańców, które pozwoli im traktować osiedle jako przyjazne miejsce zamieszkania, związane integralnie z miastem.**

Doświadczenia zgromadzone w trakcie budowy i wdrażania programów rewitalizacji, rehabilitacji osiedli mieszkaniowych w krajach zachodnich wskazują, że dla uzyskania sukcesu niezbędne jest włączenie lokalnej społeczności już na początku procesu, w fazie budowy planu działania spełniającego oczekiwania mieszkańców jak również aktywne zaangażowanie w fazie wdrażania zarówno mieszkańców jak i potencjalnych partnerów realizowanych przedsięwzięć.

Przykładowo zintegrowane podejście przyjęte w Danii w zintegrowanych projektach regeneracji problemowych obszarów miejskich tzw. „kvarterløft projects” (Danish Urban Regeneration Projects) realizowanych w latach 1997 – 2007, które objęły ok. 120 000 mieszkańców zawiera następujące założenia<sup>3</sup>:

- Projekty powinny dotyczyć obszaru a nie poszczególnych nieruchomości lub mieszkańców.
- Projekty powinny bazować na skoordynowanych i zintegrowanych akcjach.
- Projekty powinny bazować na maksymalnym udziale sił lokalnych.

<sup>1</sup> Definicja rewitalizacji przyjęta przez Komitet Naukowy Projektu badawczego zamawianego MniSW pt. „Rewitalizacja miast polskich jako sposób na zachowanie dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju” realizowanego w latach 2006 – 2010 przez konsorcjum w składzie Instytut Rozwoju Miast – Partner Wiodący, Szkoła Główna Handlowa i Uniwersytet Jagielloński oraz Forum Rewitalizacji. Projekt kierowany przez dr hab. arch. Zygmunta Ziobrowskiego prof. IRM

<sup>2</sup> J. Jeżak, A. Rębowska (red.), W. Rydzik, M. Węglowski „Strategie rehabilitacji blokowisk”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2006, str. 10

<sup>3</sup> KVARTERLØFT. 10 YEARS OF URBAN REGENERATION. Published by: The Ministry of Refugees, Immigration and Integration Affairs, Denmark, October 2007, Edited by: Ellen Højgaard Jensen in

Doświadczenia z realizacji podobnych programów w Danii wskazują na kilka istotnych elementów warunkujących powodzenie programów, takich jak np.:

- zintegrowane podejście,
- zaangażowanie mieszkańców,
- podejście typu top down - bottom up bazujące na rozpoznaniu lokalnych potrzeb i oczekiwań,
- koncentracja i czasowo określone działania na wybranym obszarze,
- niekonwencjonalne projekty i partnerstwo publiczno-prywatne.

Z kolei prawie 30 letnie doświadczenia National Main Street Program - szerokiego ruchu na rzecz odnowy starych dzielnic handlowych miast w USA bazującego na zaangażowaniu lokalnych społeczności wytworzyły standardy jakości dla podejmowanych lokalnych inicjatyw. Są to m.in.:

- posiadanie szerokiego wsparcia społecznego dla procesu rewitalizacji zarówno ze strony sektora publicznego i prywatnego,
- posiadanie wizji i misji odpowiedniej dla lokalnej społeczności i stopnia rozwoju organizacyjnego lokalnego programu.

Podstawowym założeniem przyjętym dla prac nad programem rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków jest konieczność uwzględnienia szerszego, miejskiego kontekstu podejmowanych przedsięwzięć jak i poszerzenie ich zakresu o działania zmierzające do identyfikacji mieszkańców z wdrażanym programem oraz do trwałej aktywizacji lokalnej społeczności.

Przyjęto także założenie dotyczące skali i zakresu podejmowanych działań, które sprowadza się do promowania idei wielu małych ale systematycznych kroków, przedsięwzięć (zamiast dużych projektów flagowych) wynikających z potrzeb, a zarazem i możliwości partnerów podejmujących projekt. Podejście takie sprawdziło się w wielu programach zagranicznych.

#### **1.4.2. PROBLEM REHABILITACJI ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI W POLSCE**

Wielkie osiedla mieszkaniowe w Polsce to osiedla wznoszone metodami uprzemysłowionymi, poczynając od połowy lat 60. Projektowane w postaci coraz większych zespołów odbiegających w sposób istotny od idei osiedla społecznego, zyskały sobie niepochlebne miano „blokowisk”. Na ich dzisiejszy niezadawalający stan wpłynęło szereg przyczyn od technicznych poczynając, na świadomości społecznej kończąc, takich jak <sup>4</sup>:

- niestaranność wykonawstwa i kiepska jakość materiałów powodująca szybką degradację techniczną budynków,
- przestarzałe rozwiązania technologiczne i normy techniczne powodujące wysokie koszty eksploatacji budynków,

---

<sup>4</sup> - J.Jeżak, A.Rębowska ..... op.cit.

- niskie normy powierzchniowe mieszkań (zwłaszcza drugiej połowy lat 60.) i standardy wykończenia powodujące degradację funkcjonalną zasobów,
- system zasiedlania prowadzący do zbliżonej charakterystyki demograficznej mieszkańców, a w związku z tym do falowego obciążania istniejących obiektów infrastruktury, takich jak przedszkola, szkoły itp.,
- monotonia zabudowy oraz nadmierna skala obiektów i zespołów, rodząca wśród użytkowników poczucie anonimowości sprzyjające zjawiskom dewastacji obiektów i urządzeń osiedlowych,
- zmiany w stylach życia i preferencjach społecznych zachodzące w miarę upływu czasu jak np. przyjmowanie w okresie wznoszenia osiedli znacznie niższego wskaźnika motoryzacji lub nieuwzględnienia wymogów ekologicznych, potrzeb ludzi niepełnosprawnych co dziś stanowi istotny element oceny warunków życia w mieście.

Mimo tych wszystkich wad polskie blokowiska zawierają tak dużą część istniejącego zasobu mieszkaniowego, iż przez wiele lat stanowią jedną z głównych form zamieszkiwania w miastach. Według szacunków prawie połowa zasobów mieszkaniowych w miastach, a ponad 1/3 łącznych zasobów w kraju to zasoby zlokalizowane w budynkach wznoszonych metodami uprzemysłowionymi stanowiących główną tkankę zabudowy osiedlowej.

W okresie transformacji doszło do znaczących przemian na terenie „błokowisk. Problemy związane ze zmianą struktury demograficznej mieszkańców oraz starzenie się substancji mieszkaniowej mogą powodować zwielokrotnienie się problemów społeczno-przestrzennych na terenie osiedli. W Polsce początki degradacji fizycznej oraz społecznej osiedli mieszkaniowych zaczęto obserwować w latach 90-tych XX wieku. Powstało zagrożenie, że na terenie wielkich osiedli mieszkaniowych nastąpi niekorzystna zmiana struktury społecznej, znaczna część mieszkańców zacznie się przenosić do budownictwa o wyższym standardzie mieszkaniowym, a osiedla blokowe zaczną poważnie podupadać. Degradacja osiedli mieszkaniowych w dzielnicach miejskich mogłaby poważnie wpływać na politykę lokalną prowadzoną w miastach i skutkować powstaniem obszarów deprivacji społecznej.

Z drugiej strony, część wielkich osiedli mieszkaniowych jest postrzegana pozytywnie przez mieszkańców miast, a ceny kształtujące się na rynku nieruchomości wskazują, że wciąż są to tereny atrakcyjne mieszkaniowo. Tego typu wybrane osiedla mieszkaniowe charakteryzują się dobrym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, na ich terenie odnotowuje się stosunkowo wysokie wskaźniki poziomu i jakości życia.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna osiedla mieszkaniowego w dużym stopniu zależy od stosunku mieszkańców do ich miejsca zamieszkania, jeśli identyfikują się oni ze swoim zespołem mieszkaniowym istnieje większa szansa, że nawet jeśli status materialny mieszkańców ulegnie poprawie nie wyprowadzą się oni w inne miejsce. Wyróżnia się trzy kategorie uwarunkowań identyfikacji mieszkańców z osiedlem<sup>5</sup>:

#### 1. Uwarunkowania urbanistyczne:

- usytuowanie osiedla w stosunku do miasta, warunki komunikacyjne,
- standard mieszkań,

<sup>5</sup> Turowski J., 1979, Środowisko mieszkalne w świadomości ludności miejskiej, Ossolineum, Wrocław.

- wyposażenie osiedla w infrastrukturę handlowo-usługową.

## 2. Uwarunkowania społeczne:

- ustrój osiedla, rozwój samorządności,
- upowszechnianie oceny i stereotypy, kwalifikacja osiedli na gorsze i lepsze,
- struktura społeczna ludności i cechy mieszkańców,
- ocena stosunków międzyludzkich, wielkość jednostki mieszkaniowej, stopień wyodrębnienia osiedla w obrębie miasta,

## 3. Uwarunkowania osobiste:

- okres zamieszkiwania w osiedlu,
- osiągnięte efekty w zakresie warunków życia przez aktywność indywidualną i zorganizowaną,
- preferencje jednostkowe w zakresie systemu wartości i wzorów, stylu życia.

Każde z uwarunkowań urbanistyczne, społeczne oraz osobiste, powinny być spełnione w celu zapewnienia odpowiedniego standardu życia mieszkańców.

Problemy, które wskazuje się w badaniach nad wielkimi osiedlami mieszkaniowymi, w krajach Europy Środkowo-Wschodniej to głównie zagadnienia :

- strukturalne i techniczne – problemy dotyczą przyjętych metod budowania, nieodpowiednich materiałów, rewitalizacja w tym kontekście oznacza zagwarantowanie bezpieczeństwa istniejącej konstrukcji, lepszą wytrzymałość materiałów i lepsze wykorzystanie przestrzeni mieszkaniowej,
- planistyczne i architektoniczne – problemy dotyczące dużego zagęszczenia budynków, nieodpowiedniej infrastruktury społecznej, braku terenów rekreacyjnych, dużego ruchu drogowego na terenie osiedli, słabego połączenia z centrum miasta, rewitalizacja dopiero jest możliwa po rozwiązaniu problemów w sferze edukacji, bezpieczeństwie przestrzeni publicznych, dostępności do usług medycznych,
- architektoniczne – monotonne budownictwo, przestarzałe plany mieszkań, małe pokoje, brak wind, nieodpowiednie ogrzewanie, źle wyposażone łazienki – cel rewitalizacji poprawienie warunków życia mieszkańców i wyglądu budynków, zapewnienie odpowiednich programów (np. wprowadzenie dodatkowych usług publicznych, wyposażenie w urządzenia rekreacyjne),
- społeczno-ekonomiczne – słabe więzi społeczne pomiędzy mieszkańcami, nieuczestniczenie w życiu społecznym, wysoki poziom bezrobocia, wandalizm, konflikty kulturowe, koncentracja pewnych określonych grup mieszkańców, np. o niższym statusie społecznym, grup etnicznych – rewitalizacja poprzez zachęcanie do aktywnego udziału w zarządzaniu, utrzymaniu istniejącego stanu, bądź poprawianiu warunków życia na osiedlach, stworzenie miejsc pracy,
- finansowe – wysokie czynsze, oraz wysokie ceny usług dla lokatorów, rozwiązanie ulgi podatkowej dla osób remontujących domy, brak dobrych rozwiązań dla zawiązywania partnerstwa publiczno-prywatnego,

- prawne – nieuregulowane kwestie własnościowe – istnieje konieczność określenia roli praw i obowiązków każdego z uczestników w procesie rehabilitacji,
- konkurencyjność na rynku mieszkaniowym – problem niskiej konkurencyjności rynku mieszkaniowego, celem rehabilitacji powinno być uniknięcie dalszej deprywacji osiedli, a także poprawa jakości życia na tych terenach.

Argumenty, które przemawiają za rewitalizacją blokowisk w Polsce to m.in.:

- potrzeba humanizacji miejsc zamieszkania,
- utrzymanie korzystnych cech społecznych osiedli, wymieszkanie ludzi o różnym poziomie zamożności, wykształcenia, itp.,
- potrzeba zahamowania ucieczki bogatszych mieszkańców z blokowisk,
- ekonomiczna opłacalność modernizacji bloków (koszt modernizacji jest oceniany na 25-60 % budowy nowych domów), duże ich bezpieczeństwo i trwałość,
- nakręcanie koniunktury gospodarczej (aktywizacja rynku budowlanego),
- obniżone koszty związane z dostępnością komunikacyjną osiedli (na ogół dobrze już skomunikowanych) i z istniejącym uzbrojeniem oraz bliskość terenów rekreacyjnych.

Poddając analizie problemy występujące w obszarach blokowej zabudowy osiedlowej należy zwrócić uwagę na istotne różnice między osiedlami budowanymi metodami uprzemysłowionymi, powstałymi po roku 1960 przed transformacją systemową w Polsce, a osiedlami powstałymi po roku 1990. Nie negując problemów występujących w osiedlach powstałych w ostatnim dwudziestolecu należy dostrzec cechy różnicujące takie jak np.: wyższy i zróżnicowany status społeczny oraz profil demograficzny mieszkańców, nowoczesność technologii i wykonawstwa budynków, zapewnienie niskiej energochłonności, wyższy standard i normatyw powierzchniowy.

Częstym problemem jest jednak nadmierne zagęszczenie zabudowy, brak infrastruktury edukacyjnej, kulturalnej, zdrowotnej, sportowej, handlowej. Problemy te są częściowo rozwiązywane w wyniku zwiększonej mobilności mieszkańców tych osiedli, co jednak generuje znaczne obciążenie systemów komunikacyjnych miasta. Z uwagi na znaczną intensywność zabudowy na tego typu osiedlach jak i specyficzne stosunki własnościowe powstawanie nowych obiektów infrastruktury społecznej jest w dużej mierze utrudnione. W tym przypadku niezbędne jest odniesienie przewidzianych do rozbudowy funkcji do znacznie szerszego kontekstu otoczenia danego osiedla.

#### **1.4.3. WYBRANE DOŚWIADCZENIA ZAGRANICZNE W ZAKRESIE REHABILITACJI BLOKOWISK**

Na terenie wielkich osiedli mieszkaniowych w krajach Europy Zachodniej i Środkowo-Wschodniej prowadzone są działania rewitalizacyjne w celu poprawy standardów mieszkaniowych oraz jakości życia mieszkańców osiedli. W przypadku większości działań rewitalizacja wielkich osiedli oznacza, nie tylko odbudowę budynków, ale również wspieranie lokalnej gospodarki, społeczności lokalnych

i życia społecznego. Wymaga to stworzenia rozwiązań, które będą odpowiadać na konkretne problemy zidentyfikowane na terenie osiedli mieszkaniowych.

Główne kierunki odnowy miast i rehabilitacji wielkich osiedli mieszkaniowych, realizowane w krajach Europy Zachodniej w latach 90-tych, koncentrowały się na ogólnej odnowie budynków mieszkalnych, oraz inicjatywach centralnie sterowanych przy ograniczonym udziale społeczności lokalnych.

Obecnie strategie rewitalizacji zasobów mieszkaniowych koncentrują się głównie na poprawie jakości życia mieszkańców przez rozwój usług i innowacyjnych sposobów zarządzania obiektami, integracji miejsc pracy na obszarach zamieszkania i poprzez wprowadzenie bardziej zróżnicowanego stylu budynków. Humanizacja osiedli oznacza działania dla stworzenia atmosfery, która spowoduje, że mieszkańcy będą się utożsamiać z osiedlem, aktywnie włączając się w programy zapewniające odnowę wyglądu budynków, ich otoczenia i infrastruktury społecznej.

Działania podejmowane w wybranych państwach:

### **Francja**

Cele wprowadzane w ramach polityki rewitalizacyjnej wielkich osiedli mieszkaniowych były skierowane na poprawę jakości życia, wzmocnienie obecności służb publicznych, zagospodarowanie przestrzeni miejskiej, rozwój infrastruktury społecznej. Inne cele to m.in.: próba walki z bezrobociem, integracja, edukacja, dokształcanie oraz działania zmierzające do poprawienia stanu jakości zasobów mieszkaniowych.

Działania podejmowane we Francji w ramach rehabilitacji wielkich osiedli mieszkaniowych<sup>6</sup>:

- poziom lokalny – koncentracja „pustostanów strukturalnych” i przeniesienia lokatorów, zamykanie budynków - pierwsze rozbiórki w latach 1992-98 (176 mieszkań na 2300 tj. 8%), programy „humanizacji” – renowacja mieszkań i budynków, rozbudowa systemów zabezpieczających budynek i prywatyzujących wejście do budynku, wzmocnienie poczucia sąsiedztwa – dozorcstwo i usługi personelu socjalnego typu MOPS,
- przesiedlenia trudnych rodzin, rozwój partnerstwa w ramach lokalnych stowarzyszeń, stałe dyżury dozorców, wykorzystanie komunalnego mieszkaniowego funduszu interwencji,
- integracja urbanistyczna – integracja dzielnic peryferyjnych miasta i przemiany otoczenia budynków, zmiana niekorzystnego wizerunku dzielnic spółdzielczych, walka z wykluczeniem mieszkańców.

### **Niemcy**

Problemy zagospodarowania wielkich osiedli mieszkaniowych występują w głównej mierze na terenie byłego NRD. Szacuje się, że w Niemczech występuje 720 wielkich osiedli mieszkaniowych, na terenie

<sup>6</sup> Skalski K., 2009, Rewitalizacja we Francji zarządzanie przekształceniami obszarów kryzysowych w miastach, Kraków, Instytut Rozwoju Miast, Rewitalizacja miast polskich, T.2.



których znajduje się 2,3 mln. mieszkań, co stanowi około 7 % zasobu mieszkaniowego, z tego na terenie wschodnich krajów związkowych znajduje się około 1,5 mln. mieszkań.

Głównym problemem występującym we wschodnich Niemczech jest wysoki wskaźnik pustostanów. Dlatego w Niemczech zaczęto przeprowadzać wyburzenia części bloków na terenie wielkich osiedli, w latach 2002-2006 wyburzono ponad 150 000 mieszkań w całej wschodniej części Niemiec. Działania rewitalizacyjne prowadzone w Niemczech na terenach wielkich blokowisk koncentrują się wokół<sup>7</sup> :

- zagęszczania niedokończonych struktur urbanistycznych wielkich osiedli (nowe domy na wolnych działkach, łączenie budynków, tworzenie pierzei),
- modernizacji bloków (termoizolacja budynków, wymiana urządzeń grzewczych, nowe elewacje, samonośne loggie, windy zewnętrzne, nowe wejścia),
- rozbudowy istniejących domów,
- kształtowania nowych przestrzeni publicznych, miniparków sportowych i rekreacyjnych,
- tworzenia nowej infrastruktury społecznej, odpowiadającej aktualnym trendom demograficznym i społecznym,
- harmonijnego łączenie blokowisk z sąsiednimi osiedlami,
- lokalizacji nowych punktów usługowych i handlowych,
- tworzenia przyjaznej przestrzeni, usuwanie barier dla niepełnosprawnych,
- wprowadzania proekologicznych technologii,
- zaangażowania społecznego w programy rewitalizacji, modernizacji mieszkań, bloków i kompleksów urbanistycznych (skutkuje to ograniczeniem wandalizmu).

Działania rewitalizacji wielkich osiedli mieszkaniowych np. w Berlinie były podejmowane przy pomocy środków finansowych z programu federalno krajowego „Stadtumbau Ost”, środki finansowe przeznaczono w połowie na rozbiórkę budynków, a w połowie na podniesienie wartości pozostałej zabudowy. Środki z funduszu przeznaczono m.in. na tereny zieleni, przestrzenie publiczne, drogi, oraz zmianę funkcji obiektów użyteczności publicznej.

### ***Wielka Brytania***

Wielkie osiedla mieszkaniowe, były efektem realizacji polityki państwowej nastawionej na szybkie zwiększenie zasobu mieszkań o umiarkowanych czynszach, w Anglii osiedla takie realizowane były z reguły jako budownictwo komunalne. Do roku 1979 liczba mieszkań komunalnych wzrosła do 5 milionów (tj. 40 % zasobu mieszkaniowego), w stosunku do 1,2 mln przed wojną. Władze lokalne nie radziły sobie z ich utrzymaniem, a mieszkańcy o wyższych dochodach zaczęli je opuszczać. Zmiany w zarządzaniu wielkimi osiedlami wielorodzinnymi zaobserwowano wraz z przejściem rządów przez M. Thatcher, wprowadzono wówczas zasiłki mieszkaniowe dla rodzin najuboższych, podniesiono czynsz oraz zaczęto efektywniej zarządzać osiedlami.

<sup>7</sup> Kaczmarek T., 2001, Rewitalizacja miast w Polsce na tle doświadczeń europejskich, [w:] Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast, pr. zb. pod red. Billert A., Collegium Polonicum, Ślubice

W ramach polityki rehabilitacji osiedli zaczęto wprowadzać programy ich odnowy oraz powołano specjalne fundusze, które miały na celu wspieranie odnowy osiedli mieszkaniowych i przyciągających kapitał prywatny (np. Single Regeneration Challenge Fund i Estates Renewal Challenge Fund). Podejmowane programy miały na celu zaangażowanie w rewitalizacji terenów mieszkaniowych, również innych sektorów gospodarki, a przede wszystkim przyciągnięcie kapitału prywatnego.

Strategie rewitalizacji obiektów wielorodzinnych na terenie Wielkiej Brytanii różniły się często w zależności od struktury własnościowej mieszkańców. W przypadku mieszkań komunalnych zakładano specjalne agencje, które miały na celu rewitalizację wyznaczonych terenów. Rewitalizacja mieszkaniowa w sektorze prywatnym polegała na skłonieniu właścicieli do odnowy starej substancji mieszkaniowej oraz wprowadzenie systemu grantów na naprawę i renowację mieszkań.

W ramach szerszych strategii rewitalizacyjnych skoncentrowanych na obszarze całego miasta przeprowadzono wyburzenia wybranych osiedli mieszkaniowych. Program wyburzeń został wznowiony w Wielkiej Brytanii w latach 90-tych, liczba przeprowadzonych wyburzeń wzrosła od 4 000 mieszkań komunalnych w 1991/1992 r. do 7 700 w 1996 r., 87% wyburzeń przeprowadzono na osiedlach najbardziej zniszczonych, na terenach na których wcześniej przeprowadzano już projekty rewitalizacyjne. Wyburzenia przeprowadzono również na początku XXI w. np. w Newcastle m.in. w ramach realizowanej strategii *Green Paper*, do wyburzenia przeznaczono 6 600 budynków w wyznaczonych budynkach komunalnych, a na tym terenie później miały powstać nowe mieszkania, wybudowane przez prywatnych developerów i zarejestrowane organizacje społeczne właścicieli gruntów.

W programach rewitalizacyjnych osiedli mieszkaniowych Wielkiej Brytanii duże znacznie ma udział społeczności lokalnych, ponadto programy rewitalizacyjne obejmują zarówno odnowę fizyczną budynków, jak i przeprowadzaną równoległe dużą ilość programów społecznych, mających na celu poprawienie jakości życia mieszkańców osiedli.

## 2. STRATEGICZNE UWARUNKOWANIA DLA REHABILITACJI OSIEDLI NA TERENIE GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW<sup>8</sup>

Przyjęta przez Radę Miasta w 1999 r. **Strategia Rozwoju Krakowa** określa w ramach **Celu Operacyjnego I-4. „Rozwój mieszkalnictwa i rewitalizacja terenów zdegradowanych”** działania dotyczące rozwoju mieszkalnictwa, które powinny zmierzać do tworzenia warunków dla nowego budownictwa mieszkaniowego, jak i do **poprawy stanu istniejących zasobów mieszkaniowych, powstałych w różnych okresach, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli wykonanych „z wielkiej płyty”**.

**Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa** przyjęte przez Radę Miasta uchwałą z dnia 16 kwietnia 2003 r. wśród głównych kierunków rozwoju i modernizacji zasobów mieszkaniowych i infrastruktury społecznej wskazuje m.in. na tworzenie warunków dla poprawy standardów i warunków życia zarówno w tradycyjnie kształtowanej zabudowie miejskiej jak i w zespołach zabudowy blokowej - poprzez **programy**

<sup>8</sup> - rozdział zawiera wybrane zapisy dotyczące problemów rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli zawarte w obowiązujących dokumentach strategicznych przyjętych przez Radę Miasta Krakowa



**rewitalizacji i rehabilitacji.** W zakresie kierunków zmian w zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie miejskiej wskazano m.in. konieczność restrukturyzacji i modernizacji zdegradowanych obszarów z wymianą lub **rehabilitacją zabudowy i rekompozycją układów urbanistycznych.** Zgodnie z zapisami studium przedsięwzięciami rehabilitacyjnymi powinny być objęte różne rodzaje istniejących koncentracji mieszkalnictwa. Za szczególnie ważne uznano:

- obszary zabudowy mieszkaniowej usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie lub wewnątrz przestrzeni publicznych o metropolitalnym i reprezentacyjnym znaczeniu oraz przy najbardziej ruchliwych trasach miasta i trasach transportu zbiorowego (to jest w obszarach strategicznych i ciągach wielofunkcyjnych),
- **obszary „blokowisk” zrealizowanych w technologii uprzemysłowionej, usytuowane jw., dla których proces rehabilitacji będzie ekonomicznie i technicznie konieczny,**
- inne wybrane osiedla zabudowy mieszkaniowej.

Na strukturę zainwestowania Miasta Krakowa składają się m.in. zespoły osiedli zabudowy wielorodzinnej o monofunkcyjnym charakterze takie jak np.: 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 wielopłytyowym. Nie spełniają one dzisiejszych standardów w dziedzinie wyposażenia w usługi podstawowe, urządzenia obsługi technicznej (parkingi) oraz jakości przestrzeni publicznych. 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.**

W studium ustalono **strefę rehabilitacji zabudowy blokowej** obejmującą **11** obszarów o łącznej powierzchni 423 ha w celu podniesienia jakości życia mieszkańców w osiedlach wielkoblokowych z lat 1960-80 oraz w celu rewitalizacji kształtowania zwartego układu przestrzennego tych osiedli, a także właściwego rozmieszczenia funkcji usługowych. Wyznaczenie strefy służyć ma:

- zatrzymaniu tendencji do ucieczki aktywnych gospodarczo, zamożniejszych grup społeczeństwa do osiedli peryferyjnych lub poza granice miasta,
- pełnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej i społecznej,
- podniesieniu atrakcyjności użytkowej i przestrzennej istniejących przestrzeni publicznych,
- lepszemu wykorzystaniu zasobów mieszkaniowych i terenowych.

Osiągnięcie określonych dla strefy celów wymagać będzie ukierunkowania zagospodarowania przestrzennego obszarów poprzez podjęcie działań na rzecz:

- poprawy estetyki i standardu technicznego budynków (kolorystyka, detal, zwieńczenia-dachy, docieplenia itp.),
- wprowadzenia urządzonej zieleni wysokiej i zakomponowania zieleni niskiej,
- wzbogacenia obszaru tzw. małą architekturą o wysokim poziomie technicznym i estetycznym, dbałości o atrakcyjne nawierzchnie, urządzenia ciągów spacerowych, placów i ścieżek rowerowych,
- wzbogacenia obszarów o brakujące elementy infrastruktury społecznej oraz wyposażenia w podstawowe usługi,

- podniesienia jakości przestrzeni urbanistycznej poprzez uczytelnienie zasad kompozycji, wyodrębnienie i porządkowanie przestrzeni publicznych oraz podniesienie ich jakości i atrakcyjności.

W przyjętym przez Radę Miasta Krakowa studium uznaje się za konieczne przystąpienie do sporządzenia w ciągu najbliższych lat programów rehabilitacji wyżej określonych obszarów, szczególnie tych, które zagrożone są dalszą techniczną i społeczną degradacją oraz leżących w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie strefy miejskiej, przestrzeni publicznych, ciągów aktywizacji.

W ramach tych programów powinny zostać opracowane:

- kompleksowa analiza uwarunkowań i ich synteza, a następnie założenia przedsięwzięcia wraz z powołaniem koordynatora i przygotowaniem ogólnego planu rehabilitacji,
- harmonogram działań rehabilitacyjnych zgodny z ustaleniami „programu rehabilitacji”,
- program działań własnych władz miasta w zakresie - pomocy prawnej, udostępniania informacji, modernizacji infrastruktury i urządzania przestrzeni publicznych oraz renowacji własnego zasobu - jako zadań realizacyjnych wspomagających innych inwestorów i zachęcających ich do wysiłku finansowego,
- koncepcja zagospodarowania terenu zawierająca:
  - zasady kompozycji przestrzennej,
  - rozwiązanie układu komunikacyjnego z określeniem linii rozgraniczających, charakterystycznych przekrojów ulic oraz urządzeń komunikacji publicznej i parkowania, a także bilans parkingowy,
  - bilans i sposób zaopatrzenia w media oraz odprowadzania ścieków,
  - granice projektowanej zabudowy oraz granice terenów przeznaczonych pod obiekty i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, a także tereny pod niezbędne ulice wewnętrzne i place oraz na przestrzenie publiczne,
  - układ zieleni,
  - gabaryty budynków, formę dachu, charakter elewacji,
  - zasady etapowania przedsięwzięcia,
  - bilans terenu i podstawowe wskaźniki urbanistyczne, w szczególności wyposażenia w infrastrukturę społeczną i usługi podstawowe,
- projekty architektoniczno-budowlane remontów, przebudowy i nowych obiektów.

Programy i projekty wymienione wyżej winny uwzględniać:

- zasady polityki przestrzennej gminy określone w Studium,
  - podniesienie standardów urbanistycznych i mieszkaniowych do poziomu określonego w Studium, w szczególności w zakresie: parkowania, zieleni i rekreacji przydomowej, wyposażenia w usługi podstawowe i infrastrukturę społeczną,
- uwarunkowania naturalne i kulturowe miejsca.

Obszary **rehabilitacji zabudowy blokowej z lat 60 – 80** mogą być - w wyniku określonych w Studium programów operacyjnych lub projektów miejskich - objęte obowiązkiem sporządzenia planów

miejscowych, jednak z uwagi na istniejące uwarunkowania tym obowiązkiem nie zostały objęte – rys. 5.

Z kolei **Miejski Program Rewitalizacji Krakowa z 2008 r.** zawiera odniesienia do części obszarów zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych. Obszar Osiedla Dąbie od zachodu oraz obszar Osiedla Podwawelskiego od południowego – zachodu sąsiadują z II obszarem rewitalizacji wskazanym w Miejskim Programie Rewitalizacji Miasta Krakowa. Obszar Osiedla Azory znajduje się w obrębie IV obszaru rewitalizacji i wydzielony jest jako podobszar IV-2: Osiedle Azory. Obszar Osiedla Przy Arce i Osiedla Bieńczyce sąsiadują od wschodu z V obszarem rewitalizacji. Osiedle Azory zostało wskazane w Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa jako podobszar IV-2, który powinien zostać poddany rehabilitacji (zgodnie ze Studium Uwarunkowań .. i Strategią Rozwoju Krakowa). W stosunku do tego obszaru został zaproponowany w MPRK **projekt flagowy: „projekt modelowy na osiedlu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Azory”**. Skrótowy opis tego projektu zamieszczono poniżej.

### 1. Opis projektu / sytuacja wyjściowa

Projekt obejmuje modernizację jednego lub kilku budynków mieszkalnych z wielkiej płyty, modernizację lokalnego centrum zaopatrzeniowo-usługowego, humanizację otoczenia mieszkaniowego oraz nowy wystrój przestrzeni publicznej. Dodatkowo możliwe są działania w mniejszym zakresie, na przykład odnowienie wejść, placów zabaw i terenów zieleni osiedlowej oraz stworzenie parkingów w celu pokrycia przyszłego zapotrzebowania. W miarę możliwości powinien zostać wybrany fragment zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie centrum zaopatrzeniowo-usługowego charakteryzujący się postępującą dekapitalizacją, aby podkreślić modelowy charakter projektu.

Ponadto należy rozważyć, które budynki mogłyby być poddane gruntownej modernizacji. W celu zwalczania przestępczości i wzmocnienia sieci społecznych należy powołać menedżera ds. społecznych.

Projekt służy przetestowaniu i plastycznemu ukazaniu działań rewitalizacyjnych prowadzonych na obszarze osiedli wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Ma pokazać zarówno właścicielom jak również mieszkańcom korzyści płynące z kompleksowej rewitalizacji, a tym samym wzmocnić ich gotowość do współuczestniczenia w tym procesie.

### 2. Cele projektu

Sfera społeczna:

- zwalczanie przestępczości,
- budowanie sieci społecznych,
- wzmocnienie identyfikacji mieszkańców z własną dzielnicą,
- poszerzenie oferty aktywnej rekreacji i wypoczynku dla młodzieży i osób starszych.

Przestrzeń publiczna:

- podniesienie jakości i uporządkowanie przestrzeni publicznej,
- usunięcie mankamentów natury architektonicznej i funkcjonalno-przestrzennej,
- podniesienie standardu życia mieszkańców dzięki poprawie jakości otoczenia mieszkaniowego i podniesienie walorów estetycznych przestrzeni publicznej,
- poprawa lokalnego mikroklimatu dzięki zazielenianiu terenów osiedlowych.

Substancja budowlana i struktura zabudowy:

- modernizacja budynków i mieszkań,
- modernizacja centrum zaopatrzeniowo-usługowego.

Gospodarka:

- wspieranie struktur handlu detalicznego dzięki modernizacji lokalnego centrum zaopatrzeniowo-usługowego,
- utrzymanie / tworzenie miejsc pracy w sektorze handlu detalicznego i usług.

### 3. Działania planowane w ramach projektu:

- opracowanie koncepcji rewitalizacji i modernizacji w ramach zintegrowanego planu docelowego,
- przeprowadzenie konsultacji społecznych z mieszkańcami, spółdzielniami i wspólnotami mieszkaniowymi,
- modernizacja budynków z wielkiej płyty i mieszkań,
- zapewnienie zastępczych mieszkań na czas prowadzenia rewitalizacji,
- stworzenie miejsc parkingowych w stosownie wybranych obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie rewitalizowanego fragmentu zabudowy,
- pielęgnacja i zagospodarowanie leżących w sąsiedztwie terenów otwartych, placów zabaw, obszarów rekreacyjno-sportowych itd. (działania ukierunkowane na poprawę jakości otoczenia mieszkaniowego),
- umocnienie struktur społecznych dzięki organizowaniu przez mieszkańców akcji wzmacniających poczucie wspólnoty i zapewnieniu w tym celu stosownych miejsc,
- wspieranie działalności handlowo-usługowej oraz małych i średnich przedsiębiorstw,
- pielęgnacja i uzupełnienie zieleni osiedlowej w celu poprawienia lokalnego mikroklimatu,
- poprawa bezpieczeństwa dzięki zintegrowanemu działaniu wszystkich stosownych instytucji i urzędów,
- poprawa oświetlenia przestrzeni publicznej, poprawa wystroju przestrzeni publicznych w mało uczęszczanych miejscach na osiedlu w celu zwiększenia bezpieczeństwa.

### 4. Oddziaływanie

Dzięki rewitalizacji i modernizacji przestrzeni publicznej podniesie się jej atrakcyjność estetyczna i funkcjonalna i tym samym jakość życia mieszkańców.

Dzięki poprawie jakości otoczenia mieszkaniowego podniosą się jego walory użytkowe. Ponadto dzięki zazielenieniu terenów osiedlowych znacznej poprawie ulegnie lokalny mikroklimat.

Zrównoważona, staranna i kompleksowa modernizacja substancji budowlanej i otoczenia mieszkaniowego przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców.

Dzięki organizowaniu akcji wzmacniających poczucie wspólnoty zostanie umocniona sieć społeczna.

Przeprowadzenie projektu modelowego wywoła u lokalnej społeczności pozytywne nastawienie do kwestii rewitalizacji i stworzy sprzyjającą atmosferę dla jej dalszego wdrażania. Ponadto wzrośnie identyfikacja mieszkańców z własną dzielnicą. Dzięki temu wzrosną szanse na pobudzenie aktywności mieszkańców i trwałą poprawę klimatu społecznego w dzielnicy Azory.

Zaprezentowane podejście może zostać twórczo wykorzystane w budowie lokalnych programów rehabilitacji dla pozostałych objętych analizą osiedli.

Deficyty osiedli z wielkiej płyty dotyczą zarówno sfery funkcjonalno-przestrzennej jak i architektonicznej. Większość z nich charakteryzuje się niską jakością przestrzeni publicznych i wewnątrzosiedlowych, niewystarczającą ofertą handlowo-usługową oraz niedostatkami obiektów infrastruktury socjalnej. Zabudowa reprezentuje niski standard pod względem jakości wykonania i metrażu mieszkań. Ponadto wiele z nich jest dotkniętych problemami społecznymi i masowym występowaniem patologii społecznych.

W celu opracowania przyszłościowej strategii rehabilitacji osiedli wielorodzinnych z wielkiej płyty, należy z jednej strony dokonać analizy stanu istniejącego dla poszczególnych obszarów, z drugiej strony zaś sporządzić listę priorytetów w kontekście całego miasta, wyraźnie pokazującą, czy i które osiedla mogą być sklasyfikowane jako rokujące nadzieję na rozwój – to znaczy, które z nich Miasto Kraków ma zamiar włączyć w koncepcję rozwoju miasta, w jakim zakresie i perspektywie czasowej.

W trakcie budowy lokalnych programów rehabilitacji obejmujących poszczególne osiedla lub grupy osiedli niezbędne jest przeprowadzenie szczegółowych analiz dla wskazanych obszarów. Analizy aktualnego stanu poszczególnych osiedli powinny wskazać na ich słabe i mocne strony oraz ewentualny potencjał rozwojowy (dostępność do środków komunikacji publicznej, aspekty komunikacji kołowej i miejsc parkingowych, funkcje użytkowe, stan techniczny substancji budowlanej, standard mieszkań, infrastruktura socjalna, placówki usługowe i kulturalne, tereny zielone, tereny rezerwowe, struktura społeczna, problemy społeczne, przestępczość i patologie społeczne, stopa bezrobocia, itp.).

W globalnym kontekście całego miasta przeanalizować należy natomiast przyszłe potrzeby przedmiotowych obszarów, zwłaszcza w aspekcie tendencji demograficznych, zmieniających się wymagań mieszkańców oraz ekonomiczności potencjalnych działań modernizacyjnych czy też inwestowania w rozbudowę infrastruktury społecznej. Dopiero na tym etapie należy stworzyć hierarchię kompleksowych przedsięwzięć modernizacyjnych, remontowych oraz wskazać priorytety dla podejmowanych w skali miasta i w oparciu o środki budżetu samorządu inwestycji.

### **3. PROBLEM ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI NA TERENIE GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

#### **3.1. DELIMITACJA OBSZARÓW ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI**

W obszarze Krakowa znajduje się wiele zespołów budynków, które można zakwalifikować jako zabudowę blokową. Zabudowa ta powstała w okresie kilkuset lat. Jednak rozwój zabudowy blokowej w formie wielkich osiedli mieszkaniowych budowanych w technologii uprzemysłowionej, koncentrował się od początku lat 60 do końca lat 80. Zabudowa historyczna koncentruje się głównie w obrębie II obwodnicy i promieniście odchodzących od niej ulic oraz w obrębie Podgórze i starej części Nowej Huty (zabudowa wokół Placu Centralnego). Natomiast zabudowa osiedli wielkopłytowych powstała w dwóch pasach: północnym rozciągającym się od Bronowic po Nową Hutę i południowym rozciągającym się od osiedla Ruczaj po osiedle Bieżanów.

Osiedlowa zabudowa blokowa to również szereg nowopowstałych inwestycji, takich jak np. osiedle Żabinec, Złocień, Salwator City, Górka Narodowa oraz kilkanaście innych. Powstawały one po 1989 roku, budowane były w nowej technologii oraz zamieszkiwane są przez stosunkowo młodą populację.



Zgodnie z założeniami, z dalszej delimitacji wykluczono zabudowę powstałą do końca lat 50 oraz zabudowę powstałą po 1989 roku. Pierwsza grupa obejmuje budynki, które z racji wieku i specyfiki (duży odsetek zabudowy zwartej) powinna być objęta działaniami typowymi dla rewitalizacji staromiejskich zespołów zabudowy. Druga grupa obejmująca zabudowę powstałą po 1989 roku, ze względu na stosunkowo niedługi okres eksploatacji (nie więcej niż 20 lat) oraz strukturę ludności zamieszkującej, również nie kwalifikuje się jako obszar wskazany do rehabilitacji.

Pozostałe tereny, obejmujące zabudowę z lat 1960-1989, z uwagi na technologie budowy, wiek zabudowy (średnio ponad 30 lat), jakość wykonania budynków, obserwowane i opisywane negatywne zjawiska społeczne, stanowią docelową grupę obiektów, w obrębie której należałoby poszukiwać obszaru do przeprowadzenia pilotażowego programu rehabilitacji

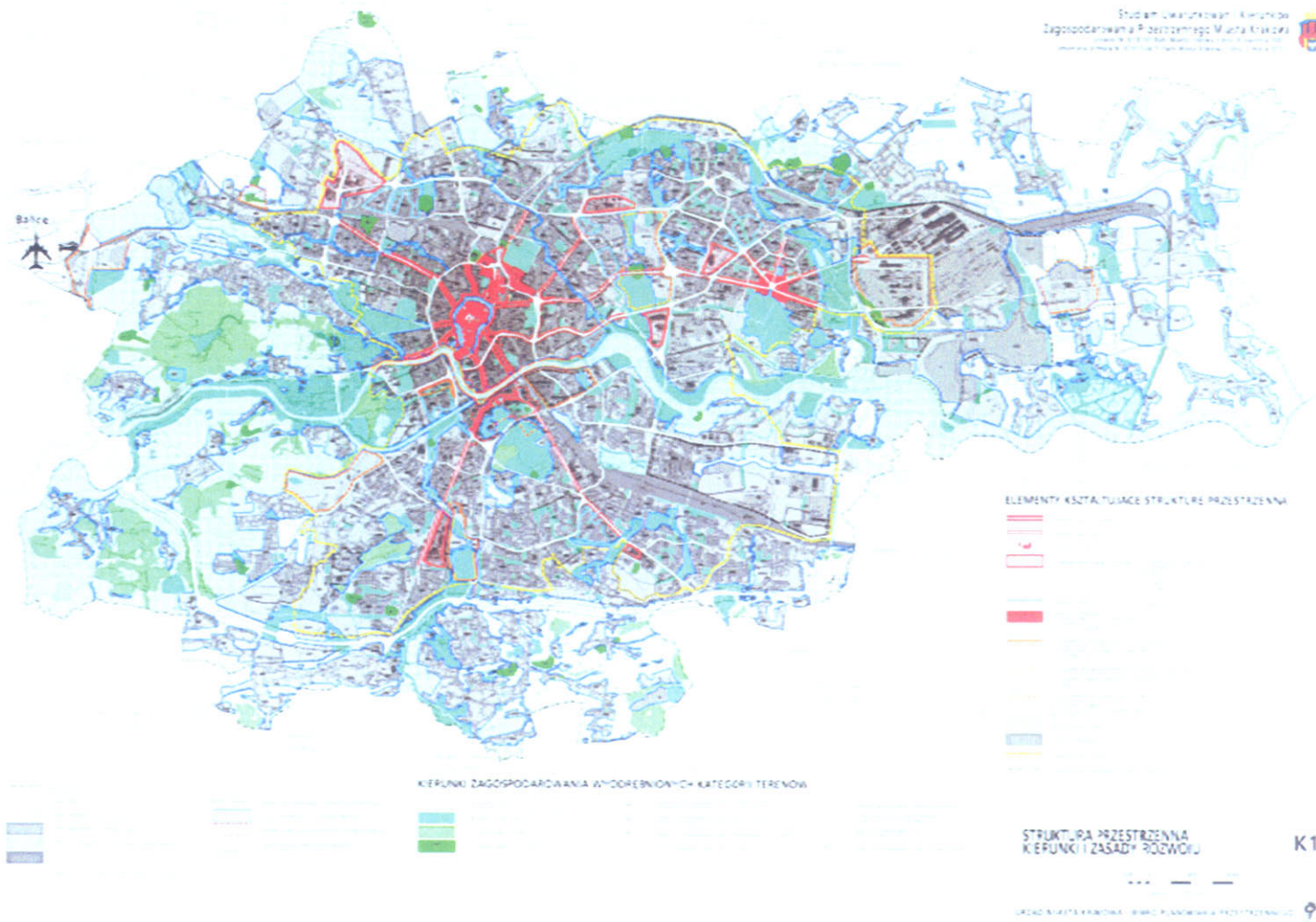
Przedstawioną argumentację wykorzystano przy formułowaniu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa, jak również Strategii Rozwoju Krakowa. W dokumentach tych wskazano, obszary, które ze względu na ich cechy uznano za predestynowane do objęcia programami rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano 11 takich wyodrębnionych obszarów – rys. nr 2. Obszary te obejmują tereny na którym zlokalizowano 16 osiedli mieszkaniowych. W Strategii Rozwoju Miasta Krakowa natomiast wskazano dziesięć takich obszarów – rys. nr 3.

**Wyznaczone obszary z uwagi na obowiązujący charakter ww. dokumentów uznane zostały za podstawowy zakres wykonywanej analizy.**

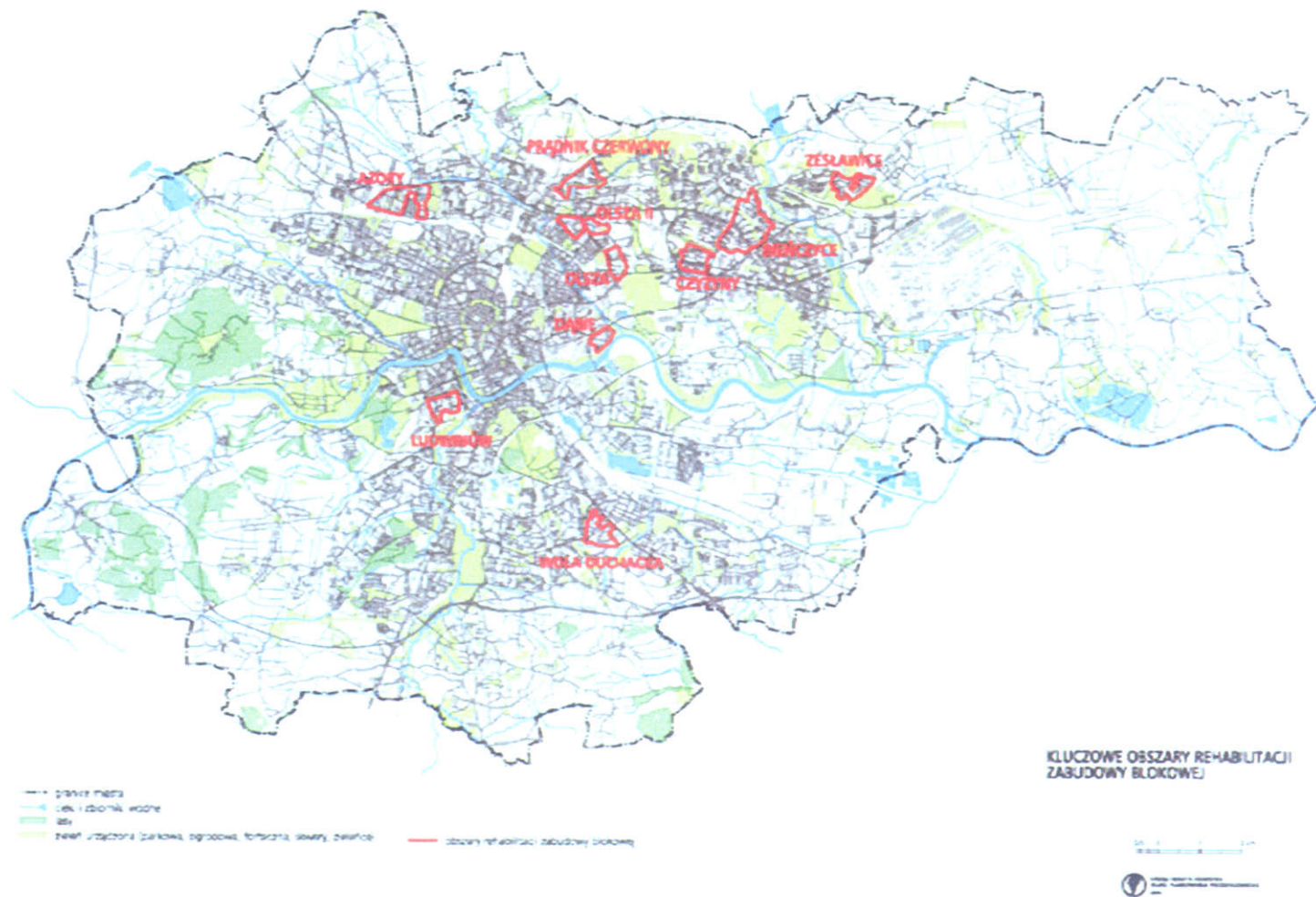
Zestawienie danych zamieszczonych na planszach studium uwarunkowań... oraz w strategii rozwoju miasta Krakowa, uwidoczniły rozbieżności w zakresie zasięgu przestrzennego obszarów wskazanych do rehabilitacji – rys. nr 4. Wprowadzono zatem procedurę wyznaczenia nowych granic lub doprecyzowania istniejących. Procedura ta polegała na przerysowaniu granic obszarów z dokumentów strategicznych opracowanych w skali 1:10 000 na mapy własnościowe, a następnie ich skorygowanie z uwzględnieniem przebiegu naturalnych granic (tj. ulice, ciek wodne, linie kolejowe itp.). W niektórych przypadkach, gdy granice w dokumentach strategicznych obejmowały jedynie część zwartej przestrzeni jednostki urbanistycznej, dokonano ich korekty poprzez rozszerzenie obszaru analizy na całą jednostkę (os. Olsza II, Podwawelskie oraz Na Kozłowiec).

**Wyznaczone obszary objęły łącznie powierzchnię ponad 480 ha, co stanowi obszar ok. 1,5 % powierzchni miasta Krakowa. Wyznaczone obszary objęły łącznie powierzchnię ponad 480 ha, co stanowi obszar ok. 1,5 % powierzchni miasta Krakowa. Zbiorcze dane statystyczne dla wyznaczonych obszarów przedstawiono w załączniku nr 1, natomiast wyniki delimitacji w formie graficznej – opisowej ujęto w załączniku nr 2.**



Rysunek 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa. Plansza struktury przestrzennej, kierunków i zasad rozwoju z zaznaczonymi obszarami rehabilitacji zabudowy blokowej.

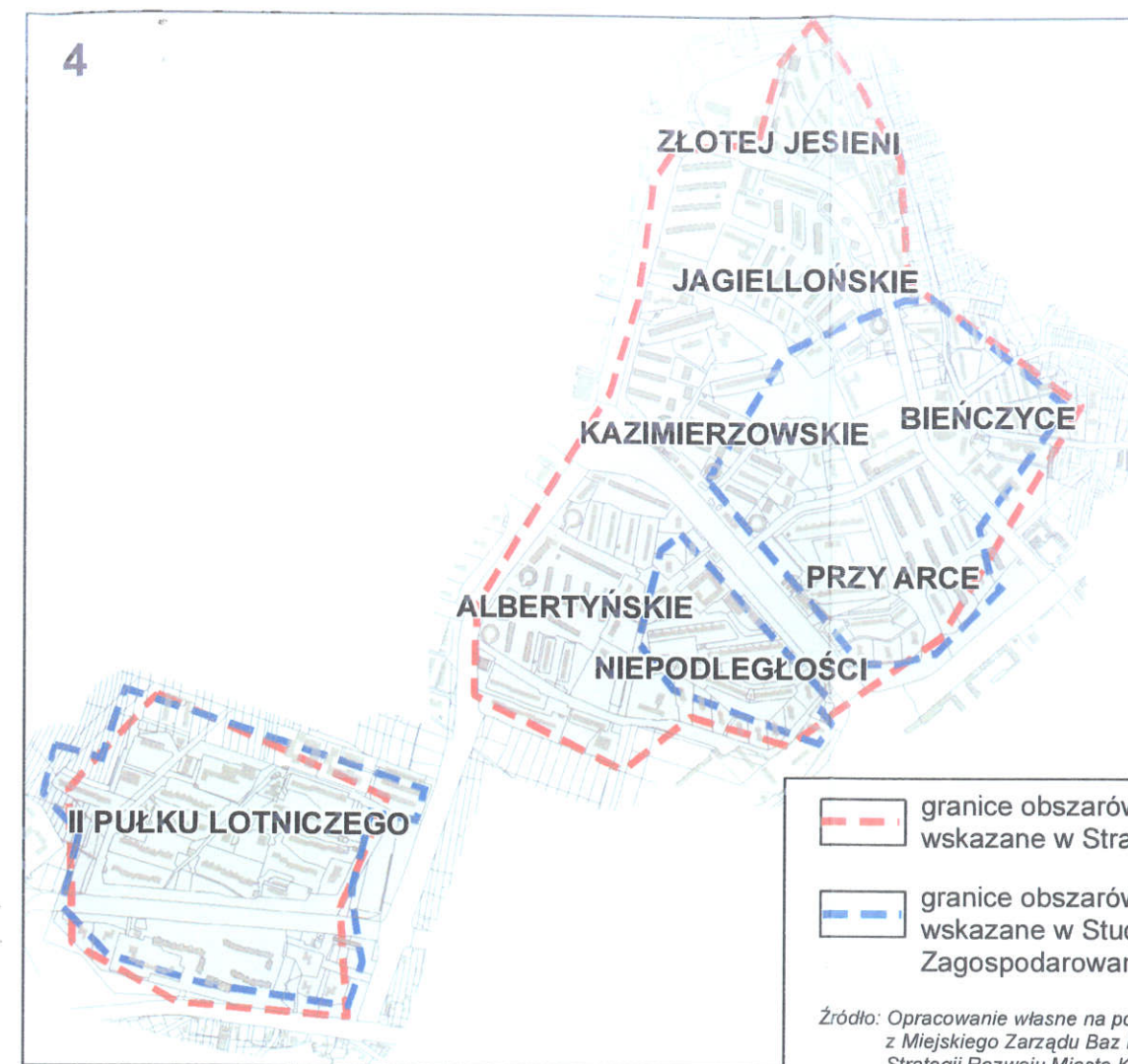
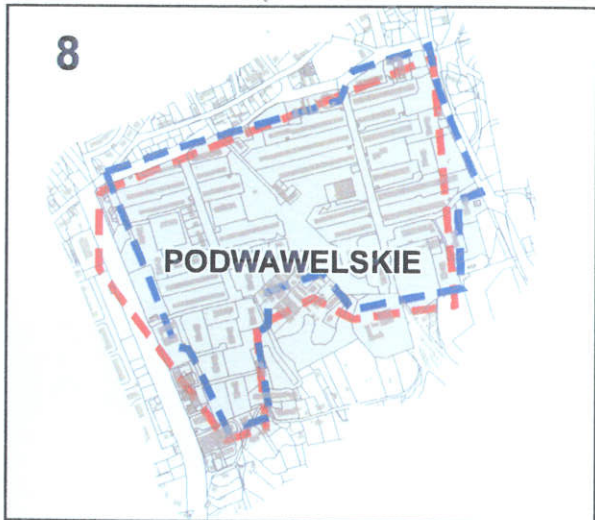
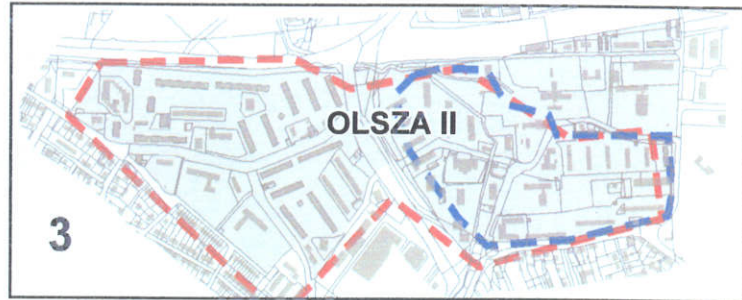
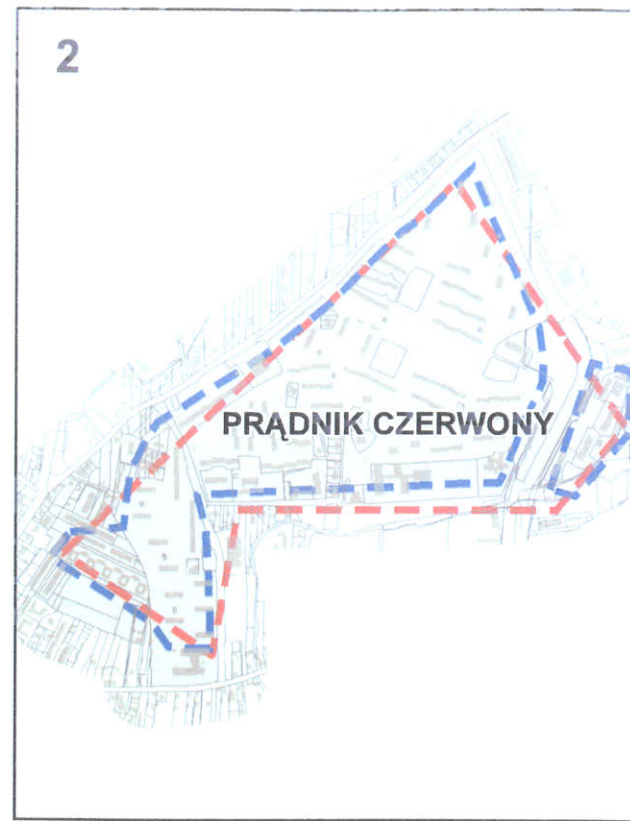
Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa



Rysunek 3. Strategia Rozwoju Krakowa. Kluczowe obszary rehabilitacji zabudowy blokowej.

Źródło: Strategia Rozwoju Krakowa





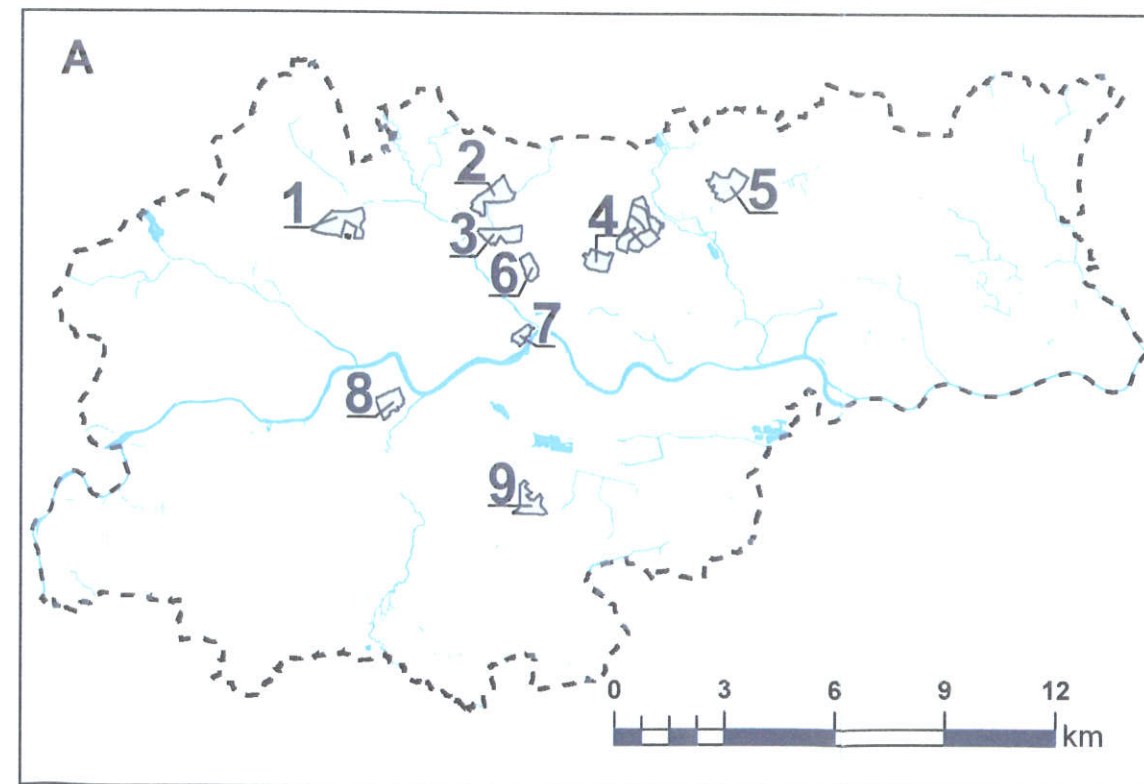
**OBSZARY ANALIZY**

**Delimitacja**

- granica miasta Krakowa
- obszary analizy
- budynki
- granice działek

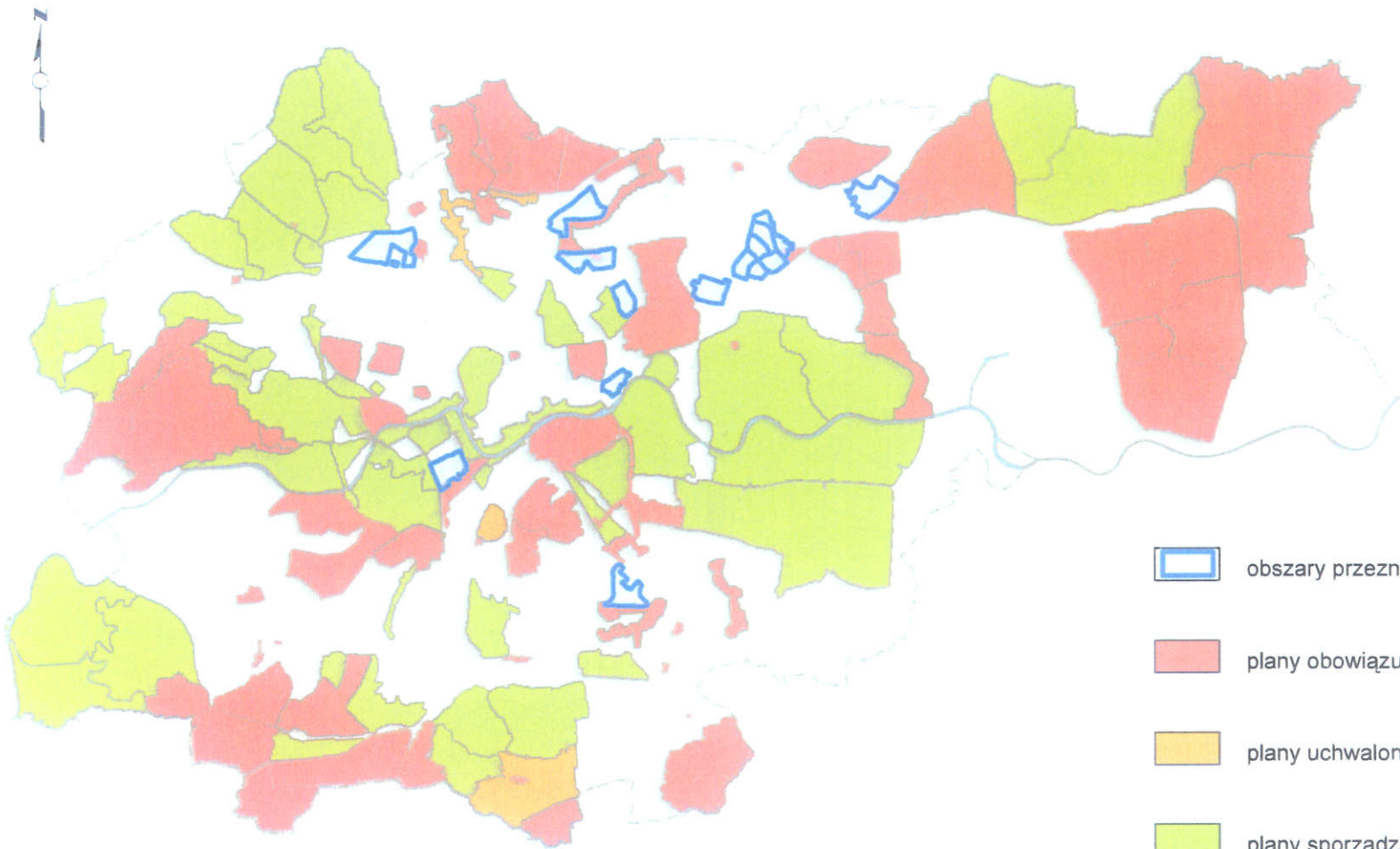
- granice obszarów rehabilitacji zabudowy blokowej wskazane w Strategii Rozwoju Miasta Krakowa
- granice obszarów rehabilitacji zabudowy blokowej wskazane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa





Źródło: Opracowanie własne na podstawie: materiałów pozyskanych z Miejskiego Zarządu Baz Danych, Studium Uwarunkowań..., Strategii Rozwoju Miasta Krakowa





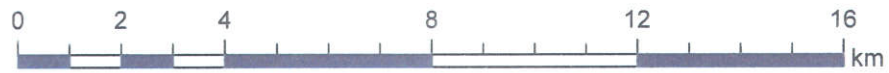
MAPA  
OBSZARY ANALIZY  
NA TLE INFORMACJI O STANIE  
RALIZACJI MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



-  obszary przeznaczone do rehabilitacji
-  plany obowiązujące
-  plany uchwalone \*
-  plany sporządzane

Źródło: Urząd Miasta Krakowa Biuro Planowania Przestrzennego

\* plany, które zaczną obowiązywać po upływie 30 DNI  
od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego



### 3.2. WYNIKI WSTĘPNEJ DIAGNOZY

Zasadniczą kwestią dla samorządu lokalnego odpowiedzialnego za prowadzenie działań rehabilitacyjnych na terenie miasta jest przyjęcie precyzyjnych kryteriów delimitacji obszarów interwencji. Właściwe zdefiniowanie tych parametrów pozwala w sytuacji ograniczoności środków finansowych skumulować dostępne siły na tych obszarach, na których zdiagnozowano największą liczbę wskaźników deprivacji przestrzeni, co w konsekwencji pozwala na osiągnięcie optymalnych efektów.

W przypadku Krakowa zakres terytorialny interwencji został zarysowany dość jasno w dokumentach strategicznych, takich jak Studium uwarunkowań... oraz Strategii Rozwoju Krakowa. Wytypowanych w ten sposób 16 obszarów problemowych stanowi podstawę do prowadzenia dalszych pogłębionych analiz.

Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów to ponad 480 ha. Średnia powierzchnia analizowanego osiedla wynosi blisko 30 ha. Największe osiedle wskazane w dokumentach strategicznych do rehabilitacji zajmuje powierzchnię blisko 70ha, najmniejsze obejmuje teren o powierzchni nieco ponad 10 ha.

Osiedla te powstawały w latach 1961-1989. Największy odsetek wybudowanej zabudowy powstał w okresie między 1961-1970 (ponad 40%) a blisko 20% powstało w latach 1971-1980. Średni wiek zabudowy wynosi blisko 40 lat. Najstarsze zasoby występują na osiedlu Wzgórza Krzesławickie, gdzie średni wiek budynków wynosi 47 lat, najmłodsze zaś na osiedlu Prądnik Czerwony, gdzie średni wiek budynków wyniósł 17 lat.

Osiedla te są bardzo intensywnie zagospodarowane, średnia wysokość budynków zabudowy wielorodzinnej, waha się od 4,9 kondygnacji na osiedlu Bieńczyce, do 9,1 kondygnacji na osiedlu II Pułku Lotniczego.

Tak intensywne zainwestowanie spowodowało, że na analizowanych obszarach miejsce zamieszkania znalazł co siódmy krakowianin – liczba ludności zamieszkującej te obszary wynosi ponad 107 tys. osób, co stanowi ponad 14% ludności miasta Krakowa.

Osiedlem o największej liczbie mieszkańców są Azory, zamieszkuje je ponad 15 tys. osób, a najmniejsza liczba mieszkańców występuje na osiedlu Złotej Jesieni nieco ponad 300 osób. Podstawowe dane dotyczące osiedli zaprezentowano w tabeli nr 1.

Tabela 1. Podstawowe dane charakteryzujące osiedla wskazane do rehabilitacji

Lp.	Nazwa osiedla	Powierzchnia w ha	Liczba ludności	Udział w %	
				pow. miasta	ludności miasta
1	Azory	67,91	15 295	0,21	2,05
2	Prądnik Czerwony	53,32	10 729	0,16	1,44
3	Podwawelskie	37,66	8 173	0,12	1,10
4	Na Kozłówce	39,30	12 718	0,12	1,71
5	Dąbie	16,60	4 737	0,05	0,64
6	Ugorek	23,20	5 395	0,07	0,72
7	Olsza II	40,30	7 391	0,12	0,99
8	II Pułku Lotniczego	33,70	6 802	0,10	0,91
9	Wzgórza Krzesławickie	54,39	10 137	0,17	1,36
10	Niepodległości	11,65	2 809	0,04	0,38
11	Albertyńskie	18,43	4 898	0,06	0,66
12	Kazimierzowskie	15,84	6 108	0,05	0,82
13	Przy Arce	17,54	5 268	0,05	0,71
14	Jagiellońskie	20,51	4 461	0,06	0,60
15	Złotej Jesieni	10,32	304	0,03	0,04
16	Bieńczyce	11,48	1 980	0,04	0,27
<b>ŁĄCZNIE:</b>		<b>472,15</b>	<b>107 205</b>	<b>1,44</b>	<b>14,39</b>

Źródło: opracowanie własne

Skumulowanie tak dużej liczby osób na stosunkowo małym terenie, skutkowało wystąpieniem bardzo wysokiego wskaźnika gęstości zaludnienia. Najwyższy wskaźnik wystąpił na osiedlu Kazimierzowskim blisko 38,5 tys os./km<sup>2</sup>, a najniższy na os. Złotej Jesieni blisko 3,0 tys os./km<sup>2</sup>. Wskaźnik uzyskany dla ostatniego z wymienionych osiedli, choć zdecydowanie odbiega od średniej wynoszącej dla analizowanych osiedli 23 000 os./km<sup>2</sup>, to i tak jest wyższy od średniej dla Krakowa, wynoszącej 2 309 os./km<sup>29</sup>. Skoncentrowanie tak dużej ilości ludzi na stosunkowo niewielkim terenie, wskazuje na ograniczony metraż mieszkań występujących w zasobach mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę nienajlepszą jakość wykonania zespołów mieszkaniowych, ich wiek oraz stosunkową, dużą gęstość zaludnienia, należałoby się spodziewać występowania na tych obszarach negatywnych zjawisk społecznych.

Biorąc pod uwagę opisane powyżej uwarunkowania oraz uznając, że problemy społeczne wymieniane są jako jeden z istotnych symptomów degradacji osiedli zabudowy blokowej, zespół opracowujący ekspertyzę, w pierwszej kolejności przeanalizował tę problematykę.

### Problematyka społeczna

Analizowane osiedla charakteryzuje duża różnorodność w zakresie struktury demograficznej – por. tabela 2. Jednostką o najmłodszej strukturze jest osiedle Złotej Jesieni, II Pułku Lotniczego oraz Bieńczyce. Średni wiek mieszkańców na tych obszarach wynosi odpowiednio ponad 30 lat dla os. Złotej Jesieni oraz ponad 41 lat dla osiedli II Pułku Lotniczego i Bieńczyce. Osiedla o najstarszej strukturze demograficznej to Ugorek gdzie wskaźnik średniego wieku wynosi ponad 50 lat, Wzgórza Krzesławickie oraz os. Jagiellońskie blisko 45 lat. Średnia wieku we wszystkich obszarach wynosi blisko 44 lata i jest niższa od średniej dla Krakowa o 2,4 lat.

Tabela 2. Średni wiek mieszkańców na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Średni wiek
1.	Ugorek	50,04
2.	Podwawelskie	47,86
3.	Dąbie	47,57
4.	Albertyńskie	46,49
5.	Olsza II	46,47
6.	Wzgórza Krzesławickie	44,88
7.	Jagiellońskie	44,77
8.	Azory	44,56
9.	Na Kozłówce	44,39
10.	Niepodległości	44,14
11.	Kazimierzowskie	44,11
12.	Przy Arce	43,80
13.	Prądnik Czerwony	42,22
14.	Bieńczyce	41,66
15.	II Pułku Lotniczego	41,16
16.	Złotej Jesieni	30,51

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Starzenie się osiedli potwierdza wskaźnik odsetka mieszkańców w wieku przed i poprodukcyjnym. Wskaźnik odsetka mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym dla wszystkich osiedli poza os. Złotej Jesieni, nie przekracza 15%. Tylko dwa osiedla Złotej Jesieni i Bieńczyce charakteryzują wskaźniki wyższe od średniej dla Krakowa (13,01) w odniesieniu do ludności w wieku przedprodukcyjnym.

Tabela 3. Odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek mieszkańców %
1	Złotej Jesieni	26,97
2	Bieńczyce	14,09
3	Niepodległości	13,39
4	II Pułku Lotniczego	12,41
5	Przy Arce	12,21
6	Prądnik Czerwony	12,15
7	Na Kozłówce	11,99
8	Jagiellońskie	11,48
9	Kazimierzowskie	11,36
10	Wzgórza Krzesławickie	10,60
11	Podwawelskie	10,53
12	Albertyńskie	10,51
13	Azory	10,31
14	Olsza II	10,16
15	Dąbie	9,80
16	Ugorek	8,58

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym jest zróżnicowany i wynosi od blisko 7% dla os. Złotej Jesieni do ponad 37% dla os. Ugorek.

Wyniki analiz wskazują na podział osiedli na trzy grupy w zależności od udziału osób w wieku poprodukcyjnym:

1. **osiedla o wysokim** odsetku osób w wieku poprodukcyjnym (30-36%)
2. **osiedla o średnim** odsetku osób w wieku poprodukcyjnym (23-30%)
3. **osiedla o niskim** odsetku osób w wieku poprodukcyjnym (6-23%)

Na obszarach znajdujących się w obrębie pierwszej grupy odsetek ten jest blisko dwa razy większy od wskaźnika dla całego Krakowa. Tak wysoki wskaźnik świadczy o zachodzących zmianach demograficznych występujących na osiedlach Ugorek, Podwawelskim i Dąbie, co może wywoływać nowe potrzeby i oczekiwania wśród zamieszkujących je mieszkańców.

Tabela 4. Odsetek mieszkańców w wieku poprodukcyjnym na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek mieszkańców %
1	Ugorek	36,26
2	Podwawelskie	35,83
3	Dąbie	33,31
4	Albertyńskie	30,50
5	Olsza II	29,36
6	Na Kozłówce	26,88
7	Jagiellońskie	26,88
8	Wzgórza Krzesławickie	26,03
9	Niepodległości	25,67
10	Kazimierzowskie	25,39
11	Przy Arce	25,32
12	Azory	23,79
13	Bieńczyce	19,29
14	Prądnik Czerwony	18,33
15	II Pułku Lotniczego	16,01
16	Złotej Jesieni	6,58

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Analizując sytuację demograficzną scharakteryzowano również grupę ludności w wieku 3-6 (dzieci w wieku przedszkolnym) oraz 4-12 (dzieci w wieku szkolnym) .

Tabela 5. Liczba dzieci w wieku przedszkolnym na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Liczba dzieci
1	Azory	318
2	Prądnik Czerwony	317
3	Na Kozłówce	289
4	Wzgórza Krzesławickie	212
5	II Pułku Lotniczego	205
6	Podwawelskie	171
7	Olsza II	168
8	Kazimierzowskie	160
9	Przy Arce	119
10	Albertyńskie	108
11	Jagiellońskie	97
12	Ugorek	94
13	Dąbie	93
14	Niepodległości	81
15	Bieńczyce	62
16	Złotej Jesieni	15
	łącznie:	2 509

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

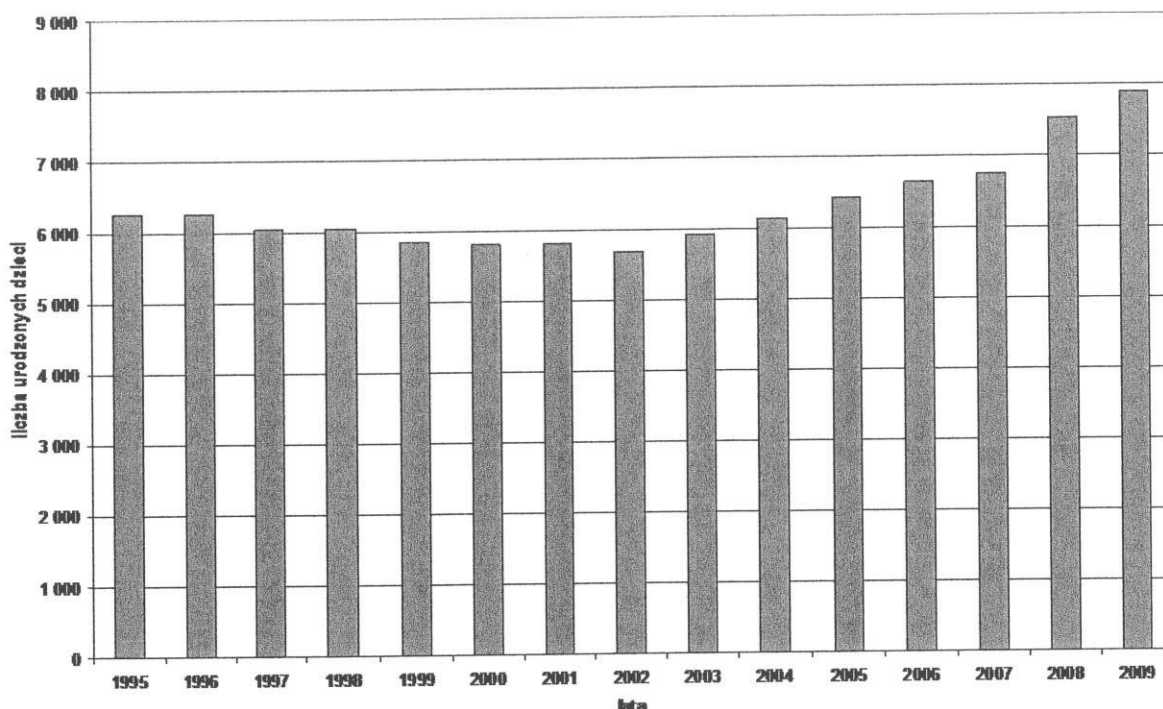
Tabela 6. Liczba dzieci w wieku szkolnym na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Liczba dzieci
1	Na Kozłówce	669
2	Azory	649
3	Prądnik Czerwony	545
4	Wzgórza Krzesławickie	464
5	Podwawelskie	385
6	II Pułku Lotniczego	344
7	Przy Arce	306
8	Kazimierzowskie	297
9	Olsza II	296
10	Dąbie	232
11	Jagiellońskie	219
12	Albertyńskie	208
13	Niepodległości	186
14	Ugorek	186
15	Bieńczyce	117
16	Złotej Jesieni	39
	łącznie:	5 142

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa



Dynamiczny przyrost liczby dzieci na terenie miasta Krakowa wskazuje na potrzebę oceny tego zjawiska w odniesieniu do analizowanych osiedli.



Rysunek 6. Liczba urodzonych dzieci w Krakowie w latach 1995-2009

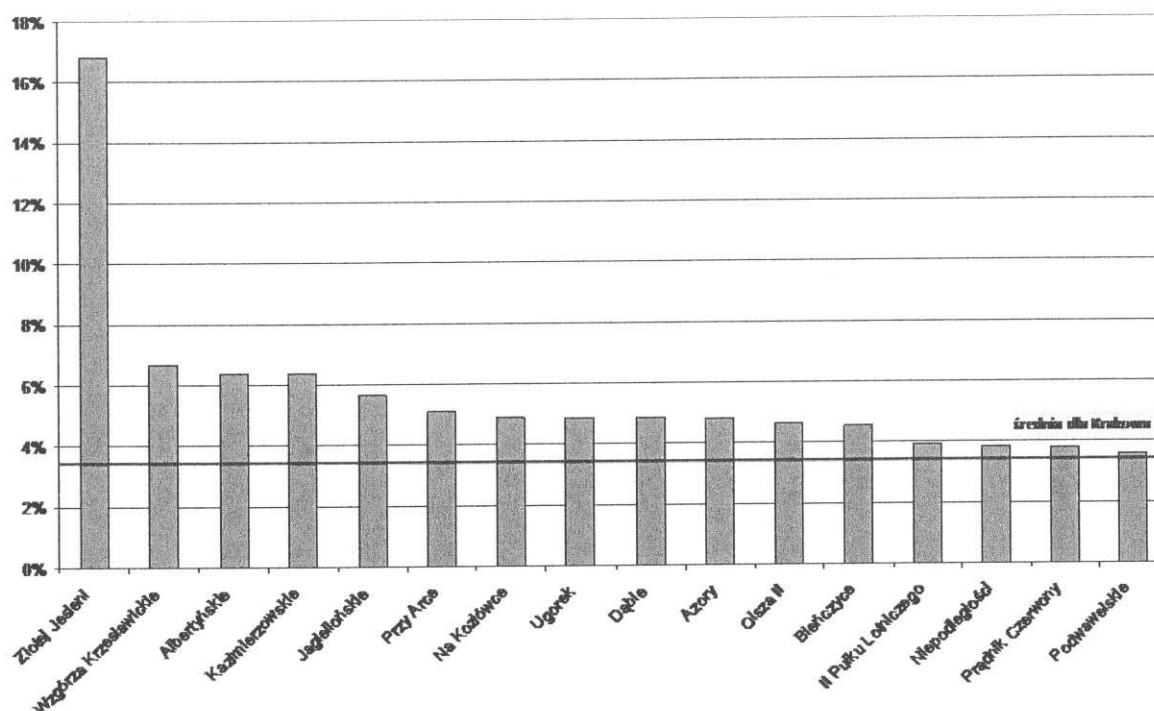
Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu o stanie miasta

Zebrane dane wskazują na dobre wyposażenie osiedli w infrastrukturę społeczną. Ogólna ocena wskazuje na proces starzenia się osiedli. Zjawisko to przy stosunkowo niskim odsetku osób w wieku przedprodukcyjnym pozwala bilansować potrzeby edukacyjne mieszkańców osiedla poprzez dobrze rozbudowaną sieć samorządowych przedszkoli i szkół podstawowych. Problemy demograficzne zatem choć istotne dla zrozumienia zmian zachodzących zmian na analizowanych osiedlach, nie stanowią głównej przesłanki podjęcia działań rehabilitacyjnych.

Kluczową kwestią stanowią raczej zjawiska wykluczenia społecznego. W każdej społeczności występuje odsetek osób pozostających bez pracy, czy też korzystających z pomocy MOPS. Kluczowym pytaniem było jednak, czy w obrębie analizowanych osiedli odsetek tych osób, był niski (zbliżony do średniej dla Krakowa), czy też dość istotne odbiegał, co mogłoby wskazywać na występujące zjawiska kryzysowe.

Pierwszym przeanalizowanym wskaźnikiem był odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy. Analiza wykazała, że na wszystkich analizowanych osiedlach wskaźnik ten przekracza średnią występującą w mieście. Wskaźniki odsetka osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy, wynosił od niecałych 4% dla osiedla Podwawelskiego do ponad 16% dla osiedla Złota Jesień. Spośród analizowanych osiedli, wskaźnik wyraźnie wyższy od średniej dla Krakowa, zaobserwować można na osiedlach: Wzgórza Krzesławickie, Albertyńskie i Kazimierzowskim - ponad 6%. Szczegółowe dane zaprezentowano na rysunku nr 7.



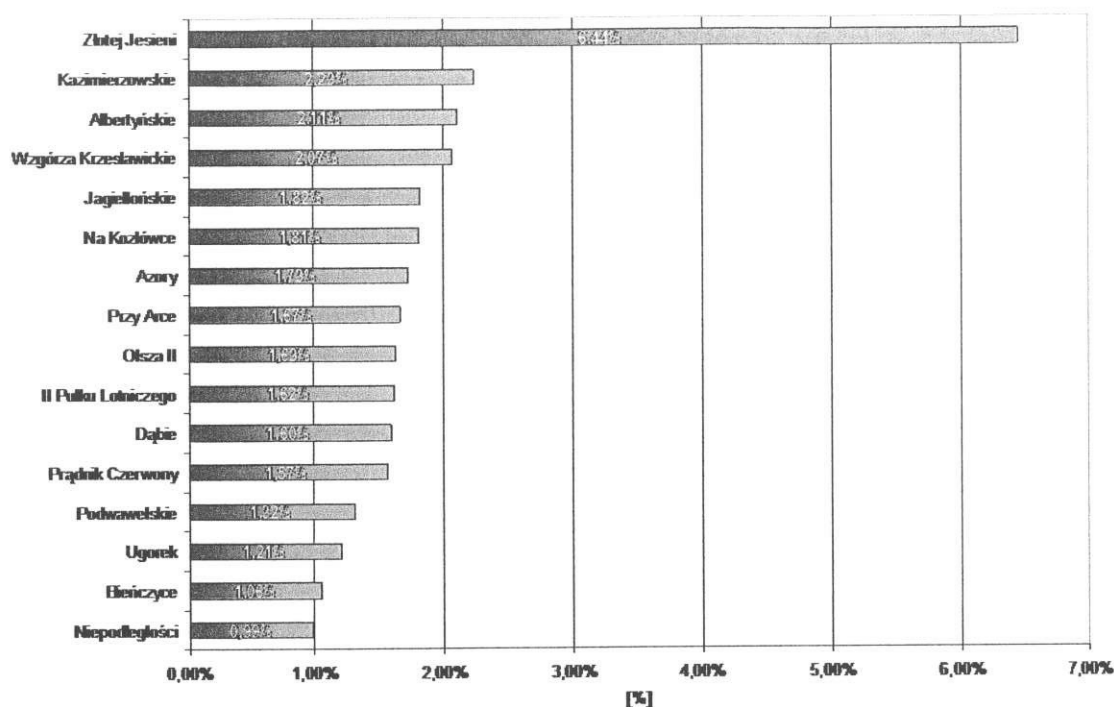


Rysunek 7. Odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Wskaźniki te choć zdecydowanie wyższe od średniej dla Krakowa, to poza grupą kilku wymiennych uprzednio osiedli nie powinny wywoływać zjawisk kryzysowych na pozostałych analizowanych obszarach. W literaturze często zwraca się uwagę na problem młodych ludzi zamieszkujących obszary zabudowy blokowej. Grupa ta jest często odpowiedzialna za akty wandalizmu (napisy na ścianach budynków, uszkodzenie elementów małej architektury, niszczenie zieleni osiedlowej itp.) oraz wyraźny wzrost przestępczości (wymuszenia, pobicia itp.). Wskaźnikiem mocno skorelowanym z występowaniem tego typu zdarzeń jest odsetek osób w wieku do 30 lat pozostających bez pracy.

Na analizowanych osiedlach wskaźnik ten jest zróżnicowany i wynosi od 0,99% na osiedlu Niepodległości do blisko 6,5 % na osiedlu Złotej Jesieni. W analizowanym zbiorze poza przedstawionymi wartościami maksymalnymi występuje również grupa o wyraźnie wyższym odsetku osób w wieku do 30 lat pozostających bez pracy, gdzie wskaźniki wynosi od 1,81 na osiedlu Na Kozłówce do 2,23 % na osiedlu Kazimierzowskim. Wynik ten wskazuje na konieczność przeprowadzenia głębszej analizy w odniesieniu do tych osiedli, zderzając przedstawione informacje z danymi Policji, Straży miejskiej oraz informacjami zarządców nieruchomości.



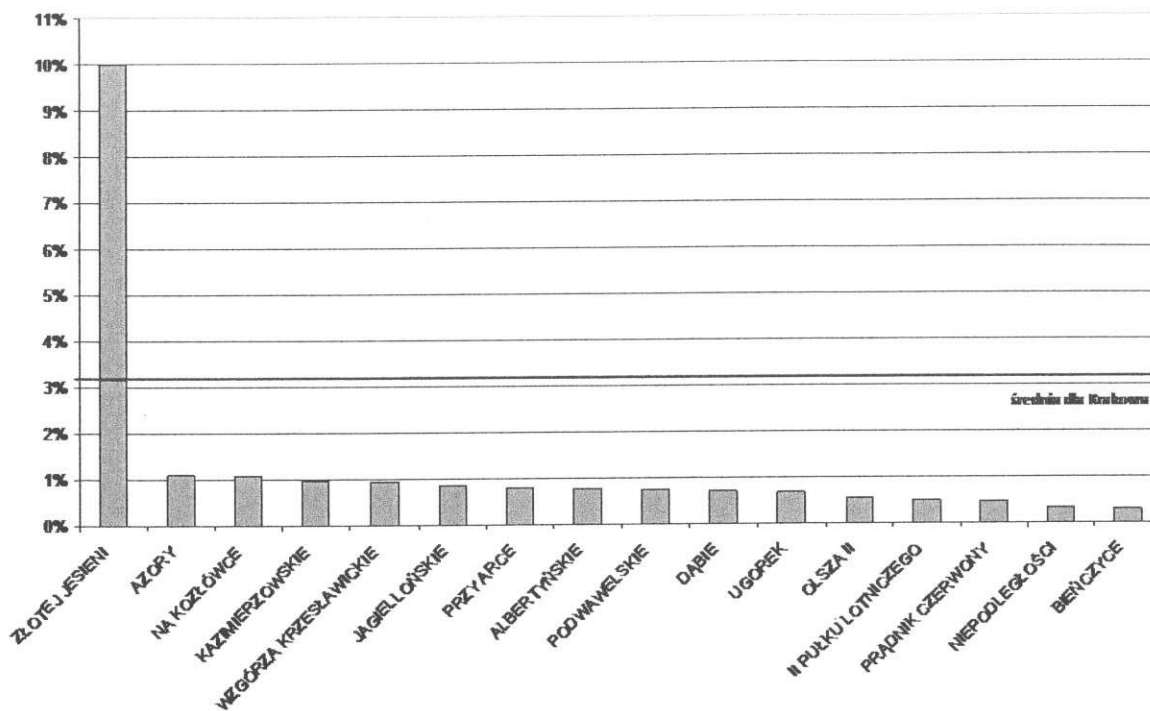
Rysunek 8. Odsetek osób w wieku do 30 lat pozostających bez pracy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Innym źródłem informacji charakteryzujący problemy społeczne na analizowanych osiedlach są raporty Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Odsetek osób pobierających zasiłki wynosi od 10% na osiedlu Złotej Jesieni do 0,29% na osiedlu Bieńczyce. Łączna liczba osób korzystających z pomocy słońecznej na analizowanych osiedlach, stanowi 15% całkowitej liczby osób wspieranych na terenie całego Krakowa. Odsetek osób korzystających z pomocy jest zdecydowanie niższy od średniej dla Krakowa, poza osiedle Złotej Jesieni, gdzie odsetek ten jest zdecydowanie wyższy.

W analizie pod uwagę brane były jeszcze inne zmienne opisujące, takie jak odsetek osób ze stwierdzonym inwalidztwem, odsetek osób niepełnosprawnych, odsetek rodzin wielodzietnych pobierających zasiłki oraz średnie zarobki tych osób.

Wyniki wstępnie przeprowadzanych analiz wskazują na występowanie pewnej grupy osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Postawienie pełnej diagnozy wymaga jednak głębszej analizy, prezentującej badane zjawisko w ujęciu przestrzennym. Niski wskaźnik dla osiedla, może oznaczać bowiem stosunkowo niewielkie natężenie i rozmieszczenie zjawiska w przestrzeni osiedla, a może również oznaczać że zjawisko kryzysowe skoncentrowało się pewnej części osiedla wywołując pierwsze symptomy degradacji przestrzeni.



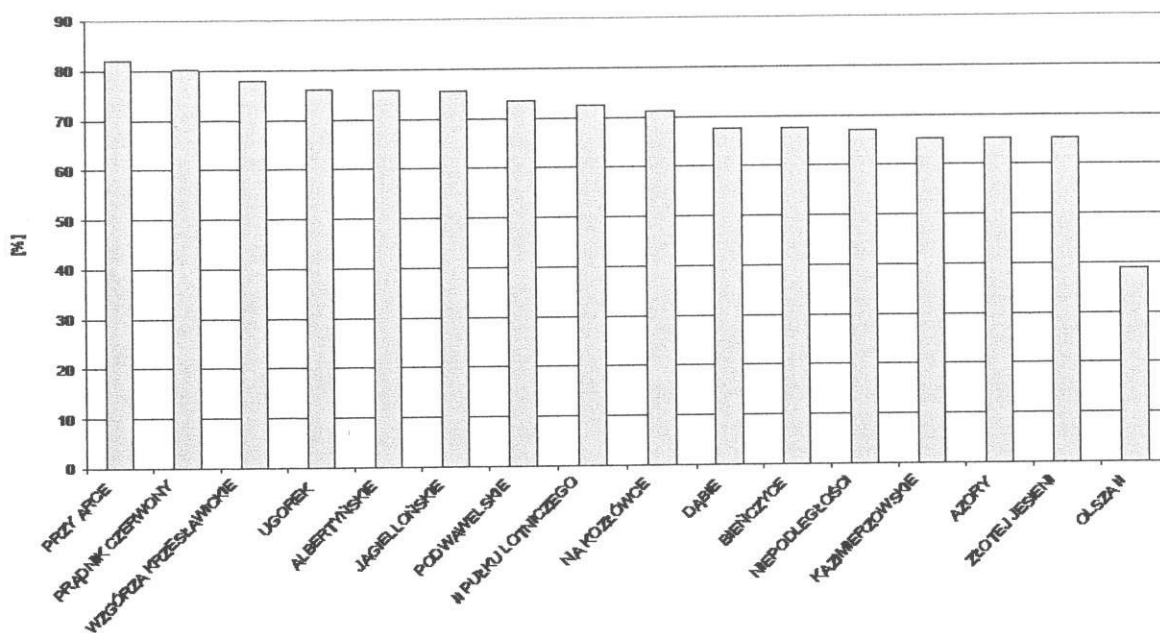
Rysunek 9. Odsetek osób pobierających zasiłki z MOPS

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Bardzo istotny dla zrozumienia zjawisk zachodzących na terenie analizowanych osiedli jest kontekst urbanistyczno-architektoniczny. Obszary te w większości były planowane jako kompletne jednostki urbanistyczne, wyposażone w infrastrukturę społeczną. W większość na osiedlach tych udało się zrealizować pełny zakres planowanych usług. Lukę w zakresie dostępu do obiektów handlowych skutecznie uzupełniło urynkowanie tego sektora 1989 r.

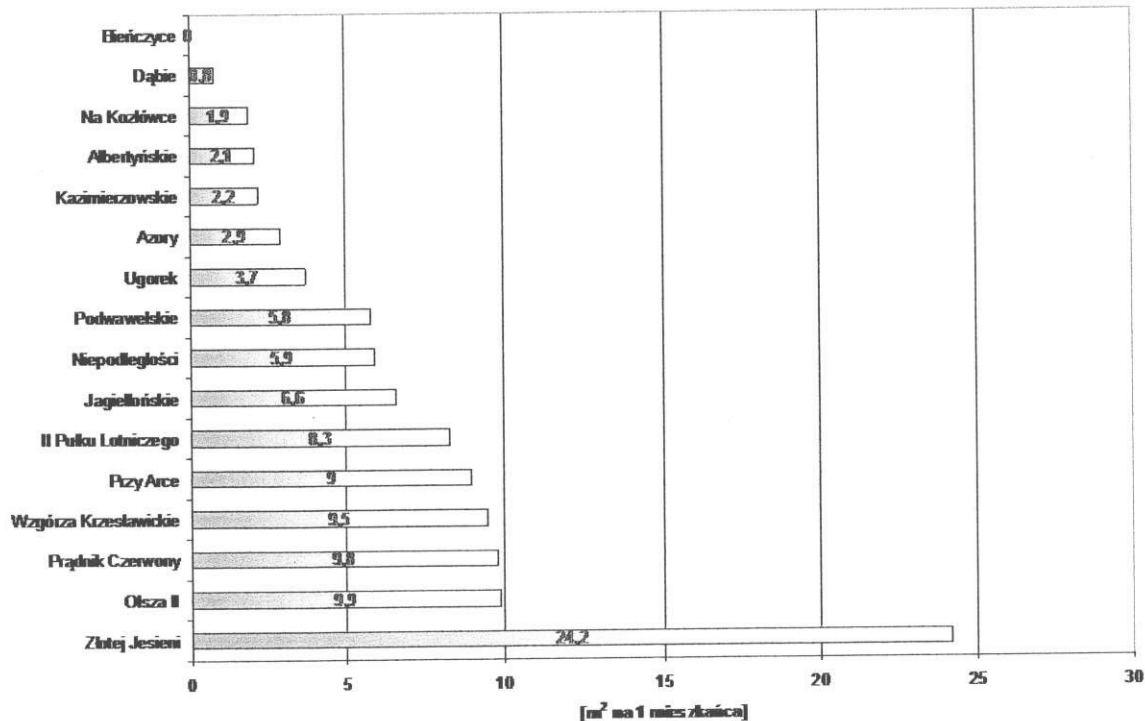
Osiedla te charakteryzuje wysoki odsetek terenów biologicznie czynnych – średnio 70%. W dziewięciu na szesnaście analizowanych osiedli wskaźnik ten przekracza 70%. Zdecydowanie najniższej w tej grupie wypada osiedle Olsza II, gdzie wskaźnik osiąga wartość zaledwie 39%. Tak duży udział terenów biologicznie czynnych jest bez wątpienia jeden z mocniejszych atutów osiedli. Analizując jednak wskaźnik powierzchni terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca, można dostrzec wyraźną różnicę. O ile bowiem w przestrzeni osiedla mamy duży odsetek terenów biologicznie czynnej, o tyle brak jest tam zazwyczaj terenów zieleni parkowej. Tylko w na terenie jednego osiedla wskaźnik ten przekroczył 10m<sup>2</sup> osobę. W ponad połowie osiedli wskaźnik ten wynosi niecałe 7m<sup>2</sup>/os. Kwestia ta wymaga poszerzonej analiz, zwłaszcza, że w sąsiedztwie osiedli zazwyczaj znajdują się tereny zieleni, które już stanowią zasób miejskiej zieleni parkowej lub mogłyby zostać wykorzystane na te cele. Niski wskaźnik terenów zieleni parkowej oraz wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wskazuje również na konieczność opracowania przez poszczególne osiedla projektów rekompozycji istniejących terenów zielonych, tak by mogły służyć mieszkańców jako osiedlowe parki. Problem jest tym istotniejszy, że blisko z tym związany rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, powinien być silnie skorelowany z działaniami o charakterze porządkującym w obszarze zieleni. W efekcie osiedla

mogłyby uzyskać tereny i urządzenia służące wypoczynkowi, których na dzień dzisiejszy brakuje, co w kontekście wstępnej diagnozy wskazuje na przesłankę do podjęcia dalszych analiz.



Rysunek 10. Odsetek terenów biologicznie czynnych na terenach analizowanych osiedli

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urban Atlas\* w granicach osiedla wg Urban Atlas



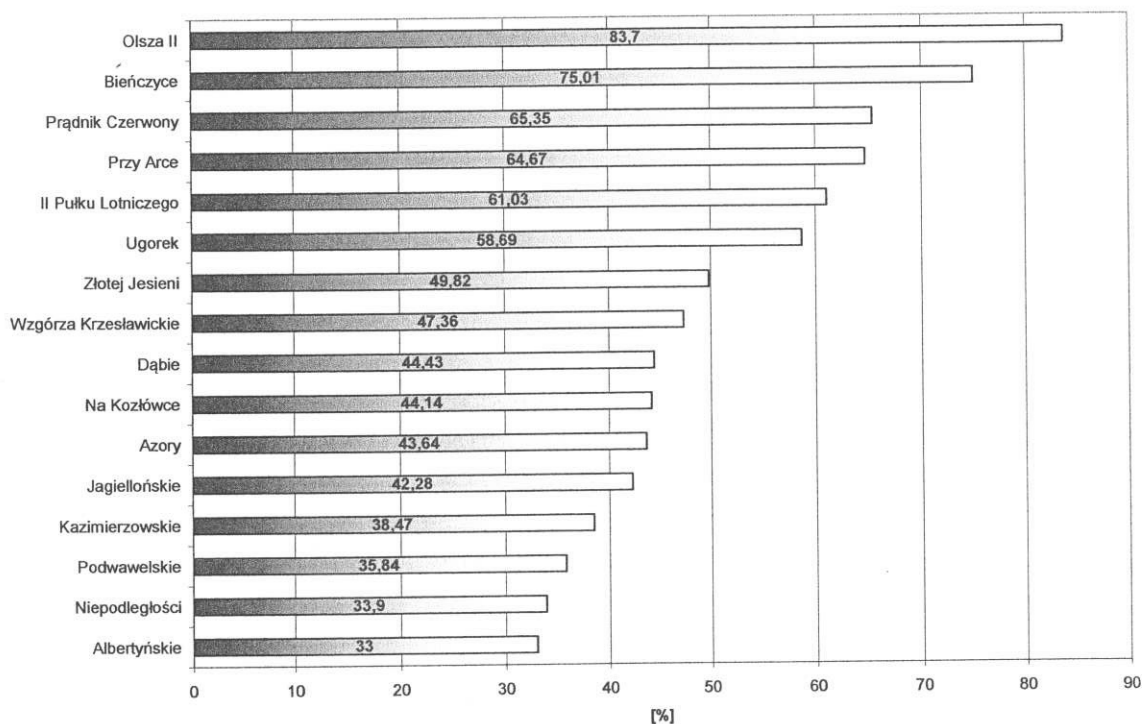
Rysunek 11. Powierzchnia terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca oraz odległość do najbliższej położonych terenów zieleni miejskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Europejskiej Agencji Środowiska

Z uwagi na położenie analizowanych obszarów w strukturze miasta (większość osiedli znajduje się w strefie miejskiej, a średnia odległość od centrum miasta nie przekracza 6 km), obszary te poddane są na działanie różnych czynników zewnętrznych, które pogarszają jakość życia, w efekcie mogą przyczyniać się do migracji zamieszkujących ją mieszkańców.

Jednym z istotnych czynników kształtujących jakość życia jest klimat akustyczny występujący na danym osiedlu. Po przeanalizowaniu mapy akustycznej Krakowa, skonstruowano na tej podstawie wskaźnik odsetka terenów, na których poziom hałasu drogowego mierzony w porze dziennej przekracza 50 dB. Wskaźnik ten pozwala ustalić jak duża część osiedla znajduje się w strefie negatywnego oddziaływania.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że ponad połowa powierzchni osiedli: Olsza II, Bieńczyce, Prądnik Czerwony, Przy Arce, II pułku Lotniczego oraz Ugorek, znajduje się w obszarze występowania hałasu, który przekracza poziom 50 dB. Wskaźnik ten jest bardzo wysoki dla Olszy II i Bieńczyce, gdyż wynosi odpowiednio 83,7 oraz 75,01%. Problem wymaga głębszej analizy w odniesieniu do poziomu natężenia hałasu w porze nocnej i poziomu hałasu generowanego przez linie kolejowe. Już teraz można jednak stwierdzić, że jest to istotny problem, wymagający podjęcia działań.



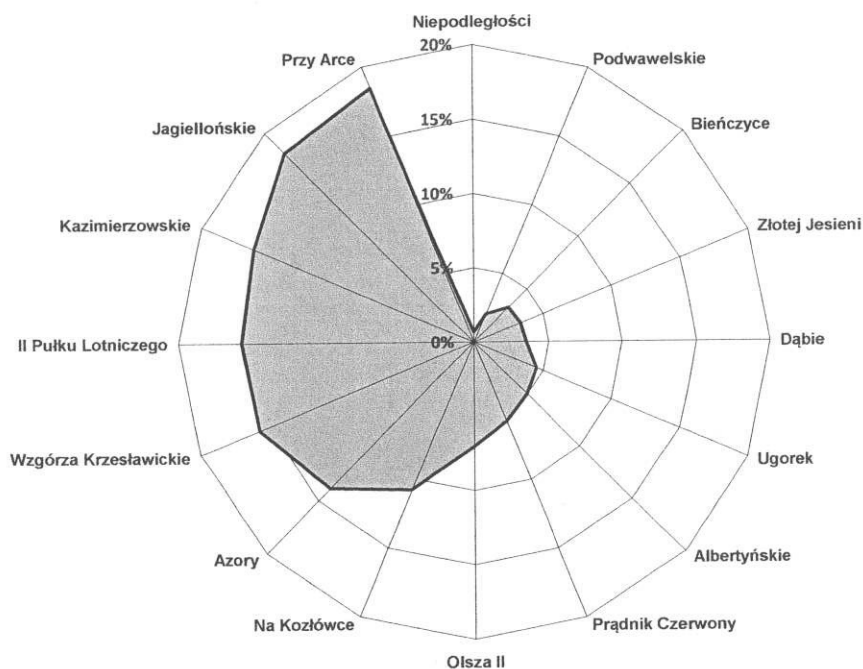
Rysunek 12. Odsetek terenów na których poziom hałasu drogowego mierzony w porze dziennej przekracza 50 dB

Źródło: opracowanie własne na podstawie Mapy akustycznej Krakowa 2007 r.

Przedstawione powyżej wybrane problemy społeczne, ekonomiczne, techniczne czy też urbanistyczno-architektoniczne, są kluczowe do podjęcia działań na analizowanych obszarach.

Ważna zatem jest odpowiedź na pytanie, kto dysponuje gruntami i zasobem mieszkaniowym na analizowanym terenie. Z doświadczeń zagranicznych wynika bowiem wprost, że skuteczność prowadzonych działań jest pochodną umiejętności aktywizowania właścicieli zasobów, zarządców nieruchomości oraz szeregu instytucji które wpływają na sytuację osiedla.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że gmina Kraków, w niewielkim stopniu dysponuje (w pełni) gruntami znajdującymi się w granicach analizowanych obszarów. Odsetek gruntów stanowiących czystą własność gminy, nie oddaną w żadną formę władania wynosi odpowiednio od 0,68% do blisko 18,5% i są to na ogół grunty pod drogami .

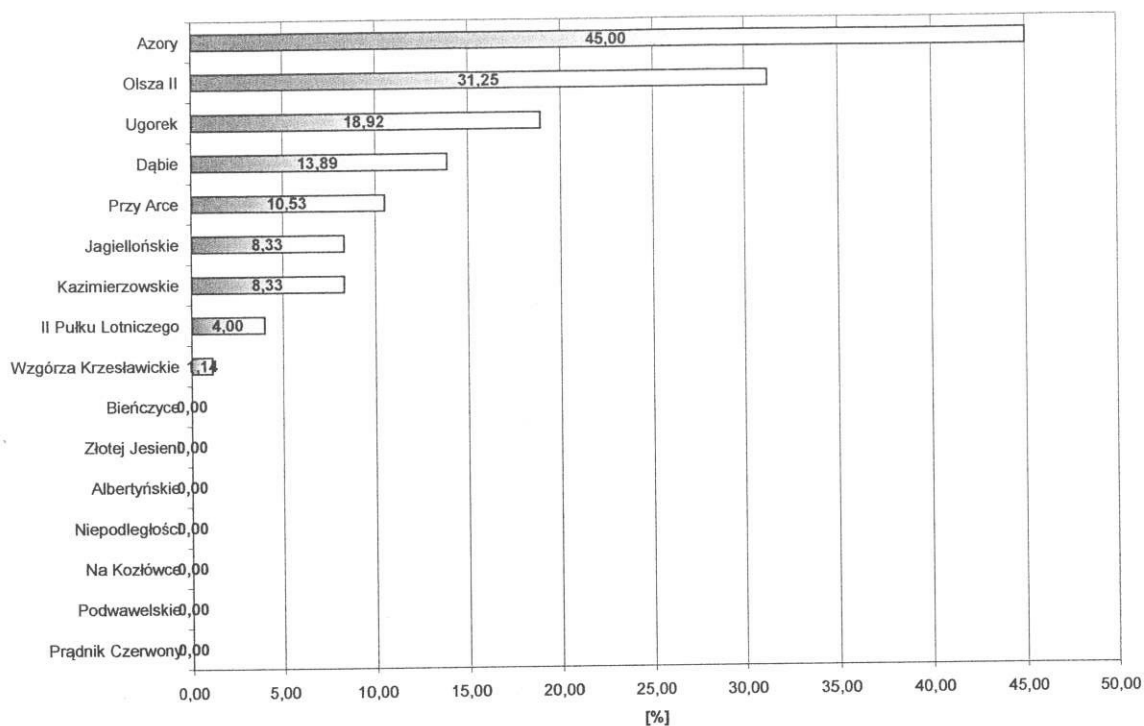


Rysunek 13. Odsetek gruntów stanowiących własność gminy w obrębie analizowanych osiedli - czysta własność nie oddana w żadną formę władania

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Zarządu Baz Danych.

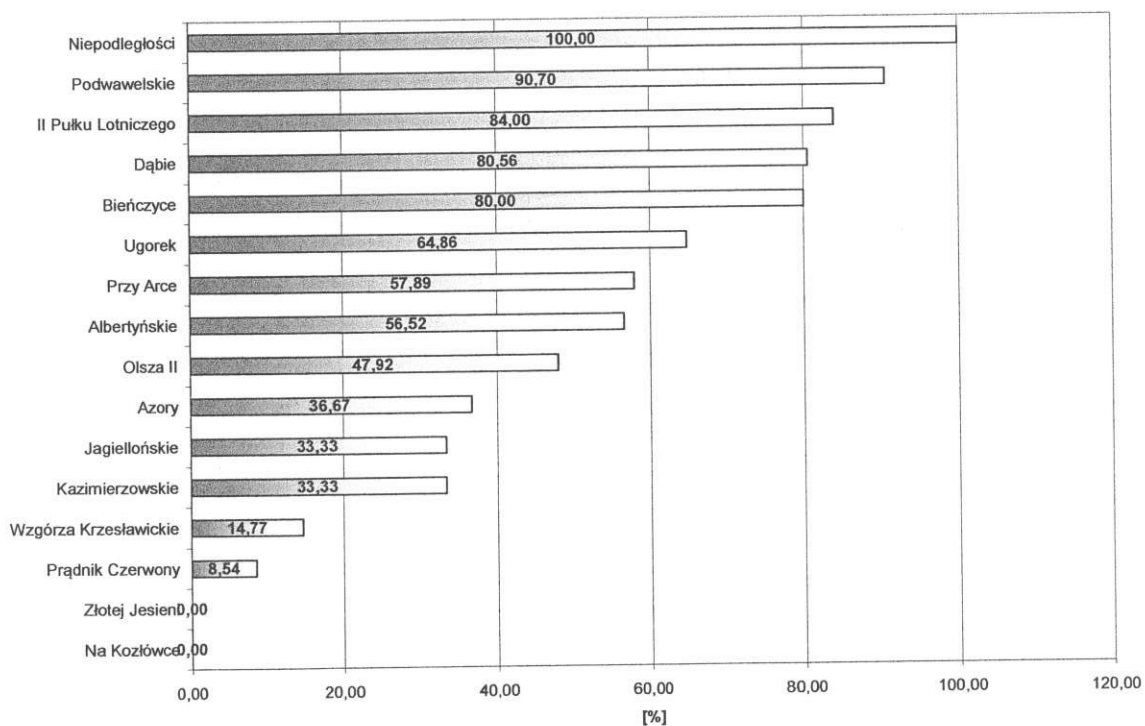
Sytuacja jest jeszcze klarowniejsza w przypadku budynków. W 14 na 16 analizowanych osiedli gmina jest właścicielem nie więcej niż 20% zasobów. Maksymalny udział budynków gminy wynosi 45% na osiedlu Azory. Minimalny na osiedlu Prądnik Czerwony.





Rysunek 14. Odsetek budynków stanowiących własność gminy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa



Rysunek 15. Odsetek budynków stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Na analizowanych osiedlach dominuje własność spółdzielcza lub wspólnot mieszkaniowych. Oznacza to konieczność podjęcia przez Gminę Kraków działań wspólnie z właścicielami zasobów. W pierwszej kolejności skoncentrowanych na zbudowaniu wystarczająco szerokiej grupy inicjatywnej, zdolnej do podejmowania decyzji i formułowania programów. Gmina Kraków może tu bowiem pełnić rolę aktywizującą i monitorującą stan, jednak ze względu na sytuację własnościową nie może bez uzgodnienia z władzami terenu samodzielnie podejmować decyzji o realizacji określonych inwestycji.

#### 4. PROPONOWANA METODA WIELOKRYTERIALNEGO WYBORU OSIEDLI DO PILOTAŻOWEGO WDROŻENIA

Podstawowym narzędziem, wykorzystanym do ustalenia miejsca koncentracji obszarów kryzysowych, jest audyt miejski. Audyt miejski stanowi narzędzie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miast i obszarów zurbanizowanych poprzez parametryzację zjawisk. Zastosowana w opracowaniu metoda umożliwi syntetyczne przedstawienie charakterystyki obszarów, na których kumuluje się największa liczba czynników degradujących. Analiza ta koncentruje się na ukazaniu zróżnicowania wewnątrzmijskiego, przez co możliwe jest porównanie poszczególnych obszarów i wskazanie jednostki o największym oddziaływaniu czynników uznanych za kryzysowe.

Zgodnie z założeniami, audyt wykonany został dla 16 obszarów osiedli wyznaczonych w ramach przeprowadzonej delimitacji. Pozyskiwane dane analizowano w obrębie wyznaczonych granic obszarów. Problematyka wstępnych, strategicznych analiz nawiązuje do kluczowych grup problemów z jakimi spotykamy się na obszarach kryzysowych tj.:

- 1) Mieszkalnictwo (dekapitalizacja majątku trwałego, zaległości czynszowe, ).
- 2) Edukacja (dostęp do obiektów przedszkolnych i szkolnych, dostęp do innych usług komunalnych).
- 3) Bezpieczeństwo (przestępczość, bezpieczeństwo przeciwpożarowe, ochrona przed powodzią).
- 4) Demografia (starzenie się społeczności, migracje).
- 5) Wykluczenie społeczne (ubóstwo, bezrobocie, niepełnosprawność).
- 6) Baza ekonomiczna (wielkość i stan zasobów).
- 7) Dostępność (usług, terenów publicznych).
- 8) Dziedzictwo kulturowe (dekapitalizacja obiektów stanowiących element dziedzictwa kulturowego).
- 9) Dziedzictwo przyrodnicze (dewastacja zasobów przyrodniczych).
- 10) Degradacja zasobów materialnych (dekapitalizacja infrastruktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej).
- 11) Przestrzenie publiczne (grodzenie przestrzeni publicznych, dewastacja przestrzeni publicznych, zmiana funkcji przestrzeni publicznych).

Zaproponowana metoda analizy wielokryterialnej, umożliwia przeprowadzenie waloryzacji obszarów przewidzianych do rehabilitacji, poprzez zestawienie szeregu cech charakteryzujących poszczególne osiedla. Metoda pozwala na uwzględnienie preferencji społecznych, umożliwiając nadanie zróżnicowanych wag poszczególnym grupom problemowym jak i poszczególnym zmiennym opisującym. Zakłada się, że w trakcie prac nad wyborem obszaru wskazanego do pilotażu nastąpi weryfikacja przyjętych wstępnie wag, uwzględniając sugestie i opinie radnych Rady Miasta Krakowa.

### ***Etapy metody***

Ocena obszarów kryzysowych bazuje na danych zgromadzonych w ramach audytu miejskiego. Pełna metoda waloryzacji obszarów kryzysowych obejmuje osiem etapów tj.:

- 1) weryfikację i ocenę danych wejściowych,
- 2) konwersję danych wejściowych,
- 3) przeprowadzenie analiz branżowych w zakresie ustalonych obszarów problemowych,
- 4) wizualizację uzyskanych wyników cząstkowych,
- 5) standaryzację danych,
- 6) obliczanie wskaźnika syntetycznego z uwzględnieniem wag,
- 7) opracowanie listy rankingowej obszarów kryzysowych.

### ***Weryfikacja i ocena danych wejściowych***

W ramach projektu pozyskano dwa rodzaje danych: **dane referencyjne** oraz **informacje charakteryzujące określone zjawiska**. Zgodnie z założeniami zakresem ustalającym prowadzoną analizę, były zasięgi obszarów osiedlowej zabudowy blokowej, wskazanych do rehabilitacji, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kraków jak również strategii rozwoju miasta Krakowa. Pierwszy typ danych pozwolił na odniesienie badanych zjawisk do przestrzeni geograficznej. W tym celu pozyskano: osie dróg wraz z nazwami ulic zgodnymi z rejestrem TERYT oraz geodezyjne punkty adresowe, które następnie zostały ze sobą powiązane. W ten sposób powstała mapa adresowa Krakowa dla obszarów objętych analizą. Mapa ta stanowi referencję dla danych branżowych. Analizy przeprowadzono w odniesieniu do zagadnień: społecznych, ekonomicznych, środowiskowych, technicznych, architektoniczno-urbanistycznych, ogólnie miejskich. W części pokrywają się one z grupami wskazanymi w unijnym projekcie Urban Audit, w części wynikają z potrzeby bardziej lokalnego ujęcia problemów dotyczących polskich miast<sup>10</sup>. W każdej z ww. grup wskazano wskaźniki waloryzujące problemy typowe dla zabudowy blokowej.

---

<sup>10</sup> W programie Urban Audit wyznaczono 10 grup wskaźników obejmujących takie dziedziny jak: demografia, aspekty socjalne, ekonomia, społeczne zaangażowanie, edukacja, środowisko przyrodnicze, transport, kultura i turystyka oraz społeczeństwo informacyjne. Urban Audit. Methodological Handbook. European Commission 2004.

Tabela 7. Wskaźniki wyznaczone w ramach analizy wielokryterialnej

Lp.	Grupa zagadnień	Nazwa wskaźnika
1.	Społeczne	Średni wiek mieszkańców
2.		Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym
3.		Odsetek rodzin pobierających zasiłki z MOPS
4.		Odsetek inwalidów
5.		Odsetek osób niepełnosprawnych
6.		Odsetek rodzin wieloosobowych pobierających zasiłki z MOPS
7.		Średni dochód miesięczny osób pobierających zasiłki z MOPS
8.	Ekonomiczne	Średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym budownictwa wielorodzinnego
9.		Odsetek gruntów stanowiących własność gminy
10.		Odsetek budynków stanowiących własność gminy
11.		Liczba obiektów handlowych
12.		Odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy
13.		Odsetek osób w wieku do 30 lat pozostających bez pracy
14.		Odsetek mężczyzn pozostających bez pracy
15.	Odsetek bezrobotnych z wykształceniem podstawowym i zawodowym	
16.	Środowiskowe	Odsetek terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca
17.		Odsetek powierzchni biologicznie czynnej
18.		Odległość od parku miejskiego
19.		Odsetek terenów gdzie poziom hałasu drogowego przekracza 50 dB (pora dzienna)
20.		Odsetek terenów gdzie poziom hałasu drogowego przekracza 60 dB (pora nocna)
21.	Odsetek terenów gdzie poziom hałasu kolejowego przekracza 60 dB (pora nocna)	
22.	Techniczne	Odsetek zabudowy powstały przed 1970
23.		Średni wiek budynków
24.		Odsetek budynków objętych termomodernizacją
25.		Powierzchnia terenów komunikacji na 1 mieszkańca
26.		Liczba miejsc parkingowych na 1 mieszkańca
27.	Średnia wysokość budynków	
28.	Architektoniczno-urbanistyczne	Gęstość zaludnienia
29.		Intensywność zabudowy
30.		Odsetek terenów zurbanizowanych
31.		Odległość od centrum miasta
32.		Odległość od przystanku komunikacji miejskiej (autobus)
33.	Odległość od przystanku komunikacji miejskiej (tramwaj)	
34.	Ogólne	Ranga obszaru w strukturze miasta
35.		Inicjatywy oddolne lokalnej społeczności
36.		Partycypacja właścicieli zasobów mieszkaniowych

Źródło: *opracowanie własne*

Uzupełnieniem tych danych były informacje na temat aktualnego zagospodarowania terenu, stanu własności, stanu środowiska przyrodniczego oraz zasobów kulturowych.

Ogólne wymagania techniczne w odniesieniu do pozyskanych danych definiowane są przez następujące cechy:

- a) jednoznaczność (co do położenia w przestrzeni geograficznej),
- b) jednorodność (pomiar zjawiska w identycznej skali pomiarowej dla całego zbioru danych),
- c) kompletność (występowanie danych pomiarowych dla całego obszaru opracowania),
- d) dokładność (wykonanie pomiaru z identyczną precyzją),

e) aktualność (pomiar w tym samym czasie).

W przypadku wykonanej analizy oznaczało to zebranie danych dla obszarów wskazanych w studium uwarunkowań... i strategii rozwoju miasta (jednoznaczność), w skali 1:5 000 lub dokładniejszej (jednorodność), przy zachowaniu pełnego pokrycia danymi dla całego zbioru (odrzucono dane fragmentaryczne, uniemożliwiające porównanie poszczególnych osiedli). Dane dla osiedli dotyczą lat 2008 – 2009.

Pozyskane dane udostępnione zostały przez:

1. Wydział Strategii i Rozwoju Miasta,
2. Miejski Zarząd Baz Danych,
3. Wydział Edukacji,
4. Biuro Planowania Przestrzennego,
5. Zarząd Infrastruktury Sportowej.

### ***Konwersja danych wejściowych***

Pozyskane dane zostały przetworzone i przekonwertowane do jednego układu odniesienia (PUWG 1992). Za pomocą narzędzi GIS, dokonano selekcji danych, ograniczając je do szesnastu osiedli wskazanych w dokumentach strategicznych. Z uwagi na różną skalę w jakiej delimitowano obszary zabudowy blokowej przeznaczone do rehabilitacji w dokumentach strategicznych, przed przystąpieniem do analiz branżowych doprecyzowano przebieg granic.

### ***Przeprowadzenie analiz tematycznych w zakresie ustalonych obszarów problemowych***

Analizy wykonywane są dla każdego z obszarów problemowych w różnych przekrojach. Przedmiotem analiz była m. in.:

1. Sytuacja własnościowa na terenach objętych opracowaniem.
2. Aktualne zagospodarowanie terenu.
3. Kwantyfikacja i ocena stanu zasobów mieszkaniowych.
4. Sytuacja demograficzna.
5. Problematyka wykluczenia społecznego (bezrobocie, ubóstwo, niepełnosprawność).
6. Dostęp do infrastruktury społecznej oraz komunikacji publicznej.
7. Poziom bezpieczeństwa.

Całość analiz została przedstawiona syntetycznie w rozdziale 3 w którym przedstawiono sytuację na poszczególnych osiedlach.

Na potrzeby analizy wielokryterialnej wybrano 38 wskaźników, przedstawionych w tabeli 7. Wskaźniki te obliczono dla wszystkich wskazanych w dokumentach strategicznych obszarów.

Otrzymane wyniki, oceniono pod względem poprawności zgromadzonych informacji (weryfikacja ewentualnych odchyłeń) oraz weryfikacja lokalizacji występowania zjawisk (poprawność występowania zjawisk względem elementów zagospodarowania bezpośrednio związanych z prowadzoną analizą).

### ***Wizualizacja uzyskanych wyników cząstkowych***

Uzyskane w trakcie prac wyniki zostaną opracowane w formie tabel, wykresów i map (kartodiagramy, mapy dyspersji zjawisk w przestrzeni). Prezentowane dane zostaną opracowane w trzech przekrojach:

- 1) **ogólno miejskim** - zestawienia zbiorcze umożliwiające porównanie poszczególnych osiedli między sobą,
- 2) **lokalnym** - opisujące poszczególne osiedla,
- 3) **sublokalnym** – prezentującym zróżnicowanie zjawisk wewnątrz granic osiedla.

### ***Standaryzacja danych***

Z uwagi na różne jednostki miary poszczególnych wskaźników oraz szerokie spektrum obszarów problemowych przeprowadzono standaryzację zmiennych. Standaryzacja polegała na odniesieniu wartości wskaźnika do wartości maksymalnej w grupie analizowanych osiedli. Obszar o najwyższej wartości wskaźnika otrzymywał ocenę 1. Inne obszary w zależności od nasilenia zjawiska opisywanego przez wskaźnik otrzymywały wartość oceny od 0 do 1.

### ***Obliczanie syntetycznego wskaźnika z uwzględnieniem wag***

Metoda analizy wielokryterialnej zakłada wykorzystanie szerokiego spektrum informacji dla ustalenia listy rankingowej oraz wyboru obszaru cechującego się największym nasileniem cech kryzysowych (38 cech). Duża liczba wskaźników rodzi pytanie o ich wagę w wyniku końcowym. Celem optymalizacji procesu wyboru jak i uwzględnienia preferencji społecznych założono, że zarówno dla obszarów jak i wskaźników wskazanych w metodzie nadane zostaną wagi, które odzwierciedlać będą oczekiwany udział poszczególnych czynników w ocenie końcowej danego osiedla. Schemat procesu analitycznego nadawania wag poszczególnym obszarom i wskaźnikom, został zaprezentowany na rys. nr 16, a wartości wag dla poszczególnych obszarów i wskaźników zaprezentowano w tabeli nr 8 i 9.

### **Opracowanie listy rankingowej osiedli**

Uzyskane w wyniku przeprowadzonej analizy wielokryterialnej rezultaty pozwolą na stworzenie listy rankingowej osiedli uszeregowanej wg syntetycznego wskaźnika określającego stopień koncentracji zjawisk kryzysowych na delimitowanym obszarze danego osiedla. Powstała lista rankingowa obszarów wskazanych do objęcia rehabilitacją będzie stanowić istotną przesłankę dla Rady Miasta dla określenia kolejności podejmowanych działań.



Tabela 8. Wagi przyjęte dla poszczególnych obszarów problemowych

Obszary problemowe	Waga wskaźnika
1. Społeczne	0,20
2. Ekonomiczne	0,15
3. Środowiskowe	0,10
4. Techniczne	0,20
5. Architektoniczno-urbanistyczne	0,15
6. Ogólne	0,20

Źródło: opracowanie własne

Tabela 9. Wagi nadane poszczególnym wskaźnikom

Lp.	Grupa zagadnień	Nazwa wskaźnika	Waga wskaźnika
1.	Społeczne	Średni wiek mieszkańców	0,2
2.		Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym	0,1
3.		Odsetek rodzin pobierających zasiłki z MOPS	0,1
4.		Odsetek inwalidów	0,1
5.		Odsetek osób niepełnosprawnych	0,3
6.		Odsetek rodzin wieloosobowych pobierających zasiłki z MOPS	0,1
7.		Średni dochód miesięczny osób pobierających zasiłki z MOPS	0,1
8.	Ekonomiczne	Średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym budownictwa wielorodzinnego	0,1
9.		Odsetek gruntów stanowiących własność gminy	0,2
10.		Odsetek budynków stanowiących własność gminy	0,2
11.		Liczba obiektów handlowych	0,1
12.		Odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy	0,1
13.		Odsetek osób w wieku do 30 lat pozostających bez pracy	0,1
14.		Odsetek mężczyzn pozostających bez pracy	0,1
15.		Odsetek bezrobotnych z wykształceniem podstawowym i zawodowym	0,1
16.	Środowiskowe	Odsetek terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca	0,3
17.		Odsetek powierzchni biologicznie czynnej	0,1
18.		Odległość od parku miejskiego	0,3
19.		Odsetek terenów gdzie poziom hałasu drogowego przekracza 50 dB (pora dzienna)	0,1
20.		Odsetek terenów gdzie poziom hałasu drogowego przekracza 60 dB (pora nocna)	0,1
21.		Odsetek terenów gdzie poziom hałasu kolejowego przekracza 60 dB (pora nocna)	0,1
22.	Techniczne	Odsetek zabudowy powstałych przed 1970	0,1
23.		Średni wiek budynków	0,2
24.		Odsetek budynków objętych termomodernizacją	0,2
25.		Powierzchnia terenów komunikacji na 1 mieszkańca	0,2
26.		Liczba miejsc parkingowych na 1 mieszkańca	0,2
27.		Średnia wysokość budynków	0,1

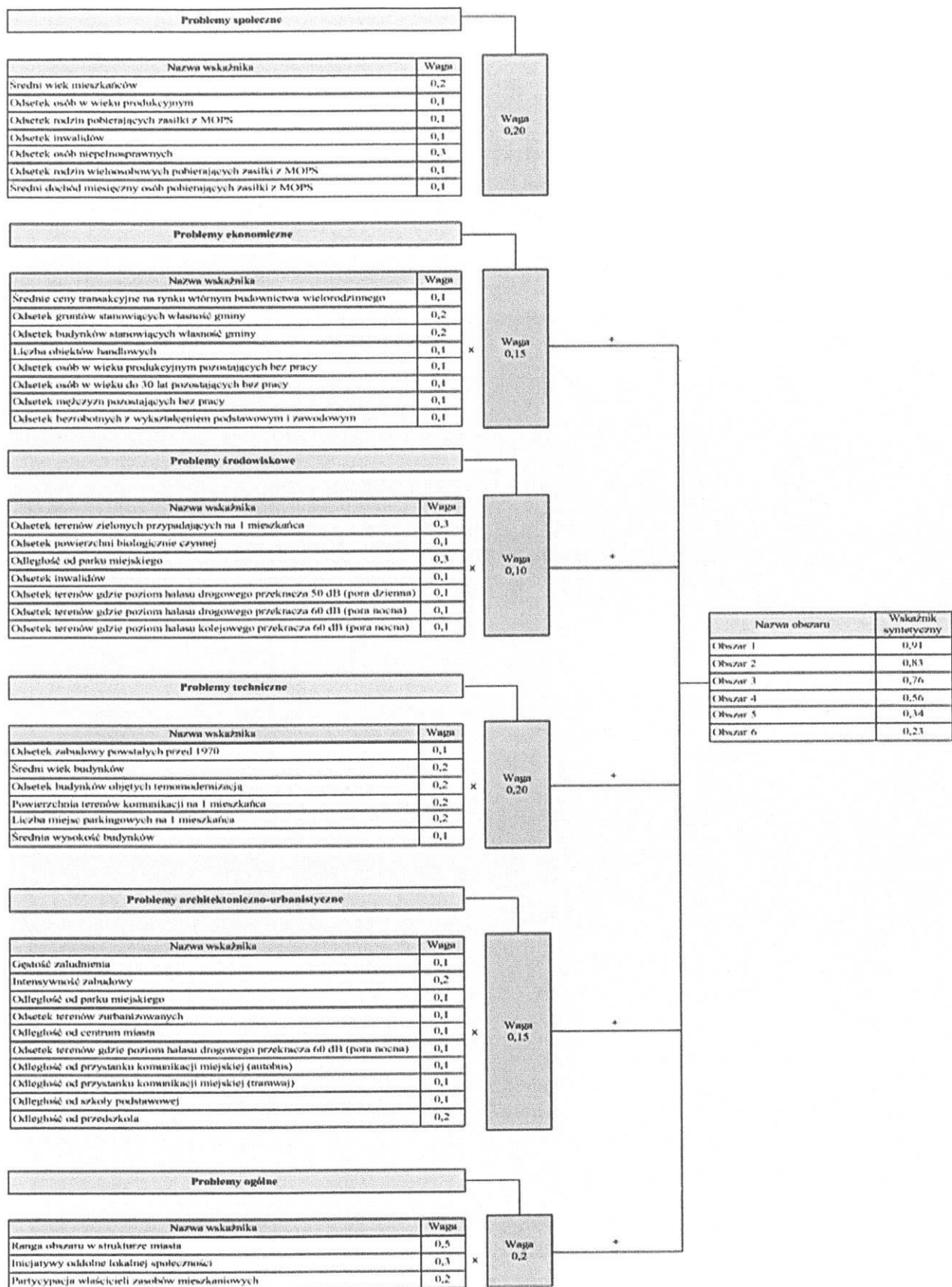
28.	Architektoniczno-urbanistyczne	Gęstość zaludnienia	0,1
29.		Intensywność zabudowy	0,2
30.		Odsetek terenów zurbanizowanych	0,1
31.		Odległość od centrum miasta	0,1
32.		Odległość od przystanku komunikacji miejskiej (autobus)	0,1
33.		Odległość od przystanku komunikacji miejskiej (tramwaj)	0,1
34.		Odległość od szkoły podstawowej	0,1
35.		Odległość od przedszkola	0,2
36.	Ogólne	Ranga obszaru w strukturze miasta	0,5
37.		Inicjatywy oddolne lokalnej społeczności	0,3
38.		Partycypacja właścicieli zasobów mieszkaniowych	0,2

Źródło: opracowanie własne

Tabela 10. Przykładowe zestawienie zbiorcze prezentujące średni wiek mieszkańców na terenie poszczególnych osiedli

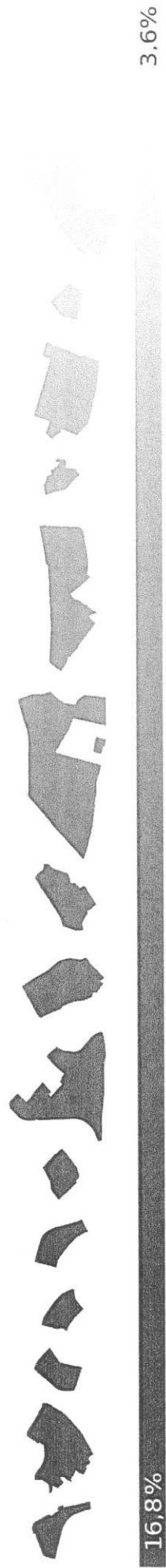
Nazwa osiedla	Średni wiek mieszkańców
Ugorek	50,04
Podwawelskie	47,87
Dąbie	47,57
Albertyńskie	46,49
Olsza II	46,48
Wzgórza Krzesławickie	44,89
Jagiellońskie	44,78
Azory	44,56
Na Kozłówce	44,39
Niepodległości	44,14
Kazimierzowskie	44,11
Przy Arce	43,81
Prądnik Czerwony	42,23
Bieńczyce	41,66
II Pułku Lotniczego	41,16
Złotej Jesieni	30,52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa



Rysunek 16. Schemat procesu analitycznego nadawania wag poszczególnym obszarom i wskaźnikom.

Źródło: opracowanie własne

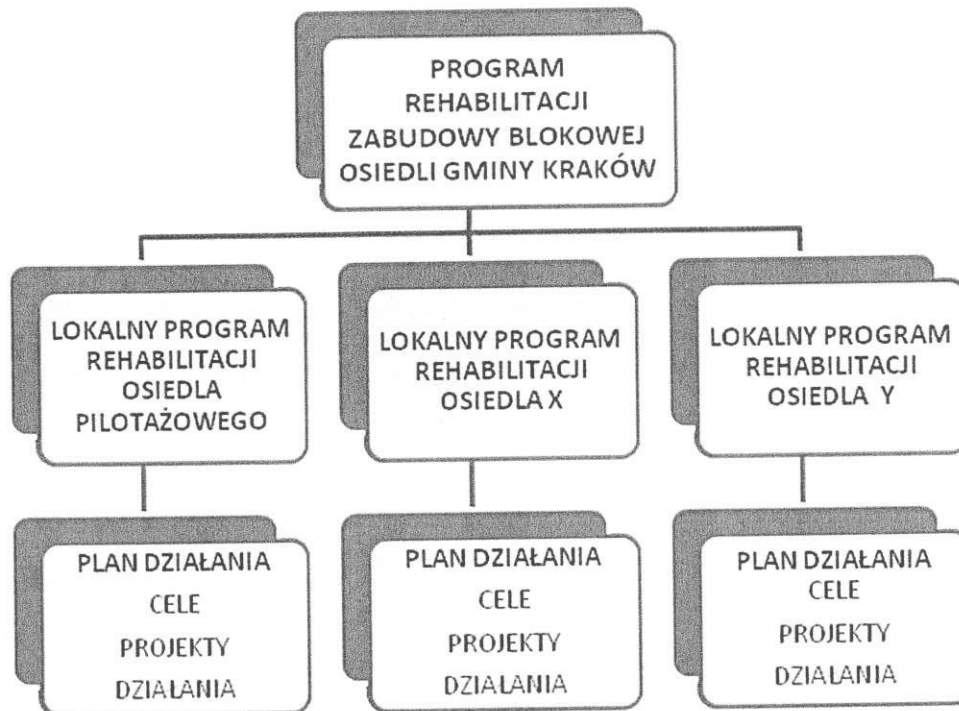


Rysunek 17. Przykładowa wizualizacja zbiorcza prezentująca odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy na terenie poszczególnych osiedli

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

## 5. METODA BUDOWY LOKALNYCH PROGRAMÓW REHABILITACJI ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI W TRYBIE PARTYCYPACJI SPOŁECZNEJ

Dostrzegając istotną rolę partycypacji społeczności lokalnej w rehabilitacji osiedli proponuje się elastyczne ale równocześnie zorganizowane podejście w procesie budowy i wdrażania programów. Podstawowym elementem przyjętej struktury programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków są odrębne Lokalne Programy Rehabilitacji Osiedla tworzone i wdrażane z udziałem lokalnych partnerów (por. rys. 18).



Rysunek 18. Struktura Programu Rehabilitacji Zabudowy Blokowej Osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków

Program Rehabilitacji Zabudowy Blokowej Osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków stanowić będzie elastyczne ramy określające zasady budowy, wdrażania, finansowania prac nad kolejnymi Lokalnymi Planami Rehabilitacji dla poszczególnych osiedli. Stwarza to warunki do krokowego określania przez Radę Miasta zasad finansowania w kolejnych latach, jak i wyboru osiedli do rehabilitacji uwzględniającego zmieniające się warunki społeczno-ekonomiczne. Ważną rolę w budowie dalszych Lokalnych Programów Rehabilitacji posiadały będą doświadczenia uzyskane w trakcie działań pilotażowych. Zakłada się, że proces budowy Lokalnego Programu Rehabilitacji dla konkretnego osiedla powinien trwać około 4 – 5 miesięcy uwzględniając konieczność wykonania pogłębionej diagnozy osiedla i jego otoczenia oraz przeprowadzenia badań ankietowych, wywiadów wśród mieszkańców danego osiedla. Wyniki tych prac stanowić będą podstawę dla określenia kluczowych obszarów/ tematów problemowych oraz budowy planu działania spełniającego oczekiwania mieszkańców lecz równocześnie realnego z punktu widzenia możliwości partnerów współpracujących w Lokalnym Programie Rehabilitacji. Podstawowe fazy prac nad tym programem ujęto w tabeli nr 11.



Tabela 11. Fazy prac nad Lokalnym Programem Rehabilitacji osiedla.

1. Faza przygotowawcza	(i) Organizacja procesu pracy – powołanie Lokalnego Forum przyjęcie założeń i harmonogramu.
2. Faza diagnostyczna	<p>(ii) Analiza wewnętrzna i zewnętrzna</p> <p>Wykorzystanie istniejących elementów diagnozy oraz raportów i ekspertyz dotyczącym osiedla, zmian demograficznych, rynku nieruchomości, potrzeb w zakresie modernizacji zasobów mieszkaniowych, uwarunkowań przestrzennych, społecznych, środowiskowych, infrastruktury społecznej.</p> <p>Badanie ankietowe i wywiady na temat opinii i oczekiwań mieszkańców osiedla.</p> <p>Rozpoznanie kontekstu danego osiedla z otoczeniem i planami rozwojowymi miasta.</p> <p>(iii) Synteza wyników analizy wewnętrznej i zewnętrznej.</p> <p>(iv) Ocena strategicznej pozycji osiedla.</p> <p>(v) Sformułowanie kluczowych obszarów problemowych, analiza opcji strategicznych.</p>
3. Faza planowania	<p>(vi) Wybór strategicznej opcji.</p> <p>(vii) Sformułowanie wizji , strategicznej misji.</p> <p>(viii)Formułowanie celów strategicznych, celów pośrednich i planów działań (celów strategicznych, pośrednich, projektów i zadań wchodzących w ich skład).</p> <p>(ix) Scalenie planów działań w Lokalny Program Rehabilitacji.</p> <p>(x) Priorytetyzacja projektów.</p> <p>(xi) Założenia systemu wdrożenia, monitoringu realizacji oraz aktualizacji Lokalnego Programu Rehabilitacji.</p>
4. Faza realizacji	<p>(xii) Przyjęcie Lokalnego Programu Rehabilitacji przez Radę Miasta</p> <p>(xiii)Przystąpienie do realizacji Programu.</p>

Budowa Lokalnego Programu Rehabilitacji dla danego osiedla przebiegać będzie w ośmiu etapach (por. rys. 19)

### **1. Zainicjowanie i zorganizowanie procesu.**

Utworzenie Lokalnego Forum (Rehabilitacji) z udziałem liderów lokalnej społeczności, reprezentantów zarządców zasobów, instytucji i jednostek edukacyjnych, społecznych, sportowych działających na terenie osiedla, radnych Rady Miasta Krakowa oraz radnych Rad Dzielnicy, reprezentantów odpowiednich wydziałów UMK, ekspertów zewnętrznych. Rozpoczęcie procesu, przedstawienie celów, zasad, harmonogramu wspólnej pracy nad programem. Zainicjowanie prac nad diagnozą osiedla i rozpoznaniem opinii i oczekiwań mieszkańców.

### **2. Diagnoza osiedla oraz rozpoznanie opinii mieszkańców.**

Prace nad diagnozą osiedla i jego otoczenia. Przeprowadzenie badań ankietowych i wywiadów wśród mieszkańców osiedla. Przedstawienie wyników prac diagnostycznych oraz badania opinii i oczekiwań mieszkańców osiedla. Korekta i uzupełnienie diagnozy.

### **3. Ustalenie kluczowych obszarów problemowych.**

Dyskusja nad podstawowymi, kluczowymi problemami osiedla w kontekście opinii mieszkańców. Wskazanie kluczowych obszarów problemowych (grup zagadnień) najistotniejszych do rozwiązania z punktu widzenia diagnozy oraz opinii mieszkańców. Podział Lokalnego Forum na zespoły zadaniowe odpowiednio do wskazanych kluczowych obszarów problemowych.

### **4. Analiza SWOT**

Praca w ramach zespołów zadaniowych nad określeniem wewnętrznych uwarunkowań (mocnych i słabych stron) oraz uwarunkowań zewnętrznych (szans i zagrożeń) dla rozwoju osiedla. Integracja analizy powstałej w ramach zespołów zadaniowych. Określenie misji oraz wskazanie strategicznych celów dla Lokalnego Programu Rehabilitacji w kluczowych obszarach problemowych.

### **5. Budowa planów działania dla poszczególnych obszarów kluczowych.**

Budowa planów działania zapewniających realizację wskazanych celów strategicznych. Prace w ramach zespołów zadaniowych. Plany działania uwzględniają przyjęte cele, określają projekty (szersze przedsięwzięcia) oraz wskazują zadania wchodzące w zakres projektów.

### **6. Integracja poszczególnych planów działania w Lokalny Program Rehabilitacji**

Integracja planów działania zbudowanych przez zespoły zadaniowe w trakcie dyskusji w ramach całego Lokalnego Forum z zastosowaniem wybranej metody priorytetyzacji projektów.

### **7. Implementacja**

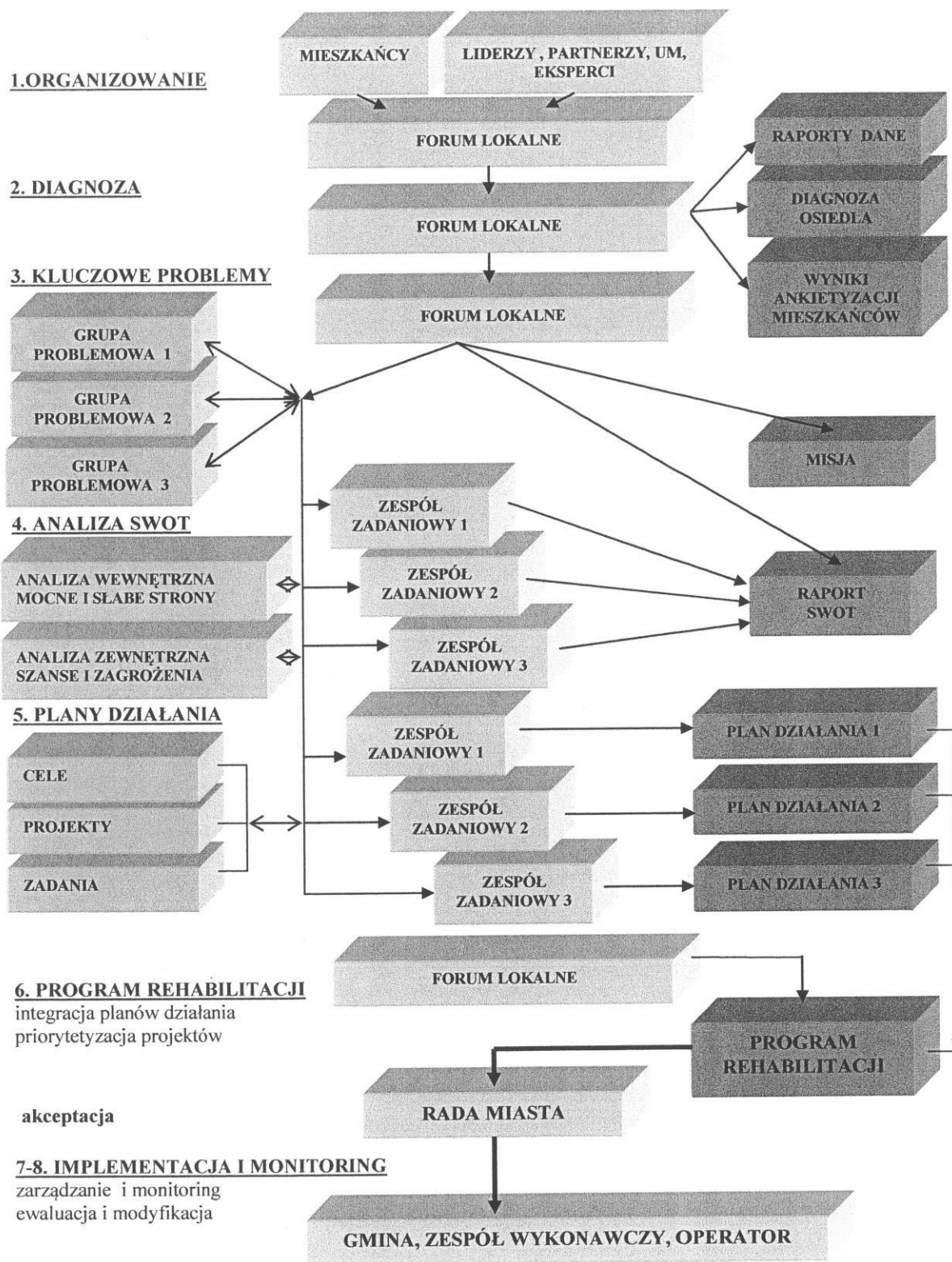
Wdrażanie Lokalnego Programu Rehabilitacji z udziałem partnerów.

### **8. Monitoring i aktualizacja.**

Okresowe monitorowanie procesu wdrażania, ewaluacja i korekty programu.

# BUDOWA LOKALNEGO PROGRAMU REHABILITACJI

ETAPY UCZESTNICY REZULTATY



źródło: opracowanie własne J.Adamski

Rysunek 19. Etapy budowy lokalnego programu rehabilitacji osiedla

Planowanie oraz sama realizacja programowanej operacji rehabilitacyjnej jest sprawą tak skomplikowaną technicznie i organizacyjnie, że ustalenie prawidłowych zasad koordynacji tego procesu jest podstawowym warunkiem jego prawidłowej realizacji. Jest to proces, w którym oprócz decydującej roli zarządu miasta i jego rady, licznych wydziałów urzędu miasta, udział biorą i posiadają ustawowe uprawnienia inne podmioty, w tym zarządzające osiedlami spółdzielnie mieszkaniowe względnie zakłady pracy, wspólnoty, inni zarządcy czyli znaczna ilość podmiotów zarówno fizycznych jak i prawnych o często sprzecznych interesach. Nakładają się na długotrwały z natury proces operacji programowanej, również zmiany w polityce miasta i priorytetach tej polityki.

Niezależnie od ostatecznej formy realizacji przedsięwzięć rehabilitacyjnych procesy te poprzez swoją wszechstronność, angażują zdecydowaną większość wydziałów urzędu gminy. Aby zmaksymalizować szansę uzyskania konsensusu, do procesu należy włączyć przedstawicieli różnych grup interesów występujących w danej społeczności, w tym zwłaszcza mieszkańców oraz przedstawicieli różnych instytucji, zarówno prywatnych jak i publicznych.

W etapie tym przewiduje się utworzenie, powołanie **Lokalnego Forum (Rehabilitacji)**, do którego powinni zostać zaproszeni reprezentanci (liderzy) mieszkańców (np. aktywnie działający w organach statutowych spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, organizacjach społecznych działających na terenie osiedla), reprezentanci właścicieli i zarządców nieruchomości, reprezentanci podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie osiedla, reprezentanci instytucji i jednostek takich jak np. przedszkola, szkoły, uczelnie wyższe, domy opieki, domy kultury, organizacje sportowe. Ze strony samorządu lokalnego w skład Lokalnego Forum powinni wejść radni Rady Miasta Krakowa, radni Rad Dzielnicowych, przedstawiciele wybranych wydziałów Urzędu Miasta, reprezentanci Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Ważną rolę posiadać będą eksperci jak np. przedstawiciele organizacji czy stowarzyszeń zawodowych (architektów, urbanistów itp.).

W proces budowy Programu należy także włączyć reprezentantów instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo (Komenda Miejska Policji, Straż Pożarna). Rolą konsultanta zewnętrznego będzie moderowanie, nadzór, facylitacja procesu. Podział ról w procesie budowy Lokalnego Programu Rehabilitacji ujęto w tabeli nr 12.

Zainicjowanie powstania Lokalnego Forum oraz zaproszenie potencjalnych partnerów powinno należeć do Prezydenta Miasta dla zaakcentowania wagi przykładanej przez władze samorządowe do problemu rehabilitacji blokowisk.

W trakcie prac diagnostycznych zakłada się wykorzystanie istniejących zasobów danych statystycznych dotyczących aspektów demograficznych, społecznych, własnościowych, struktury i typu użytkowania terenów, infrastruktury społecznej i technicznej oraz aspektów przestrzenno-architektonicznych. Dla pozyskania części danych niezbędne będzie przeprowadzenie inwentaryzacji na wyznaczonym obszarze osiedla.

Przewiduje się także analizę zapotrzebowania społecznego na poszczególne elementy infrastruktury społecznej na danym obszarze. W grę wchodzi zarówno budowa nowych lub przebudowa istniejących obiektów z przeznaczeniem na usługi w zakresie infrastruktury społecznej.

Planowane jest przeprowadzenie badań ankietowych dotyczące jakości życia i oczekiwań mieszkańców osiedla - metodą losową, w zależności od wielkości osiedla, od 100 do 350 ankiet na terenie osiedla tak aby objąć badaniem ok. 5% gospodarstw domowych. W przypadku współpracy zarządców zasobów można będzie odpowiednio zwiększyć próbę.

Kwestionariusz ankiety będzie dotyczył 6 głównych bloków tematycznych :

- **fizyczny stan miejsca zamieszkania, warunki mieszkaniowe** - rodzaj zabudowy blokowej, wielkość mieszkania, wygląd zewnętrzny i wewnętrzny, funkcjonalność mieszkania, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, własność mieszkania (komunalne, prywatne, spółdzielcze);
- **otoczenie miejsca zamieszkania** - odległość od centrum miasta, ilość miejsc parkingowych, lokalizacja w przestrzeni miasta, wygląd zewnętrzny, postrzeganie dzielnicy na zewnątrz, dostępność usług, dostępność transportowa, liczba miejsc parkingowych, odległość od miejsca pracy, jakość środowiska miejskiego, przestrzenie publiczne i zielone;
- **charakterystyka demograficzna i społeczna mieszkańców** – wiek, płeć, wykształcenie, status zawodowy, ekonomiczny, długość zamieszkiwania w badanym osiedlu;
- **jakość życia mieszkańców** - warunki ekonomiczne, więzi społeczne, zadowolenie z miejsca zamieszkania, poczucie bezpieczeństwa, więzi społeczne, sąsiedzkie, poczucie wspólnoty, poczucie prywatności, bezpieczeństwo i możliwość zagospodarowania czasu dzieci, swobodna możliwość wyboru miejsca zamieszkania;
- **zarządzanie obiektem** - koszty mieszkania, zarządzanie i utrzymanie bloków, możliwość decydowania (partycypacji społecznej w decydowaniu o miejscu zamieszkania) o polityce władz spółdzielni;
- **priorytety rehabilitacji** – wskazanie typu i formy najpotrzebniejszych przedsięwzięć w związku z podejmowanym lokalnym programem rehabilitacji, w tym zwłaszcza dotyczących infrastruktury społecznej.

W oparciu o wyniki prac diagnostycznych oraz efekty badania opinii społeczności lokalnej wskazane zostaną główne potrzeby w zakresie uzupełnienia infrastruktury społecznej. Na tym etapie konieczne będzie odniesienie wstępnie określonych potrzeb do najbliższego i szerszego otoczenia miejskiego z uwagi na różnorodność funkcji, realizowanych w ramach tej infrastruktury.

W fazie prac nad Planami Działania potrzebna będzie analiza szczegółowych możliwości rehabilitacji zabudowy blokowej w danym obszarze oraz ustalenie potencjalnych lokalizacji poszczególnych elementów infrastruktury społecznej, w tym szkół, przedszkoli, domów kultury, placów zabaw, boisk, w przypadku stwierdzenia konieczności realizacji takich obiektów na terenie osiedla.

W tym przypadku niezbędna będzie współpraca z odpowiednimi wydziałami UMK dla uwzględnienia istniejących planów restrukturyzacji i rozwoju infrastruktury społecznej miasta Krakowa.

Wstępny harmonogram prac nad Lokalnym Programem Rehabilitacji przedstawiono w tabeli nr 13, a konspekt struktury dokumentu Lokalnego Programu Rehabilitacji zawiera tabela nr 14.



Tabela 12. Podział ról w pracach nad Lokalnym Programem Rehabilitacji

<p>1. Konsultant zewnętrzny</p>	<p>Opracowanie założeń programowych i organizacyjnych prac nad Lokalnym Programem Rehabilitacji.</p> <p>Przygotowanie i prowadzenie sesji strategicznych oraz seminarium sprawozdawczego (łącznie 6 – jedno lub dwudniowych sesji)</p> <p>Analiza i synteza wyników sesji.</p> <p>Analiza wyników prac zespołów problemowych w okresie między sesjami strategicznymi</p> <p>Opracowanie koncepcji dokumentów roboczych i finalnych .</p> <p>Przygotowanie raportów diagnozy, raportów pośrednich, roboczych oraz finalnych dokumentów we współpracy z UM.</p> <p>Nadzór nad całością prac.</p>
<p>2. Zespoły zadaniowe</p>	<p>Udział w sesjach strategicznych oraz seminarium sprawozdawczym oraz dokumentowanie prac w trakcie sesji.</p> <p>Prace w okresie między sesjami strategicznymi w zakresie ustalonym w harmonogramie w oparciu o wytyczne konsultanta zewnętrznego.</p> <p>Współpraca w zakresie przygotowania dokumentów pośrednich, roboczych oraz finalnego dokumentu Lokalnego Programu Rehabilitacji.</p>
<p>3. Urząd Miasta Krakowa</p>	<p>Nadzór nad organizacyjnymi aspektami (sesje strategiczne, <b>logistyka</b>, spotkania w okresie między sesjami). Udostępnienie istniejących raportów, danych, ekspertyz.</p> <p>Udział w sesjach strategicznych.</p> <p>Sugestie, korekty, wnioski do dokumentów pośrednich i finalnego dokumentu Lokalnego Programu Rehabilitacji.</p>

Tabela 13. Wstępny harmonogram prac nad Lokalnym Programem Rehabilitacji.

Czas trwania	Spotkania Plenarne Forum	Spotkania zespołów	Treść
1 dzień	<input checked="" type="checkbox"/>		<b><u>(1) Pierwsze spotkanie Lokalnego Forum</u></b>  <b>Przedstawienie metody prac, zasad działania i zadań Forum.</b>
1 tydzień			Faza wstępna z udziałem UMK oraz konsultanta zewnętrznego. Określenie celu pracy i zakresu. Omówienie procesu i harmonogramu realizacji projektu. Ustalenie trybu pracy. Określenie czasu trwania i miejsca spotkań. Podział zadań. Pozyskanie dostępnych danych.
4 tygodnie			Analiza istniejących raportów dotyczących stanu wyjściowego, planowanych działań oraz trendów w otoczeniu. Ogólna diagnoza wewnętrzna i zewnętrzna. Badania ankietowe mieszkańców. Przekazanie roboczych wyników do konsultanta zewnętrznego. Przygotowanie roboczego dokumentu (prezentacji) zawierającego syntezę diagnozy wewnętrznej i zewnętrznej.
1 dzień	<input checked="" type="checkbox"/>		<b><u>(2) Drugie spotkanie Lokalnego Forum</u></b>  <b>Sesja strategiczna prezentująca wstępne wyniki diagnozy.</b>
2 tygodnie		✓	Synteza wyników drugiego spotkania – korekty oraz ew. poszerzenie diagnozy.
2 tygodnie			Praca w zespołach problemowych. Praca nad syntezą wyników spotkania. Dalsza analiza. Przekazanie roboczych wyników do konsultanta zewnętrznego. Przygotowanie finalnego dokumentu oraz prezentacji zawierającego syntezę diagnozy wewnętrznej i zewnętrznej oraz wstępnych strategicznych opcji w oparciu o wyniki dotychczasowych spotkań. (realizuje: konsultant zewnętrzny we współpracy z UM. )
1 dzień	<input checked="" type="checkbox"/>		<b><u>(3) Trzecie spotkanie Lokalnego Forum – zespół poszerzony o radnych i reprezentantów mieszkańców</u></b>  <b>Sesja strategiczna: prezentacja finalnej wersji diagnozy, synteza pozycji wyjściowej, SWOT, określenie kluczowych obszarów i problemów, wstępne opcje programu rehabilitacji</b>  _Cel: uzgodnienie diagnozy, określenie pozycji wyjściowej, wskazanie kluczowych obszarów i problemów oraz elementów strategicznych opcji rozwoju. Wizja. Wstępne sformułowanie treści misji. Określenie kluczowych obszarów rozwoju. Określenie celów strategicznych.

4 tygodnie		✓	Praca w zespołach problemowych we współpracy z konsultantem zewnętrznym nad zarysem strategicznych projektów.
1 dzień	☑		<p><b><u>(4) Czwarte spotkanie Lokalnego Forum – skład poszerzony</u></b></p> <p><b><u>Sesja strategiczna – cele i zarys projektów</u></b></p> <p><u>Miejsce: UMK</u></p> <p>Prezentacja dokumentu zawierającego syntezę diagnozy wewnętrznej i zewnętrznej oraz strategicznych opcji, celów i zarysu proponowanych projektów. Przyjęcie strategicznych celów rozwoju oraz omówienie oraz przyjęcie wstępnych założeń do planów działania.</p>
2 tygodnie			Praca w grupach roboczych ds. kluczowych problemów rozwoju. dla dopracowania celów strategicznych oraz projektów. Przekazanie wyników prac do konsultanta zewnętrznego. Przygotowanie syntetycznego dokumentu (prezentacji) pt. Założenia Lokalnego Programu Rehabilitacji
1 dzień	☑		<p><b><u>(5) Piąte spotkanie Lokalnego Forum</u></b></p> <p><b>1. Prezentacja syntetycznego dokumentu pt. Założenia Lokalnego Programu Rehabilitacji”</b></p> <p>Wnioski, sugestie uzupełnień lub modyfikacji</p> <p><b>2. Sesja strategiczna poszerzonego składu Lokalnego Forum</b></p> <p>Prezentacja uwag i sugestii do „Założeń ...”</p> <p>Praca nad analizą i korektą opcji strategicznych i celów oraz dyskusja nad uszczegółowieniem planów działania w poszczególnych obszarach kluczowych</p> <p>Prezentacja wyników prac.</p>
3 tygodnie		✓	<p>Praca w zespołach problemowych.</p> <p>Prace nad analizą i korektą celów oraz planami działania w poszcz. obszarach kluczowych Przygotowanie finalnych planów działania w ramach poszcz. obszarów kluczowych oraz w ramach celów strategicznych i pośrednich według zasad przygotowanych przez konsultanta zewnętrznego.</p> <p>Analiza dodatkowych raportów, ekspertyz analiz dotyczących infrastruktury społecznej. Synteza.</p> <p><b>Ekonomiczno - finansowe uwarunkowania realizacji Lokalnego Programu Rehabilitacji.</b></p> <p>Przekazanie wyników prac do konsultanta zewnętrznego.</p> <p><b>Opracowanie wstępnego projektu dokumentu pt. „Lokalny Program Rehabilitacji”.</b></p>

1 dzień	<b>Seminarium sprawozdawcze (1)</b>		Przeprowadzenie seminarium sprawozdawczego prezentującego kadrze kierowniczej UM roboczy projekt dokumentu LPR. Dyskusja nad ew. korektami, uzupełnieniami etc.  Określenie hierarchii ważności działań (priorytetyzacja ).  Propozycje systemu wdrażania, monitorowania oraz aktualizacji LPR.
2 tygodnie		✓	Praca w grupach problemowych. Wprowadzenie korekt i uzupełnień do strategii. Wyniki priorytetyzacji. Założenia systemu wdrażania, monitorowania oraz aktualizacji. Przekazanie wyników prac do konsultanta zewnętrznego. <b>Edycja roboczego dokumentu „Lokalny Program Rehabilitacji”</b>
1 dzień          1 tydzień	<input checked="" type="checkbox"/>		<b><u>(6) Szóste spotkanie Lokalnego Forum – skład poszerzony o reprezentantów komisji Rady Miasta</u></b>  Prezentacja <b>roboczego dokumentu „Lokalny Program Rehabilitacji”</b>  Uwagi, modyfikacje, uzupełnienia, korekty.  <b>Edycja finalnego projektu dokumentu „Lokalny Program Rehabilitacji”</b>
1 dzień			<b>Przekazanie RM finalnego dokumentu „Lokalny Program Rehabilitacji”</b>  <b>Dyskusja RM nad finalnym projektem dokumentu „Lokalny Program Rehabilitacji”</b>

Zaproponowany harmonogram ma charakter wstępny. Czas trwania poszczególnych etapów uzależniony jest zarówno od charakteru i rozmiarów osiedla, od dostępności danych źródłowych jak i sprawności działania i jakości współpracy członków Lokalnego Forum, odpowiednich wydziałów UMK oraz pozostałych partnerów.

Również rodzaj i zakres szczegółowych diagnoz i inwentaryzacji powinien być częściowo uzależniony od wyników wstępnego rozpoznania jak i związany z wynikami badań opinii mieszkańców.

W pracach diagnostycznych niezbędne jest pozyskanie danych posiadanych, możliwych do udostępnienia przez takich partnerów jak MOPS, Komenda Policji, Straż Pożarna, spółdzielnie mieszkaniowe oraz inni zarządcy zasobów oraz instytucje edukacji.

Proponowana struktura typowego dokumentu Lokalnego Programu Rehabilitacji ma charakter wstępny, pozwala jednak ukierunkować dalsze prace. Finalna wersja dokumentu powinna koncentrować się na części dotyczącej działań strategicznych zachowując jednak podstawowe elementy **skrótovej syntezy** diagnozy wewnętrznej i zewnętrznej dotyczącej kluczowych obszarów problemowych.

Tabela 14. Wstępny zarys struktury dokumentu Lokalnego Programu Rehabilitacji

<b>I</b>	<b>UWARUNKOWANIA - SYNTEZA</b>
1.	<b>Strategiczne uwarunkowania zewnętrzne</b> (kontekst zamierzeń rozwojowych Miasta Krakowa, wieloletni program inwestycyjny, uwarunkowania ekonomiczne, budżet miasta, aspekty organizacyjne, tendencje na miejskim rynku nieruchomości)
2.	<b>Uwarunkowania wewnętrzne – stan wyjściowy – synteza</b>
2.1	Wyniki diagnozy obszaru - aspekty demograficzne, ekonomiczno - gospodarcze, społeczne, przestrzenne, środowiskowe, infrastruktura społeczna, aspekty techniczne, stosunki własnościowe, rynek nieruchomości, relacje z otoczeniem miejskim.
2.2	Opinie i oczekiwania mieszkańców –wyniki badań - synteza
<b>II</b>	<b>OCENA STRATEGICZNEJ POZYCJI</b>
1.	Mocne i słabe strony
2.	Szanse i zagrożenia
3.	Zarys strategicznych opcji programu rehabilitacji
<b>III</b>	<b>PLAN DZIAŁANIA</b>
1.	Wizja
2.	Podstawowe wartości oraz zasady działania
3.	Misja
4.	Wybrana opcja programu oraz kluczowe obszary problemowe
5.	Drzewo celów programu - cele strategiczne – cele pośrednie
6.	Opisy działań (projektów i wchodzących w ich skład zadań) dla poszczególnych celów w ramach kluczowych obszarów problemowych
7.	Priorytety realizacyjne w okresie do 2013 r. i w okresie po 2013 r.
8.	Zasady wspierania i wdrażania programu oraz finansowania realizacji.
9.	Zasady monitorowania i aktualizacji programu – mierniki.
10.	Główne zagrożenia i ryzyka

Opracowane plany działania powinny mieć dość szczegółowy charakter, precyzując uczestników/partnerów każdego projektu, główne zadania, określając potencjalne środki finansowe i czas realizacji (por. tabelę nr 15).



Tabela 15. Przykładowa forma opisu projektu w ramach Lokalnego Programu Rehabilitacji (minimalny wymagany zakres)

Kluczowy obszar problemowy		<b>Wypoczynek i rekreacja mieszkańców</b>	
Cel strategiczny 1		<b>Zwiększenie powierzchni i poprawa jakości terenów zielonych</b>	
Projekt 1/1		<b>Utworzenie nowych obszarów zieleni urządzonej</b>	

**Opis projektu 1/1:**

Realizacja tego projektu powinna umożliwić zwiększenie powierzchni dostępnych dla mieszkańców osiedla terenów zieleni urządzonej w oparciu o będące własnością Gminy Kraków tereny nie przeznaczone pod zabudowę, aktualnie nieużytkowane.

**Jednostka odpowiedzialna za realizację:**

Wydział ..... UMK

**Szacunkowy koszt realizacji:**

100 000 PLN

**Źródło finansowania:**

budżet Miasta, środki spółdzielni mieszkaniowej „XXX”, środki mieszkańców (praca własna)

**Data rozpoczęcia / zakończenia realizacji:**

31/03/2011 – 30/04/2011

**Planowany efekt końcowy:**

Utworzenie na terenie osiedla 2 nowych, ogólnodostępnych obszarów zieleni urządzonej o powierzchni 16 a.

**Zadania do zrealizowania:**



**Zadanie 1/1/1** – Analiza możliwości lokalizacji nowych obszarów zieleni.

**Zadanie 1/1/2** – Opracowanie projektu zagospodarowania terenu.

**Zadanie 1/1/3** – Prace w terenie. Przygotowanie gruntu. Nasadzenia itp.

W trakcie budowy programu rehabilitacji następuje z reguły proces generowania wielu „życzeniowych” przedsięwzięć, projektów, które nie mają szans na realizację lub są w niewielkim stopniu zgodne ze strategicznymi celami programu. Niecelowe jest ich odrzucanie „a priori” bez konsultacji społecznych i obiektywnej oceny. Dlatego też dla potrzeb ustalenia listy rankingowej projektów przewiduje się wykorzystanie metod wielokryterialnej oceny. W tym celu można zastosować prostsze narzędzie z ograniczoną liczbą prostych kryteriów lub też w przypadku bardziej kosztownych projektów modernizacyjnych lub inwestycyjnych użyć bardziej rozbudowanego narzędzia takiego jak np. metoda opracowana przez Instytut Rozwoju Miast specjalnie dla oceny przedsięwzięć rewitalizacyjnych w sferze mieszkalnictwa (Hous-Es - Qualitative Assessment Technology).

**W przypadku metody uproszczonej** można posłużyć się następującym zestawem kryteriów:

Kryterium I – Stopnia ważności projektu dla mieszkańców osiedla

W jakim stopniu realizacja projektu służy wypełnieniu oczekiwań danej społeczności lokalnej?

Kryterium II - Stopień technicznego i organizacyjnego przygotowania

Jakie jest prawdopodobieństwo, że w okresie 3 lat będą dostępne możliwości techniczne i organizacyjne (w tym osobowe) potrzebne do realizacji projektu?

Kryterium III - Możliwości sfinansowania

Jakie jest prawdopodobieństwo, że w okresie 3 lat będą dostępne środki finansowe potrzebne do realizacji projektu?

Kryterium IV - Zgodności projektu z celami lokalnego programu rehabilitacji

W jakim stopniu realizacja tego projektu może się przyczynić do osiągnięcia przyjętych celów?

Kryterium V - Okres w jakim będą zauważalne skutki realizacji projektu.

Jak szybko pojawią się zauważalne skutki wdrożenia projektu?

Przyjęta skala ocen w ramach każdego kryterium :

- |   |   |
|---|---|
| - wysoki stopień spełnienia kryterium     | 5 |
| - średni stopień spełnienia kryterium     | 4 |
| - przeciętny stopień spełnienia kryterium | 3 |
| - niski stopień spełnienia kryterium      | 1 |
| - brak informacji, nie wiadomo            | 0 |

W odniesieniu do kryterium nr V – „Okres w jakim będą zauważalne skutki projektu” - przyjęto następującą skalę: do 1 roku – 5, do 2 lat – 4, do 3 lat 3, do 4 lat 2, pow. 4 lat – 1. Wstępnie przyjęto także zasadę, że każde kryterium posiada jednakową wagę.

Bardziej rozbudowaną a zarazem zobiektywizowaną metodą wielokryterialnej oceny projektów rewitalizacji jest metoda opracowana przez Instytut Rozwoju Miast we współpracy z firmą EXPANSE dla potrzeb projektu House Es (w ramach URBACT) – dotyczącego rewitalizacji dużych obszarów mieszkaniowych. Metoda została opisana w raporcie projektu pt. „Handbook - Toolbox for the projects' assessment” w 2007 r. Jest to narzędzie służące do jakościowej analizy i oceny projektów rewitalizacji.

Dla potrzeb analizy i oceny projektów rewitalizacji dokonano określenia obszernego zbioru cech ilościowych i jakościowych opisujących projekt, umożliwiając także wariantowy dobór kryteriów i wag dla potrzeb analizy, oceny, porównań i wyboru najkorzystniejszego projektu.

Narzędzie to może mieć zastosowanie w zakresie:

- programowania nowych projektów rewitalizacji,
- analizy i oceny projektów rewitalizacji,
- udoskonalenia realizowanych projektów,
- porównania wielu projektów,
- priorytetyzacji i wyboru projektów do wdrażania,
- oceny i profilowania polityki w zakresie rewitalizacji.

Obszerny zbiór kilkuset cech został pogrupowany w tzw. MEGA grupy obejmujące:

- wymiar fizyczny (materialny)
- wymiar społeczny
- wymiar ekonomiczny
- wymiar środowiskowy
- wymiar zrównoważenia przestrzennego
- wymiar koncepcji urbanistyczno-architektonicznej
- wymiar techniczny
- wymiar organizacyjny

Opracowana metoda przyjmująca jako podstawę zintegrowane podejście do projektów rewitalizacji bierze także pod uwagę wskazania Bristol Accord, Urban Acqui oraz doświadczenia wielu projektów sieci URBACT.

Pełny opis metody zawarty jest we wspomnianym raporcie projektu House Es. Metoda ta została upubliczniona stąd też możliwe jest wykorzystanie tej metody przez zespoły opracowujące lokalne programy rehabilitacji.

## 6. PROPONOWANE ZASADY WDRAŻANIA, FINANSOWANIA I MONITOROWANIA LOKALNYCH PROGRAMÓW REHABILITACJI

Jedną z głównych cech procesów rehabilitacyjnych odróżniających je od pozostałych przedsięwzięć związanych z substancją budowlaną i jej otoczeniem jest to, że obejmuje ona oprócz szerokiej gamy przedsięwzięć z zakresu architektury i urbanistyki, również zadania z zakresu rozwoju społecznego oraz gospodarczego. Wszystkie te trzy zakresy dotyczą tego samego obszaru nazywanego obszarem rehabilitacji lub terenem programowanej operacji rehabilitacyjnej. Charakterystyczny ponadto jest również fakt, że niejednokrotnie osiągnięcie założonych celów społecznych jest hierarchicznie ważniejsze niż pozostałe cele z zakresu urbanistyki, architektury czy gospodarki.

Gmina Miejska Kraków jako podmiot inicjujący opracowanie i wdrażanie programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli będzie naturalnym koordynatorem działań. Dla realizacji tego zadania niezbędne będzie powołanie zespołu zadaniowego lub pełnomocnika w ramach UMK. Można także rozważyć utworzenie odrębnej jednostki lub też powierzenie zadań koordynacji podmiotowi pełniącemu funkcję operatora rehabilitacji. Kluczowe, wstępne zadania gminy to m.in.:

=>Z zakresu spraw organizacyjnych

- utworzenie organu inicjującego (aktywizującego) oraz koordynującego działalność rehabilitacyjną (lub operatora), oraz wspierającego zespołu koordynacji poziomej,
- zapewnienie odpowiedniego przepływu informacji pomiędzy zainteresowanymi wydziałami urzędu gminy a operatorem, mieszkańcami, mediami, inwestorami itp.
- wyposażenie operatora w odpowiedni zestaw kompetencji ( w tym również na zasadzie delegacji uprawnień jednostki samorządu terytorialnego),
- ustalenie procedur negocjacji z inwestorami, którzy chcą partycypować w finansowaniu zadań rehabilitacyjnych.

=>Z zakresu spraw finansowych.

- ustalenie zakresu i rodzaju zadań własnych gminy w zakresie finansowania prac rehabilitacyjnych,
- ustalenie zasad partycypacji finansowej gminy w przedsięwzięciach wspólnych,
- ustalenie zasad wykorzystania majątku gminy jako dźwigni finansowej przy finansowaniu zadań rehabilitacyjnych,
- zasad przeznaczania majątku gminy na cele rehabilitacji,
- system ulg w podatkach i opłatach lokalnych dla podmiotów realizujących zadania rehabilitacyjne,
- prowadzenie montażu finansowego poszczególnych zadań, w np. tym przygotowanie wniosków o finansowanie ze środków unijnych,

Jest to duży obszar zagadnień, z których jednak tylko część może być poddana regulacji na drodze administracyjnej ( uchwała rady lub decyzje egzekutywy gminy). Pozostałe powinny być poddane regulacjom cywilno prawnym. Na drodze administracyjnej należy zasadniczo określić szeroko rozumiane, zasady udziału gminy w tych pracach a w szczególności utworzyć mechanizmy finansowania bądź wspierania finansowania zadań rehabilitacyjnych, przesądzić pewne sprawy organizacyjne (operator, formy współdziałania z nim poszczególnych wydziałów oraz przekazane kompetencje itp. ) czyli stworzyć zasadnicze narzędzia (instrumenty) umożliwiające płynny przebieg prac rehabilitacyjnych.

Regulacjom cywilno prawnym powinny podlegać przykładowo sprawy :

=>Pomiędzy operatorem a gminą

- umowa o realizację zadań rehabilitacyjnych,
- zasady udziału finansowego gminy w przedsięwzięciach rehabilitacyjnych,
- zasady finansowania operatora ( w pierwszym okresie ) itp.
- kredytowanie, subwencjonowanie remontu budynku ( zastępstwo właścicieli)

=>Pomiędzy operatorem a innymi podmiotami biorącymi udział w programowanej operacji

- możliwość dysponowania (w umówionym zakresie) środkami finansowymi podmiotów uczestniczących np. fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowych lub wspólnot, w wspólnego gospodarowania środkami finansami (montaż, rozliczanie, spłata na korzystnych warunkach itp)
- nadzór nad przebiegiem prac w konkretnym budynku,
- umowa o zastępstwo inwestycyjne,
- usługi kosztorysowe,
- inne usługi z zakresu prac remontowo budowlanych oraz ich przygotowania,

=>Pomiędzy gminą a mieszkańcami i innymi osobami prawnymi ( przy wymogu uzyskania opinii operatora)

- konkretyzacja wszystkich oferowanych zachęt, preferencji finansowych i innych przewidzianych dla osób finansujących zadania rehabilitacyjne w tym np.;
- umowy na korzystanie z systemu ulg i preferencji już dla konkretnego przedsięwzięcia realizowanego przez mieszkańców,
- zamiana, sprzedaż, nabycie nieruchomości,
- umowy z inwestorami na realizację przedsięwzięć o większym zakresie,



Przesądzenie na tym etapie prac sztywnych rozwiązań w tak szerokim zakresie tematycznym nie jest celowe. Bardziej efektywnym podejściem będzie wykorzystanie doświadczeń z budowy i wdrażania programu rehabilitacji obszaru pilotażowego dla wyboru docelowego modelu.

Dla potrzeb zainicjowania projektu pilotażowego proponuje się powołania odrębnego, międzywydziałowego Zespołu Zadaniowego ds. Rehabilitacji Osiedli. Doświadczenia uzyskane w trakcie pilotażowego wdrożenia pozwolą na określenie najbardziej efektywnej formy koordynacji programu.

Proponuje się także przeznaczenie w budżecie Gminy Miejskiej Kraków na 2011 rok wstępnej kwoty środków na opracowanie lokalnych programów rehabilitacji dla osiedli pilotażowych oraz współfinansowanie wdrożenia tych programów. Bardziej precyzyjna wielkość środków przeznaczonych na wsparcie tych działań będzie mogła być oszacowana po opracowaniu lokalnego programu rehabilitacji dla obszaru pilotażowego. Jednocześnie należy wziąć pod uwagę rozłożenie w czasie (okres kilku lat) planowanych działań rehabilitacyjnych.

W przypadku podejmowania wspólnych przedsięwzięć z partnerami na obszarze rehabilitacji niezbędne będą umowne uregulowania dotyczące zasad współfinansowania.

Wskazane będzie także podpisanie swego rodzaju listu intencyjnego z partnerami rozpoczynającymi wspólne działania na obszarze poddawanych rehabilitacji.

## **7. WSTĘPNY HARMONOGRAM OPRACOWANIA PROGRAMU REHABILITACJI ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI NA TERENIE GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

Uwzględniając przyjęte założenia proponowany harmonogram opracowania programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków przedstawia się następująco:

1. Opracowanie założeń programu – 30 września 2010 r.
2. Przeprowadzenie wstępnych analiz oraz rekomendacje dla wyboru osiedla pilotażowego lub osiedli pilotażowych - 31 października 2010 r.
3. Opracowanie Lokalnego Programu Rehabilitacji dla wybranego osiedla pilotażowego lub osiedli pilotażowych - 1 listopada 2010 – 31 marca 2011
4. Ewaluacja i ew. modyfikacja podejścia zastosowanego w obszarze pilotażowym – kwiecień 2010
5. Opracowanie kolejnych kilku Lokalnych Programów Rehabilitacji – 1 maja 2011 – 30 września 2011 r.

## 8. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DLA REALIZACJI PROGRAMÓW REHABILITACJI OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

Podstawowe uwarunkowania zewnętrzne dla realizacji programów rehabilitacji osiedli mieszkaniowych przez gminy obejmują przede wszystkim takie zagadnienia jak: przekształcenia własnościowe zasobów mieszkaniowych, które zachodziły w okresie transformacji, regulacje prawne związane z umocowaniem samorządów gminnych do działań w tej sferze, uwarunkowania ekonomiczne i finansowe wiążące się z dostępnymi instrumentami wsparcia programów rehabilitacji. Należy wziąć także pod uwagę ograniczony z przyczyn techniczno-konstrukcyjnych (stanowiących cechę technologii uprzemysłowionych) zakres działań modernizacyjnych budynków i mieszkań wykonanych w technologiach uprzemysłowionych oraz szerszy, miejski kontekst rehabilitacji.

Począwszy od 1990 roku zmianom politycznym w kraju towarzyszyły daleko idące zmiany prawno własnościowe oraz organizacyjne w zakresie zarówno samego mieszkalnictwa (zwłaszcza dot. nieruchomości) jak i pozostałych obszarów związanych z funkcjonowaniem zwartych zespołów zabudowy mieszkaniowej w tym np. infrastruktury technicznej i społecznej, zagadnień rozwoju społecznego i gospodarczego, usług publicznych i komercyjnych i itp.

W wyniku nowych regulacji gminy stały się na ogół właścicielami poważnej części terenów budowlanych w osiedlach (często w wieczystym użytkowaniu spółdzielni mieszkaniowych lub zakładów pracy) oraz terenów zajętych pod urządzenia infrastruktury, drogi, place publiczne, obiekty użyteczności publicznej, szkolnictwa, zieleń miejską, cmentarze komunalne itp.

W obszarach potencjalnych procesów rehabilitacji występowała i występuje nadal wielość podmiotów będących właścicielami lub dysponentami nieruchomości gruntowych takich jak gmina oraz wspomniane już wcześniej spółdzielnie mieszkaniowe, zakłady pracy oraz wspólnoty mieszkaniowe i właściciele prywatni. Ponadto do dnia dzisiejszego występuje dosyć znaczna ilość gruntów zabudowanych o nieustalonym statusie własności i to zarówno zajętych pod budownictwo spółdzielcze jak i komunalne.

Potencjalne działania rehabilitacyjne podejmowane przez spółdzielnie mieszkaniowe ograniczone są przez regulacje prawne. Szybkie przekształcenia własnościowe w zasobach spółdzielczych, duży udział mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu oraz trwające procesy wyodrębniania pełnej własności mieszkań mogą utrudnić podejmowanie wspólnych przedsięwzięć. W zakresie gospodarowania lokalami nadal obowiązują przepisy prawa spółdzielczego, w tym zwłaszcza w zakresie wydatków związanych z utrzymaniem nie tylko ich nieruchomości, ale również w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem innych nieruchomości spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu a zarząd jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony. Odłączenie się od spółdzielni, możliwe jest dopiero w przypadku, gdy właścicielami lokali w danym budynku stała się większość byłych spółdzielców liczona według wielkości posiadanych udziałów.

Istotnym czynnikiem, który należy brać pod uwagę przy budowie programów rehabilitacji osiedli mieszkaniowych są także zmiany w strukturze własnościowej zasobów komunalnych oraz powstawanie wspólnot mieszkaniowych, w których gmina nie zawsze posiada udział większościowy.

**Pogłębiona analiza stosunków własnościowych na obszarze danego osiedla powinna być przeprowadzona w trakcie budowy programu rehabilitacji.**

Szczególną rolę do odegrania w procesach rehabilitacji zwartych zespołów zabudowy uprzemysłowionej tych obszarów będą miały trzy grupy podmiotów prawnych.

Zasadniczym i nieodzownym podmiotem uczestniczącym będzie gmina. Występuje ona w podwójnej roli:

- jako właściciel lub dysponent części zasobu mieszkaniowego, terenów publicznych oraz w zasadzie całej infrastruktury technicznej i społecznej, dróg gminnych oraz usług komunalnych,
- jako gospodarz terenu odpowiedzialny za społeczność lokalną w tym zwłaszcza za stwarzanie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych całej wspólnoty samorządowej, planowanie przestrzenne, rozwój gospodarczy, zagadnienia społeczne itp. oraz główny beneficjent potencjalnej pomocy finansowej ze środków UE

**Takie usytuowanie gminy predestynuje ją do odgrywania głównej roli w procesach rehabilitacji niezależnie od struktury własnościowej poszczególnych obszarów zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej w technologiach przemysłowych.**

Drugą grupą podmiotów uczestniczących w rehabilitacji będą zarządzający nieruchomościami objętymi procesami rehabilitacji. W pierwszym rzędzie będą to spółdzielnie mieszkaniowe, zarządy wspólnot lub zarządzający budynkami wspólnot oraz oczywiście działkami budowlanymi, na których zlokalizowane są te budynki, zarówno osoby fizyczne jak też prawne np. różnego charakteru agencje zarządzania nieruchomościami kolejowymi, wojskowymi, rolnymi, itp. w tym również zarządy lokali komunalnych),

Trzecią grupą uczestników będą właściciele nieruchomości w tym szczególnie lokali mieszkalnych na terenach objętych programowaną operacją, na których spoczywał będzie w pierwszym rzędzie obowiązek finansowania (z różnych źródeł i w różnej formie) procesów rehabilitacyjnych zwłaszcza związanych bezpośrednio z substancją mieszkaniową. Wynika to z faktu, że do obecnej pory tego typu inwestycje (np. podwyższenie standardów użytkowych budynków w tym mieszkań) nie są w istotnej skali finansowane ze środków UE oraz środków krajowych. Jako główne źródło finansowania pozostają w tym zakresie środki własne oraz kredyt komercyjny. Do tej grupy podmiotów uczestniczących zaliczyć można również lokatorów oraz pozostałe osoby dysponujące lokalami a nie będące właścicielami tych pomieszczeń. Istnieją sprawdzone już rozwiązania pozwalające wykorzystać w pewnym zakresie środki finansowe tej grupy podmiotów do współfinansowania zadań z zakresu podwyższania standardu użytkowego budynków i mieszkań jak również w ramach np. Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych do współfinansowania zadań z zakresu infrastruktury technicznej

Zapewnienie m.in. współdziałania w/w podmiotów w skomplikowanych i długotrwałych procesach rehabilitacji obszarów blokowej zabudowy osiedlowej stanowić będzie poważne wyzwanie dla gmin podejmujących taką inicjatywę. **Stąd też ważnym kryterium wyboru pilotażowego obszaru rehabilitacji w Gminie Miejskiej Kraków powinna być oddolna inicjatywa partnerów Gminy, deklarujących gotowość współdziałania w przygotowaniu i wdrażaniu programu.**

Rehabilitacja osiedli wykonanych w technologiach uprzemysłowionych wymaga działań w dwóch wymiarach. Bardziej oczywisty i coraz lepiej rozpoznany jest wymiar bezpośrednich działań remontowo-modernizacyjnych podejmowanych w poszczególnych budynkach i mieszkaniach. Podejmowane prace w tym zakresie zmierzają do utrzymania zaprojektowanych walorów użytkowych budynku oraz dostosowania parametrów eksploatacyjnych do współczesnych wymagań wynikających z obowiązujących norm technicznych i przepisów lub kryteriów ekonomicznych ich utrzymania. Działania w drugim wymiarze odnoszą się nie do pojedynczego bloku, lecz całych zespołów mieszkaniowych o specyficznej charakterystyce użytkowej. Na plan pierwszy wysuwa się konieczność działania w skali znacznie przewyższającej wielkość „blokowisk” a odnoszonej do rewaloryzacji wydzielonych funkcjonalnie modułów przestrzeni miejskiej. W takiej strategii nieuniknione stają przedsięwzięcia przekształcające strukturę funkcjonalno-przestrzenną „blokowisk” poprzez ich wmontowanie w strukturę funkcjonalno-przestrzenną otaczających je części miast.

Dotychczas w Polsce, w przeciwieństwie do krajów Europy Zachodniej właściwie nie odnotowuje się odważniejszych działań modernizacyjnych na terenach wielkich osiedli mieszkaniowych. W Europie Zachodniej już niemal do standardowych technik rehabilitacji tych osiedli należą: przebudowa, nadbudowa lub zmniejszenie liczby kondygnacji, łączenie małych mieszkań w większe apartamenty, dobudowywanie większej ilości klatek schodowych i wind.

W Polsce dotychczasowe działania rewitalizacyjne na terenie wielkich osiedli sprowadzają się najczęściej do termomodernizacji, wymiany pojedynczych elementów infrastruktury technicznej i remontów klatek schodowych. Powszechnie realizowane są także stosunkowo niedrogi projekty porządkowania terenu, dodawania elementów małej architektury, odnawiania placów zabaw i rozszerzania obszarów parkingowych kosztem terenów zielonych (Jarczewski 2010).

Sytuacji, w której polskie osiedla mieszkaniowe z okresu PRL nie znajdują się w głębokim kryzysie stwarza szansę na podjęcie działań prewencyjnych i nie dopuszczenie do poważniejszej ich degradacji. Niewątpliwie łatwiej i taniej jest zapobiegać niż później naprawiać szkody. Należy wyraźnie podkreślić, że w obecnej sytuacji niezbędna jest zorganizowana i kompleksowa rehabilitacja tych osiedli. Poprawa jakości terenów mieszkaniowych, w tym wielkich osiedli mieszkaniowych z okresu PRL, jest obowiązkiem, który Polska zobowiązała się realizować podpisując się pod Kartą Lipską oraz w czerwcu tego roku – Porozumieniem z Toledo.

Rewitalizacja miast w Polsce, w tym rehabilitacja osiedli mieszkaniowych, realizowana jest głównie w oparciu o środki pomocowe z Unii Europejskiej w ramach Funduszy Strukturalnych. Środki finansowe dostępne w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego w latach 2004-2006 oraz 16 Regionalnych Programów Operacyjnych na lata 2007-2013 umożliwiły szersze zainteresowanie się zagadnieniem rewitalizacji miast. Osiedla mieszkaniowe w Polsce niewiele jednak zyskały z tych programów, ponieważ miasta z tych środków finansowały i finansują głównie rewitalizację terenów śródmiejskich. Znacznie większe środki trafiły do osiedli mieszkaniowych dzięki dotacjom z Funduszu Termomodernizacyjnego, a także w ramach szeregu mniejszych programów. Ciągłe jednak większość inwestycji na tych osiedlach finansowanych jest ze środków właścicieli mieszkań i spółdzielni mieszkaniowych oraz z budżetów miejskich. Obiecującym instrumentem wsparcia procesów rewitalizacji miast jest inicjatywa JESSICA.

29 września 2010 roku na konferencji w Poznaniu została podpisana umowa pomiędzy Europejskim Bankiem Inwestycyjnym a Bankiem Gospodarstwa Krajowego, dotycząca realizacji inicjatywy JESSICA. Pula środków w ramach inicjatywy JESSICA w Wielkopolsce wynosi 288 mln PLN. Pochodzą one zarówno z budżetu państwa, jak i z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. JESSICA (Wspólne Europejskie Wsparcie na rzecz Trwałych Inwestycji na Obszarach Miejskich) to wspólna inicjatywa Komisji Europejskiej, Europejskiego Banku Inwestycyjnego (EBI) oraz Banku Rozwoju Rady Europy (CEB), która ma na celu promowanie trwałych inwestycji, rozwoju i tworzenia miejsc pracy na obszarach miejskich. Jej celem jest wsparcie projektów, które przyczynią się do kompleksowej odnowy obszarów miejskich oraz rewitalizacji obszarów zdegradowanych. Inicjatywa JESSICA to instrumenty zwrotne - w Wielkopolsce zdecydowano się na użycie pożyczek.

Wsparcie w ramach inicjatywy JESSICA otrzymać mogą wszystkie projekty, które spełniają wymogi zawarte w przepisach dotyczących Funduszy Strukturalnych oraz Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego. Dodatkowo potencjalne Projekty Miejskie muszą być zlokalizowane w obrębie obszarów dysfunkcyjnych, wyróżnionych w ramach programów rewitalizacyjnych tzn. Zintegrowanych Planach Rozwoju Obszarów Miejskich. Działania rewitalizacyjne w regionie obejmują realizację projektów z zakresu infrastruktury miejskiej, m.in. transportu, gospodarki wodno-ściekowej, energii i dziedzictwa kulturowego – na potrzeby turystyki, rozwoju nieużytków przemysłowych, przestrzeni biurowych dla sektora MSP, IT i sfery R&D (badania i rozwój) oraz budynków uniwersyteckich<sup>11</sup>.

Dzięki wdrożeniu inicjatywy JESSICA zrealizowane zostaną projekty, które nie miałyby szans na pozyskanie środków na warunkach rynkowych, przede wszystkim z uwagi na specyfikę przedsięwzięć rewitalizacyjnych, tj. relatywnie niską rentowność inwestycji, wysokie ryzyko związane z realizacją, czy też udział komponentu społecznego, traktowanego często drugoplanowo w ocenie projektu dokonywanej przez banki komercyjne.

**„W dniu 21 maja 2009 r. w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (L 126/3) ukazało się rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 397/2009 z dnia 6 maja 2009 r. zmieniające rozporządzenie (WE) nr 1080/2006 w sprawie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w odniesieniu do kwalifikowalności efektywności energetycznej i inwestycji w energię odnawialną w budownictwie mieszkaniowym.** Zmiana treści rozporządzenia może mieć istotne znaczenie dla finansowania remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych. Unia, mając na uwadze długofalowe oraz antykryzysowe priorytety swej polityki, otworzyła wszystkim krajom członkowskim drogę do wspierania w okresie finansowania 2007 - 2013 ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) takich remontów i modernizacji istniejącej substancji mieszkaniowej, które będą prowadziły do zwiększania efektywności energetycznej oraz wykorzystania energii odnawialnej”<sup>12</sup>.

**W bieżącym roku zostało przyjęte Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 437/2010 z dnia 19 maja 2010 r. zmieniające rozporządzenie (WE) nr 1080/2006 w sprawie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w odniesieniu do kwalifikowalności działań**

<sup>11</sup> Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego

<sup>12</sup> Źródło: A. Muzioł-Węclawowicz. „Unia Europejska otwiera się na finansowanie remontów budynków mieszkalnych – działania remontowe muszą prowadzić do wzrostu efektywności energetycznej i wzrostu zastosowań odnawialnych źródeł energii w mieszkalnictwie”, MINIGO, 5 czerwca 2009



w zakresie mieszkalnictwa na rzecz społeczności zmarginalizowanych. Pozwala ono na poszerzenie typu i skali interwencji w substancję mieszkaniową na terenie wszystkich państw członkowskich UE. Tekst tego rozporządzenia ujęto w tabeli 16.

Tabela 16. Zmiana rozporządzenia w sprawie EFRR w odniesieniu do kwalifikowalności działań w zakresie mieszkalnictwa

**Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 437/2010 z dnia 19 maja 2010 r. zmieniające rozporządzenie (WE) nr 1080/2006 w sprawie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w odniesieniu do kwalifikowalności działań w zakresie mieszkalnictwa na rzecz społeczności zmarginalizowanych**

PARLAMENT EUROPEJSKI I RADA UNII EUROPEJSKIEJ,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w szczególności jego art. 178,

uwzględniając wniosek Komisji Europejskiej,

uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego [1],

po konsultacji z Komitetem Regionów,

stanowiąc zgodnie ze zwykłą procedurą ustawodawczą [2],

a także mając na uwadze, co następuje:

(1) Aby wzmocnić spójność gospodarczą i społeczną Unii, należy wspierać ograniczone działania związane z renowacją istniejących budynków mieszkalnych w państwach członkowskich, które przystąpiły do Unii Europejskiej w dniu 1 maja 2004 r. lub po tej dacie. Działania te mogą odbywać się na warunkach określonych w art. 7 ust. 2 rozporządzenia (WE) nr 1080/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego [3].

(2) Wydatki powinny być programowane w ramach operacji dotyczącej zintegrowanego rozwoju obszarów miejskich lub osi priorytetowej dla obszarów dotkniętych lub zagrożonych degradacją fizyczną i wykluczeniem społecznym. W celu zapewnienia przejrzystości należy uprościć warunki, na jakich można podejmować działania w zakresie budownictwa mieszkaniowego na obszarach miejskich. Dlatego też przy programowaniu wydatków na działania w zakresie mieszkalnictwa należy uwzględnić różne parametry niezależnie od źródła finansowania. Ponadto do pomocy powinny kwalifikować się tylko wydatki na działania związane z istniejącymi budynkami.

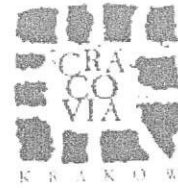
(3) W niektórych państwach członkowskich mieszkalnictwo to decydujący czynnik integracji zmarginalizowanych społeczności żyjących na obszarach miejskich lub wiejskich. Konieczne jest zatem rozszerzenie kwalifikowalności wydatków na działania w zakresie mieszkalnictwa we wszystkich państwach członkowskich na społeczności żyjące na obszarach miejskich lub wiejskich.

**(4) Niezależnie od tego, czy społeczności mieszkają na obszarach miejskich czy wiejskich, ze względu na bardzo niską jakość ich warunków mieszkaniowych wydatki na remonty lub na zastąpienie istniejących budynków mieszkalnych, w tym zastąpienie ich nowymi budynkami, również powinny kwalifikować się do pomocy.**

(5) Zgodnie z zasadą nr 2 wspólnych podstawowych zasad integracji Romów podkreśloną przez Radę w jej konkluzjach w sprawie integracji Romów z dnia 8 czerwca 2009 r. działania w zakresie mieszkalnictwa skoncentrowane na określonej grupie docelowej nie powinny wyłączać innych ludzi, którzy znajdują się w podobnej sytuacji społeczno-ekonomicznej.

(6) Zgodnie z zasadą nr 1 tychże wspólnych podstawowych zasad, aby ograniczyć ryzyko segregacji, działania w zakresie mieszkalnictwa dla zmarginalizowanych społeczności powinny się odbywać w ramach zintegrowanego podejścia, które obejmuje działania w szczególności w dziedzinach takich, jak edukacja, opieka zdrowotna, sprawy społeczne, zatrudnienie i bezpieczeństwo oraz środki przeciwdziałania segregacji.

(7) Należy zapewnić jednolite warunki wdrażania w odniesieniu do przyjmowania wykazów kryteriów niezbędnych do określenia obszarów dotkniętych lub zagrożonych degradacją fizyczną i wykluczeniem społecznym oraz przyjmowania wykazów kwalifikowalnych działań. Art. 291 Traktatu o funkcjonowaniu Unii



URZĄD MIASTA  
KRAKOWA

**ZAŁOŻENIA PROGRAMU REHABILITACJI**  
**ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI**  
**NA TERENIE GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

**ZAŁĄCZNIK 1**  
**PODSTAWOWE, ZBIORCZE INFORMACJE**  
**DLA ANALIZOWANYCH OBSZARÓW**



INSTYTUT ROZWOJU MIAST

WRZESIEŃ 2010

## PROBLEMATYKA SPOŁECZNA

Tab. 1. Średni wiek mieszkańców na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Średni wiek
1.	Ugorek	50,04
2.	Podwawelskie	47,86
3.	Dąbie	47,57
4.	Albertyńskie	46,49
5.	Olsza II	46,47
6.	Wzgórza Krzesławickie	44,88
7.	Jagiellońskie	44,77
8.	Azory	44,56
9.	Na Kozłówce	44,39
10.	Niepodległości	44,14
11.	Kazimierzowskie	44,11
12.	Przy Arce	43,80
13.	Prądnik Czerwony	42,22
14.	Bieńczyce	41,66
15.	II Pułku Lotniczego	41,16
16.	Złotej Jesieni	30,51

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 2. Odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek mieszkańców %
1	Złotej Jesieni	26,97
2	Bieńczyce	14,09
3	Niepodległości	13,39
4	II Pułku Lotniczego	12,41
5	Przy Arce	12,21
6	Prądnik Czerwony	12,15
7	Na Kozłówce	11,99
8	Jagiellońskie	11,48
9	Kazimierzowskie	11,36
10	Wzgórza Krzesławickie	10,60
11	Podwawelskie	10,53
12	Albertyńskie	10,51
13	Azory	10,31
14	Olsza II	10,16
15	Dąbie	9,80
16	Ugorek	8,58

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 3. Odsetek mieszkańców w wieku poprodukcyjnym na analizowanych osiedlach

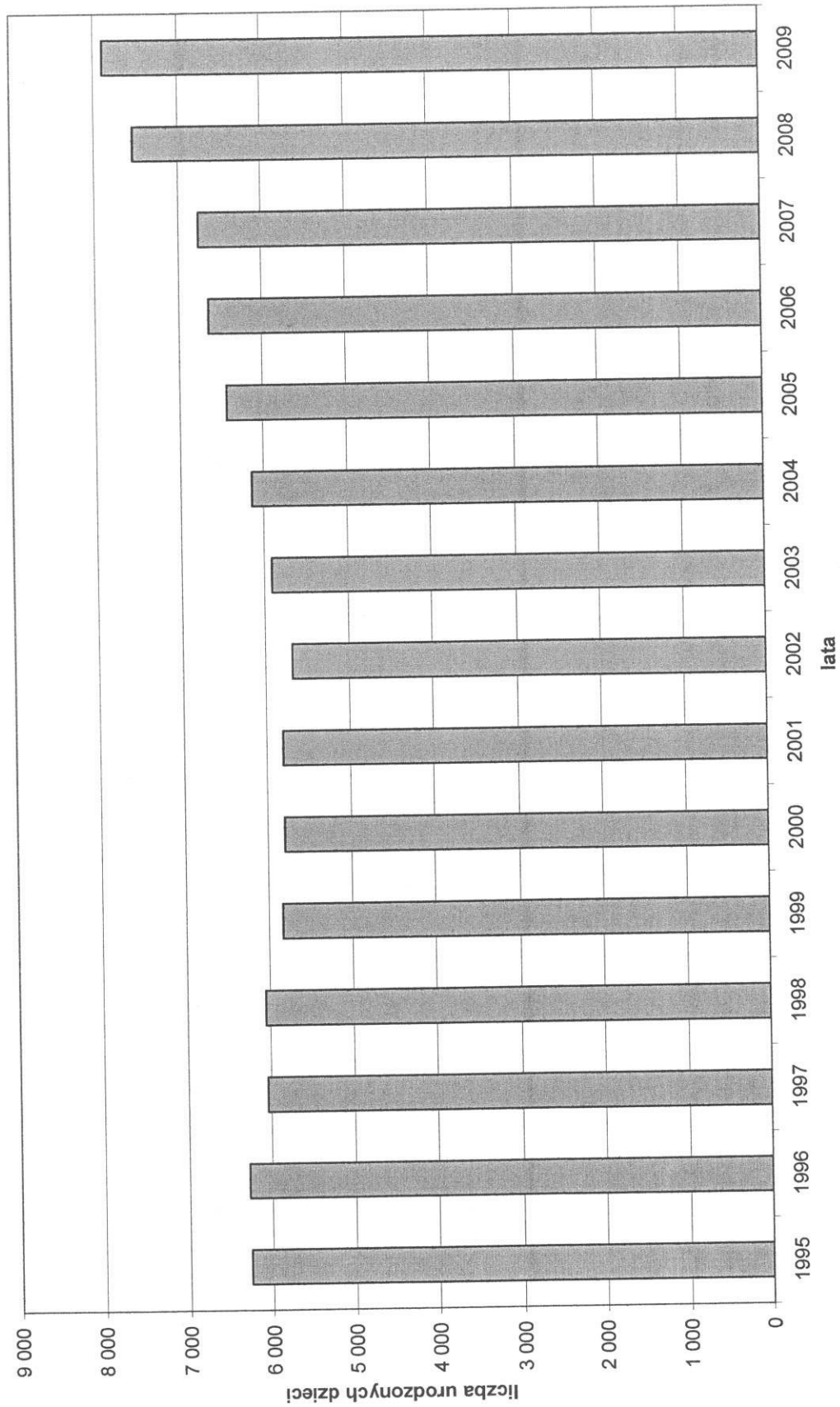
Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek mieszkańców %
1	Ugorek	36,26
2	Podwawelskie	35,83
3	Dąbie	33,31
4	Albertyńskie	30,50
5	Olsza II	29,36
6	Na Kozłówce	26,88
7	Jagiellońskie	26,88
8	Wzgórza Krzesławickie	26,03
9	Niepodległości	25,67
10	Kazimierzowskie	25,39
11	Przy Arce	25,32
12	Azory	23,79
13	Bieńczyce	19,29
14	Prądnik Czerwony	18,33
15	II Pułku Lotniczego	16,01
16	Złotej Jesieni	6,58

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 4. Liczba dzieci w wieku przedszkolnym na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Liczba dzieci
1	Azory	318
2	Prądnik Czerwony	317
3	Na Kozłówce	289
4	Wzgórza Krzesławickie	212
5	II Pułku Lotniczego	205
6	Podwawelskie	171
7	Olsza II	168
8	Kazimierzowskie	160
9	Przy Arce	119
10	Albertyńskie	108
11	Jagiellońskie	97
12	Ugorek	94
13	Dąbie	93
14	Niepodległości	81
15	Bieńczyce	62
16	Złotej Jesieni	15
	Łącznie:	2 509

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*



**Ryc. 1 Liczba urodzonych dzieci w Krakowie w latach 1995-2009**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu o stanie miasta*

Tab. 5. Liczba dzieci w wieku szkolnym na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Liczba dzieci	Nr szkoły podstawowej	Liczba uczniów w szkole usytuowanej na osiedlu
1	Na Kozłówce	669	Szkoła Podstawowa Nr 123	320
2	Azory	649	Szkoła Podstawowa Nr 113 i 119	451
3	Prądnik Czerwony	545	Szkoła Podstawowa Nr 2	653
4	Wzgórza Krzesławickie	464	Szkoła Podstawowa Nr 129	342
5	Podwawelskie	385	Szkoła Podstawowa Nr 25	425
6	II Pułku Lotniczego	344	Szkoła Podstawowa Nr 155	344
7	Przy Arce	306	brak	0
8	Kazimierzowskie	297	brak	0
9	Olsza II	296	Szkoła Podstawowa Nr 64	380
10	Dąbie	232	Szkoła Podstawowa Nr 18	193
11	Jagiellońskie	219	Szkoła Podstawowa Nr 86 i 101	833
12	Albertyńskie	208	Szkoła Podstawowa Nr 100	265
13	Niepodległości	186	brak	0
14	Ugorek	186	Szkoła Podstawowa Nr 114	319
15	Bieńczyce	117	brak	0
16	Złotej Jesieni	39	brak	0
Łącznie:		5 142	Łącznie	4525

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 6. Liczba osób pobierających zasiłki z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w 2009 r.

Lp.	Nazwa osiedla	Liczba mieszkańców osiedla	Liczba pobierających zasiłki	
			osoby	%
1	Złotej Jesieni	304	176	57,89%
2	Azory	15 295	972	6,36%
3	Na Kozłówce	12 718	796	6,26%
4	Kazimierzowskie	6 108	336	5,50%
5	Wzgórza Krzesławickie	10 137	554	5,47%
6	Jagiellońskie	4 461	220	4,93%
7	Przy Arce	5 268	246	4,67%
8	Albertyńskie	4 898	219	4,47%
9	Podwawelskie	8 173	354	4,33%
10	Dąbie	4 737	195	4,12%
11	Ugorek	5 395	211	3,91%
12	Olsza II	7 391	235	3,18%
13	II Pułku Lotniczego	6 802	189	2,78%
14	Prądnik Czerwony	10 729	289	2,69%
15	Niepodległości	2 809	55	1,96%
16	Bieńczyce	1 980	33	1,67%

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*



Tab. 7. Liczba osób posiadających orzeczenie o inwalidztwie na koniec 2009 r.

Lp.	Nazwa osiedla	Liczba mieszkańców osiedla	Liczba osób z orzeczeniem	
			osoby	%
1	Złotej Jesieni	304	3	0,99%
2	Azory	15 295	78	0,51%
3	Ugorek	5 395	25	0,46%
4	Na Kozłówce	12 718	55	0,43%
5	Dąbie	4 737	20	0,42%
6	Olsza II	7 391	25	0,34%
7	Podwawelskie	8 173	22	0,27%
8	Kazimierzowskie	6 108	10	0,16%
9	Albertyńskie	4 898	6	0,12%
10	Wzgórza Krzesławickie	10 137	12	0,12%
11	Przy Arce	5 268	6	0,11%
12	Prądnik Czerwony	10 729	12	0,11%
13	Jagiellońskie	4 461	4	0,09%
14	Niepodległości	2 809	2	0,07%
15	II Pułku Lotniczego	6 802	3	0,04%
16	Bieńczyce	1 980	0	0,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Tab. 8. Liczba osób posiadających orzeczenie o niepełnosprawności na koniec 2009 r.

Lp.	Nazwa osiedla	Liczba mieszkańców osiedla	Liczba osób niepełnosprawnych	
			osoby	%
1	Złotej Jesieni	304	37	12,17%
2	Azory	15 295	356	2,33%
3	Na Kozłówce	12 718	289	2,27%
4	Podwawelskie	8 173	169	2,07%
5	Ugorek	5 395	90	1,67%
6	Wzgórza Krzesławickie	10 137	158	1,56%
7	Kazimierzowskie	6 108	95	1,56%
8	Olsza II	7 391	101	1,37%
9	Albertyńskie	4 898	65	1,33%
10	Dąbie	4 737	61	1,29%
11	Jagiellońskie	4 461	55	1,23%
12	Przy Arce	5 268	59	1,12%
13	Prądnik Czerwony	10 729	102	0,95%
14	II Pułku Lotniczego	6 802	41	0,60%
15	Bieńczyce	1 980	9	0,45%
16	Niepodległości	2 809	10	0,36%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Tab. 9 Liczba osób w rodzinach wieloosobowych pobierających zasiłek na koniec 2009 r.

Lp.	Nazwa osiedla	Liczba mieszkańców osiedla	Liczba pobierających zasiłek	
			osoby	%
1	Złotej Jesieni	304	100	32,89%
2	Przy Arce	5 268	99	1,88%
3	Kazimierzowskie	6 108	108	1,77%
4	Wzgórza Krzesławickie	10 137	163	1,61%
5	Na Kozłówce	12 718	179	1,41%
6	Jagiellońskie	4 461	60	1,34%
7	Albertyńskie	4 898	60	1,22%
8	II Pułku Lotniczego	6 802	82	1,21%
9	Dąbie	4 737	54	1,14%
10	Ugorek	5 395	59	1,09%
11	Azory	15 295	144	0,94%
12	Olsza II	7 391	68	0,92%
13	Prądnik Czerwony	10 729	76	0,71%
14	Podwawelskie	8 173	41	0,50%
15	Niepodległości	2 809	10	0,36%
16	Bieńczyce	1 980	6	0,30%

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 10 Średni dochód miesięczny osób pobierających zasiłek w 2009 r.

Lp.	Nazwa	Kwota
1	Bieńczyce	286,46
2	Prądnik Czerwony	225,57
3	Niepodległości	222,66
4	Ugorek	211,41
5	Azory	204,66
6	Podwawelskie	197,59
7	Na Kozłówce	193,10
8	Kazimierzowskie	190,25
9	Przy Arce	188,15
10	Albertyńskie	187,82
11	Olsza II	180,18
12	Wzgórza Krzesławickie	166,49
13	Dąbie	159,17
14	II Pułku Lotniczego	149,74
15	Złotej Jesieni	136,96
16	Jagiellońskie	136,21

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

## Infrastruktura społeczna

Tab. 11 Placówki przedszkolne na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Nr przedszkola
1	Azory	Przedszkole Nr 121
2	Prądnik Czerwony	Przedszkole Nr 65 (Oddział przedszkola, ul. Powstańców 30), Przedszkole Nr 178
3	Na Kozłówce	Przedszkole Nr 36
4	Wzgórza Krzesławickie	Przedszkole Nr 111, Przedszkole Nr 112 (Oddział przedszkola, ul. Styczna 1)
5	II Pułku Lotniczego	brak
6	Podwawelskie	Przedszkole Nr 140 oraz Przedszkole Nr 127
7	Olsza II	Przedszkole Nr 12, Przedszkole Nr 123 (Oddziały przedszkola, ul. Stanisława ze Skalbmierza 7), Przedszkole Nr 14
8	Kazimierzowskie	brak
9	Przy Arce	Przedszkole Nr 142
10	Albertyńskie	Przedszkole Nr 115
11	Jagiellońskie	Przedszkole Nr 113, Przedszkole Nr 116
12	Ugorek	Przedszkole Nr 122
13	Dąbie	Przedszkole Nr 79
14	Niepodległości	brak
15	Bieńczyce	brak
16	Złotej Jesieni	brak

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 12. Szkoły podstawowe na analizowanych osiedlach

Lp.	Nazwa osiedla	Nr szkoły podstawowej	Liczba uczniów w szkole usytuowanej na osiedlu
1	Na Kozłówce	Szkoła Podstawowa Nr 123	320
2	Azory	Szkoła Podstawowa Nr 113 i 119	451
3	Prądnik Czerwony	Szkoła Podstawowa Nr 2	653
4	Wzgórza Krzesławickie	Szkoła Podstawowa Nr 129	342
5	Podwawelskie	Szkoła Podstawowa Nr 25	425
6	II Pułku Lotniczego	Szkoła Podstawowa Nr 155	344
7	Przy Arce	brak	0
8	Kazimierzowskie	brak	0
9	Olsza II	Szkoła Podstawowa Nr 64	380
10	Dąbie	Szkoła Podstawowa Nr 18	193
11	Jagiellońskie	Szkoła Podstawowa Nr 86 i 101	833
12	Albertyńskie	Szkoła Podstawowa Nr 100	265
13	Niepodległości	brak	0
14	Ugorek	Szkoła Podstawowa Nr 114	319
15	Bieńczyce	brak	0
16	Złotej Jesieni	brak	0
<b>Łącznie:</b>			<b>4 525</b>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

## Problematyka ekonomiczna

Tab. 13. Średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym budownictwa wielorodzinnego w 2008 r.

Lp.	Nazwa osiedla	Średnia cena w zł
1	Azory	7500
2	Prądnik Czerwony	7500
3	Podwawelskie	7500
7	Olsza II	6750
4	Na Kozłówce	6000
5	Dąbie	6000
6	Ugorek	6000
8	II Pułku Lotniczego	6000
9	Wzgórza Krzesławickie	6000
10	Niepodległości	6000
11	Albertyńskie	6000
12	Kazimierzowskie	6000
13	Przy Arce	6000
14	Jagiellońskie	6000
15	Złotej Jesieni	6000
16	Bieńczyce	6000

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rynek Mieszkaniowy w Krakowie – analiza tendencji oraz dynamiki i skali procesów inwestycyjnych w aspekcie przestrzennym i funkcjonalnym. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków 2008.

Tab. 14. Odsetek gruntów stanowiących własność gminy obrębie analizowanych osiedli

Lp.	Nazwa osiedla	Własność gminy	
		czysta własność*	pozostała
1	Przy Arce	18,47%	74,69%
2	Jagiellońskie	18,10%	74,63%
3	Kazimierzowskie	16,21%	72,91%
7	II Pułku Lotniczego	15,76%	48,36%
4	Wzgórza Krzesławickie	15,73%	72,31%
5	Azory	13,84%	50,41%
6	Na Kozłówce	10,76%	51,56%
8	Olsza II	7,03%	48,41%
9	Prądnik Czerwony	5,76%	71,85%
10	Albertyńskie	4,96%	74,62%
11	Ugorek	4,52%	43,00%
12	Dąbie	3,49%	41,73%
13	Złotej Jesieni	3,35%	1,18%
14	Bieńczyce	3,28%	45,64%
15	Podwawelskie	2,05%	35,89%
16	Niepodległości	0,68%	67,83%

\* nie oddana w żadną formę władania

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Zarządu Baz Danych.

Tab. 15. Odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek bezrobotnych
1	Złotej Jesieni	16,83%
2	Wzgórza Krzesławickie	6,68%
3	Albertyńskie	6,40%
7	Kazimierzowskie	6,39%
4	Jagiellońskie	5,64%
5	Przy Arce	5,10%
6	Na Kozłówce	4,88%
8	Ugorek	4,87%
9	Dąbie	4,86%
10	Azory	4,82%
11	Olsza II	4,65%
12	Bieńczyce	4,55%
13	II Pułku Lotniczego	3,94%
14	Niepodległości	3,86%
15	Prądnik Czerwony	3,82%
16	Podwawelskie	3,60%

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 16. Odsetek osób w wieku do 30 lat pozostających bez pracy

Lp.	Nazwa Osiedla	Odsetek bezrobotnych
1	Złotej Jesieni	6,44%
2	Kazimierzowskie	2,23%
3	Albertyńskie	2,11%
7	Wzgórza Krzesławickie	2,07%
4	Jagiellońskie	1,82%
5	Na Kozłówce	1,81%
6	Azory	1,73%
8	Przy Arce	1,67%
9	Olsza II	1,63%
10	II Pułku Lotniczego	1,62%
11	Dąbie	1,60%
12	Prądnik Czerwony	1,57%
13	Podwawelskie	1,32%
14	Ugorek	1,21%
15	Bieńczyce	1,06%
16	Niepodległości	0,99%

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

## Środowisko przyrodnicze

Tab. 17. Powierzchnia terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca oraz odległość do najbliższych położonych terenów zieleni miejskiej

Lp.	Nazwa osiedla	Powierzchnia zieleni w m <sup>2</sup> /M*	Sąsiedztwo terenów zielonych	Odległość do sąsiadujących terenów zielonych w m
1	Złotej Jesieni	24,2	TAK	150
2	Olsza II	9,9	TAK	150
3	Prądnik Czerwony	9,8	TAK	100
7	Wzgórza Krzesławickie	9,5	TAK	0
4	Przy Arce	9,0	TAK	0
5	II Pułku Lotniczego	8,3	TAK	0
6	Jagiellońskie	6,6	TAK	100
8	Niepodległości	5,9	TAK	0
9	Podwawelskie	5,8	TAK	50
10	Ugorek	3,7	TAK	0
11	Azory	2,9	TAK	400
12	Kazimierzowskie	2,2	TAK	160
13	Albertyńskie	2,1	TAK	0
14	Na Kozłówce	1,9	TAK	0
15	Dąbie	0,8	TAK	180
16	Bieńczyce	0,0	NIE	330

\* w granicach osiedla wg Urban Atlas

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Europejskiej Agencji Środowiska

Tab. 18. Odsetek terenów na których poziom hałasu drogowego mierzony w porze dziennej przekracza 50 dB

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek terenów
1	Olsza II	83,70
2	Bieńczyce	75,01
3	Prądnik Czerwony	65,35
7	Przy Arce	64,67
4	II Pułku Lotniczego	61,03
5	Ugorek	58,69
6	Złotej Jesieni	49,82
8	Wzgórza Krzesławickie	47,36
9	Dąbie	44,43
10	Na Kozłówce	44,14
11	Azory	43,64
12	Jagiellońskie	42,28
13	Kazimierzowskie	38,47
14	Podwawelskie	35,84
15	Niepodległości	33,90
16	Albertyńskie	33,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie Mapy akustycznej Krakowa 2007 r.



## Problemy techniczne

Tab. 19. Powierzchnia terenów komunikacji na 1 mieszkańca

Lp.	Nazwa osiedla	Tereny komunikacji w m <sup>2</sup>
1	Złotej Jesieni	26,94
2	Niepodległości	6,73
3	Bieńczyce	6,32
7	II Pułku Lotniczego	5,55
4	Albertyńskie	4,62
5	Azory	4,23
6	Kazimierzowskie	4,22
8	Wzgórza Krzesławickie	4,17
9	Prądnik Czerwony	4,09
10	Olsza II	3,82
11	Jagiellońskie	3,23
12	Podwawelskie	2,97
13	Przy Arce	2,88
14	Dąbie	2,79
15	Ugorek	2,13
16	Na Kozłówce	1,75

Źródło: opracowanie własne na podstawie Urban Atlas i danych Wydział Strategii i Rozwoju Miast

Tab. 20. Liczba miejsc parkingowych na 1 mieszkańca

Lp.	Nazwa osiedla	Miejsca parkingowe
1	Złotej Jesieni	1,09
2	II Pułku Lotniczego	0,16
3	Bieńczyce	0,13
7	Niepodległości	0,13
4	Albertyńskie	0,11
5	Olsza II	0,11
6	Prądnik Czerwony	0,09
8	Podwawelskie	0,08
9	Wzgórza Krzesławickie	0,08
10	Przy Arce	0,08
11	Kazimierzowskie	0,07
12	Jagiellońskie	0,07
13	Na Kozłówce	0,07
14	Dąbie	0,07
15	Azory	0,06
16	Ugorek	0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie Urban Atlas i danych Wydział Strategii i Rozwoju Miast

Tab. 21. Wiek zabudowy na analizowanych obszarach

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek zabudowy wybudowany w latach									
		do 1961	1961-1965	1966-1970	1971-1980	1981-1989	po 1989	brak danych	Łącznie		
1.	Albertyńskie	0,0	73,9	17,4	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	
2.	Azory	0,0	3,3	33,3	8,3	0,0	3,3	51,7	0,0	100,0	
3.	Bieńczyce	0,0	0,0	0,0	80,0	0,0	6,7	13,3	0,0	100,0	
4.	Dąbie	5,6	0,0	58,3	19,4	0,0	2,8	13,9	0,0	100,0	
5.	II Pułku Lotniczego	0,0	0,0	0,0	36,0	44,0	16,0	4,0	0,0	100,0	
6.	Jagiellońskie	0,0	50,0	37,5	0,0	4,2	0,0	8,3	0,0	100,0	
7.	Kazimierzowskie	0,0	33,3	45,8	8,3	4,2	0,0	8,3	0,0	100,0	
8.	Na Kozłowie	0,0	0,0	17,9	4,5	0,0	0,0	77,6	0,0	100,0	
9.	Niepodległości	0,0	0,0	0,0	93,3	0,0	6,7	0,0	0,0	100,0	
10.	Olsza II	6,3	4,2	22,9	20,8	2,1	0,0	43,8	0,0	100,0	
11.	Podwawelskie	0,0	0,0	20,9	67,4	0,0	9,3	2,3	0,0	100,0	
12.	Prądnik Czerwonny	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	11,0	85,4	0,0	100,0	
13.	Przy Arce	0,0	0,0	0,0	89,5	0,0	0,0	10,5	0,0	100,0	
14.	Ugorek	16,2	35,1	13,5	13,5	2,7	0,0	18,9	0,0	100,0	
15.	Wzgórze Krzesławickie	1,1	79,5	13,6	0,0	0,0	1,1	4,5	0,0	100,0	
	<b>Łącznie:</b>	<b>2,0</b>	<b>20,5</b>	<b>18,8</b>	<b>19,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,8</b>	<b>33,0</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa

Tab. 22. Odsetek zabudowy powstały przed 1970

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek zabudowy w %
1	Wzgórza Krzesławickie	94,32
2	Albertyńskie	91,30
3	Jagiellońskie	87,50
7	Kazimierzowskie	79,17
4	Ugorek	64,86
5	Dąbie	63,89
6	Azory	36,67
8	Olsza II	33,33
9	Podwawelskie	20,93
10	Na Kozłówce	17,91
11	Prądnik Czerwony	0,00
12	II Pułku Lotniczego	0,00
13	Niepodległości	0,00
14	Przy Arce	0,00
15	Złotej Jesieni	0,00
16	Bieńczyce	0,00

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 23. Odsetek budynków stanowiących własność gminy

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek zabudowy w %
1	Azory	45,00
2	Olsza II	31,25
3	Ugorek	18,92
7	Dąbie	13,89
4	Przy Arce	10,53
5	Kazimierzowskie	8,33
6	Jagiellońskie	8,33
8	II Pułku Lotniczego	4,00
9	Wzgórza Krzesławickie	1,14
10	Prądnik Czerwony	0,00
11	Podwawelskie	0,00
12	Na Kozłówce	0,00
13	Niepodległości	0,00
14	Albertyńskie	0,00
15	Złotej Jesieni	0,00
16	Bieńczyce	0,00

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 24. Odsetek budynków stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek zabudowy w %
1	Niepodległości	100,00
2	Podwawelskie	90,70
3	II Pułku Lotniczego	84,00
7	Dąbie	80,56
4	Bieńczyce	80,00
5	Ugorek	64,86
6	Przy Arce	57,89
8	Albertyńskie	56,52
9	Olsza II	47,92
10	Azory	36,67
11	Kazimierzowskie	33,33
12	Jagiellońskie	33,33
13	Wzgórza Krzesławickie	14,77
14	Prądnik Czerwony	8,54
15	Na Kozłówce	0,00
16	Złotej Jesieni	0,00

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

Tab. 25. Odsetek budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Nazwa osiedla	Odsetek zabudowy w %
1	Wzgórza Krzesławickie	79,54
2	Kazimierzowskie	54,16
3	Jagiellońskie	50,00
7	Albertyńskie	43,47
4	Przy Arce	31,57
5	Na Kozłówce	22,38
6	Azory	16,66
8	Ugorek	8,10
9	II Pułku Lotniczego	8,00
10	Olsza II	6,25
11	Prądnik Czerwony	6,09
12	Dąbie	5,55
13	Bieńczyce	0
14	Niepodległości	0
15	Podwawelskie	0
16	Złotej Jesieni	0

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Krakowa*

## SPIS TABEL

TAB. 1. ŚREDNI WIEK MIESZKAŃCÓW NA ANALIZOWANYCH OSIEDLACH _____	1
TAB. 2. ODSETEK MIESZKAŃCÓW W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM NA ANALIZOWANYCH OSIEDLACH _____	1
TAB. 3. ODSETEK MIESZKAŃCÓW W WIEKU POPRODUKCYJNYM NA ANALIZOWANYCH OSIEDLACH _____	2
TAB. 4. LICZBA DZIECI W WIEKU PRZEDSZKOLNYM NA ANALIZOWANYCH OSIEDLACH _____	2
TAB. 5. LICZBA DZIECI W WIEKU SZKOLNYM NA ANALIZOWANYCH OSIEDLACH _____	4
TAB. 6. LICZBA OSÓB POBIERAJĄCYCH ZASIŁKI Z MIEJSKIEGO OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ W 2009 R. _____	4
TAB. 7. LICZBA OSÓB POSIADAJĄCYCH ORZECZENIE O INWALIDZTWIE NA KONIEC 2009 R. _____	5
TAB. 8. LICZBA OSÓB POSIADAJĄCYCH ORZECZENIE O NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI NA KONIEC 2009 R. _____	5
TAB. 9. LICZBA OSÓB W RODZINACH WIELOOSOBOWYCH POBIERAJĄCYCH ZASIŁEK NA KONIEC 2009 R. _____	6
TAB. 10. ŚREDNI DOCHÓD MIESIĘCZNY OSÓB POBIERAJĄCYCH ZASIŁEK W 2009 R. _____	6
TAB. 11. PLACÓWKI PRZEDSZKOLNE NA ANALIZOWANYCH OSIEDLACH _____	7
TAB. 12. SZKOŁY PODSTAWOWE NA ANALIZOWANYCH OSIEDLACH _____	7
TAB. 13. ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE NA RYNKU WTÓRNYM BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO W 2008 R. _____	8
TAB. 14. ODSETEK GRUNTÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY OBRĘBIE ANALIZOWANYCH OSIEDLI _____	8
TAB. 15. ODSETEK OSÓB W WIEKU PRODUKCYJNYM POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY _____	9
TAB. 16. ODSETEK OSÓB W WIEKU DO 30 LAT POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY _____	9
TAB. 17. POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH PRZYPADAJĄCYCH NA 1 MIESZKAŃCA ORAZ ODLEGŁOŚĆ DO NAJBLIŻEJ POŁOŻONYCH TERENÓW ZIELENI MIEJSKIEJ _____	10
TAB. 18. ODSETEK TERENÓW NA KTÓRYCH POZIOM HAŁASU DROGOWEGO MIERZONY W PORZE DZIENNEJ PRZEKRACZA 50 DB _____	10
TAB. 19. POWIERZCHNIA TERENÓW KOMUNIKACJI NA 1 MIESZKAŃCA _____	11
TAB. 20. LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH NA 1 MIESZKAŃCA _____	11
TAB. 21. WIEK ZABUDOWY NA ANALIZOWANYCH OBSZARACH _____	12
TAB. 22. ODSETEK ZABUDOWY POWSTAŁY PRZED 1970 _____	13
TAB. 23. ODSETEK BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY _____	13
TAB. 24. ODSETEK BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH _____	14
TAB. 25. ODSETEK BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH _____	14



URZĄD MIASTA  
KRAKOWA

# **ZAŁOŻENIA PROGRAMU REHABILITACJI ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI NA TERENIE GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

## **ZAŁĄCZNIK 2 DELIMITACJA OBSZARÓW OSIEDLI ZABUDOWY BLOKOWEJ – INFORMACJE GRAFICZNO - OPISOWE**



INSTYTUT ROZWOJU MIAST

WRZESIEŃ 2010



## ZAŁĄCZNIK 2

### WYKAZ ANALIZOWANYCH OBSZARÓW ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI.

1. ALBERTYŃSKIE
2. AZORY
3. BIĘNCZYCE
4. DĄBIE
5. JAGIELLOŃSKIE
6. KAZIMIERZOWSKIE
7. NA KOZŁÓWCE
8. PRĄDNIK CZERWONY
9. PODWAWELSKIE
10. PRZY ARCE
11. NIEPODLEGŁOŚCI
12. OLSZA II
13. II PUŁKU LOTNICZEGO
14. UGOREK
15. WZGÓRZA KRZESŁAWICKIE
16. ZŁOTEJ JESIENI

# OSIEDLE ALBERTYŃSKIE

Osiedle wchodzi w skład **dzielnicy XVI**

## **Bieńczyce.**

Nieduże osiedle mieszkaniowe zlokalizowane w północnej części Nowej Huty. **Osiedle powstało 1962-1967**, a następnie po dziesięciu latach rozbudowane. Pierwotnie nosiło nazwę "XX-lecia PRL". Przemianowane na osiedle Albertyńskie

na początku lat 90-tych w nawiązaniu do wezwania tamtejszego kościoła parafialnego – parafia św. Brata Alberta na osiedlu Dywizjonu 303.

Na osiedlu znajdują się 23 bloki wielorodzinne, głównie pięciokondygnacyjne. Większością budynków zarządza spółdzielnia mieszkaniowa Victoria. Pojedyncze bloki są zarządzane przez PPU ADREM w imieniu wspólnot mieszkaniowych. Na pobyt stały i czasowy zameldowanych jest tam 4 900 osób. Powierzchnia osiedla to 18,5 ha. Poważnym utrudnieniem dla mieszkańców jest niewystarczająca liczba miejsc parkingowych. Na osiedlu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie brakuje większych terenów zielonych na potrzeby wypoczynku i rekreacji.

Osiedle jest dobrze wyposażone w infrastrukturę społeczną. Znajduje się tam szkoła podstawowa nr 100 im. Adama Mickiewicza oraz przedszkole. Działają liczne punkty usługowe i handlowe. We wschodniej części osiedla posadowiony jest dom turystyczny Lipsk oferujący 100 niedrogich miejsc noclegowych. Bardzo dobry dostęp do komunikacji publicznej – aleją Andersa, w północnej części osiedla – kursują liczne tramwaje (numery 9, 10, 14, 16, 17, 21, 40) i autobusy.





MAPA  
OSIEDLE ALBERTYŃSKIE







# OSIEDLE AZORY

Osiedle wchodzi w skład **dzielnicy IV Prądnik Biały**.

Jedno z największych osiedli mieszkaniowych w Krakowie, wybudowane pomiędzy ul. Opolską a torami kolejowymi. **Zostało wzniesione w latach 1962-1977** wg projektu M. Turskiego i J. Camuczyńskiego. Budynki pięcio- i jedena-

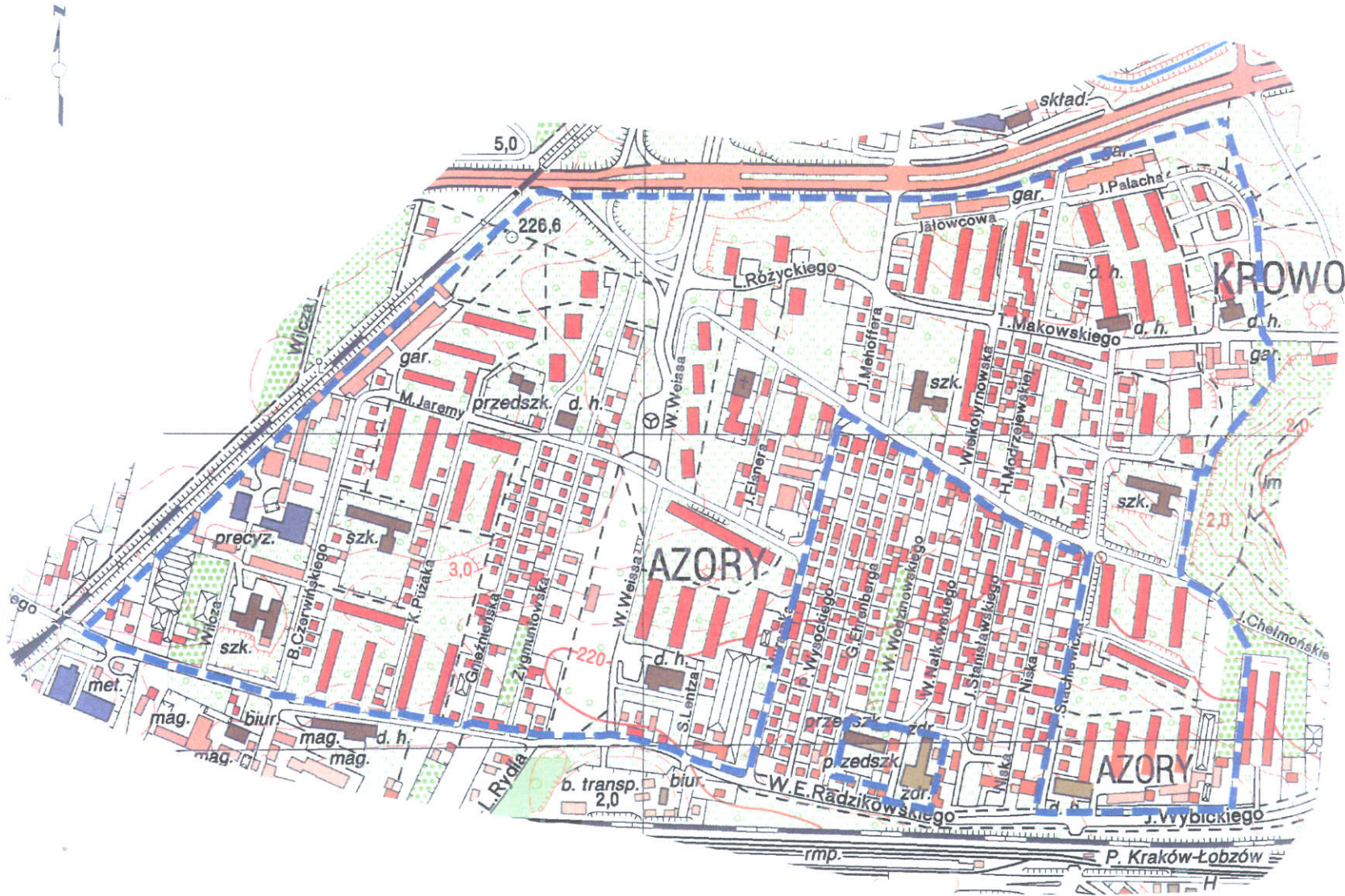


stokondygnacyjne powstały w technologii wielkoblokowej. Jest to jedno z największych osiedli mieszkaniowych w Krakowie. Na obszarze 52 hektarów mieszka ponad 15 000 osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy. Znajdują się tam 62 budynki mieszkalne. 22 dużych bloków znajduje się w zarządzie spółdzielni mieszkaniowych, w większości w Spółdzielni Krakus. Liczne budynki są także zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe oraz ZBK.

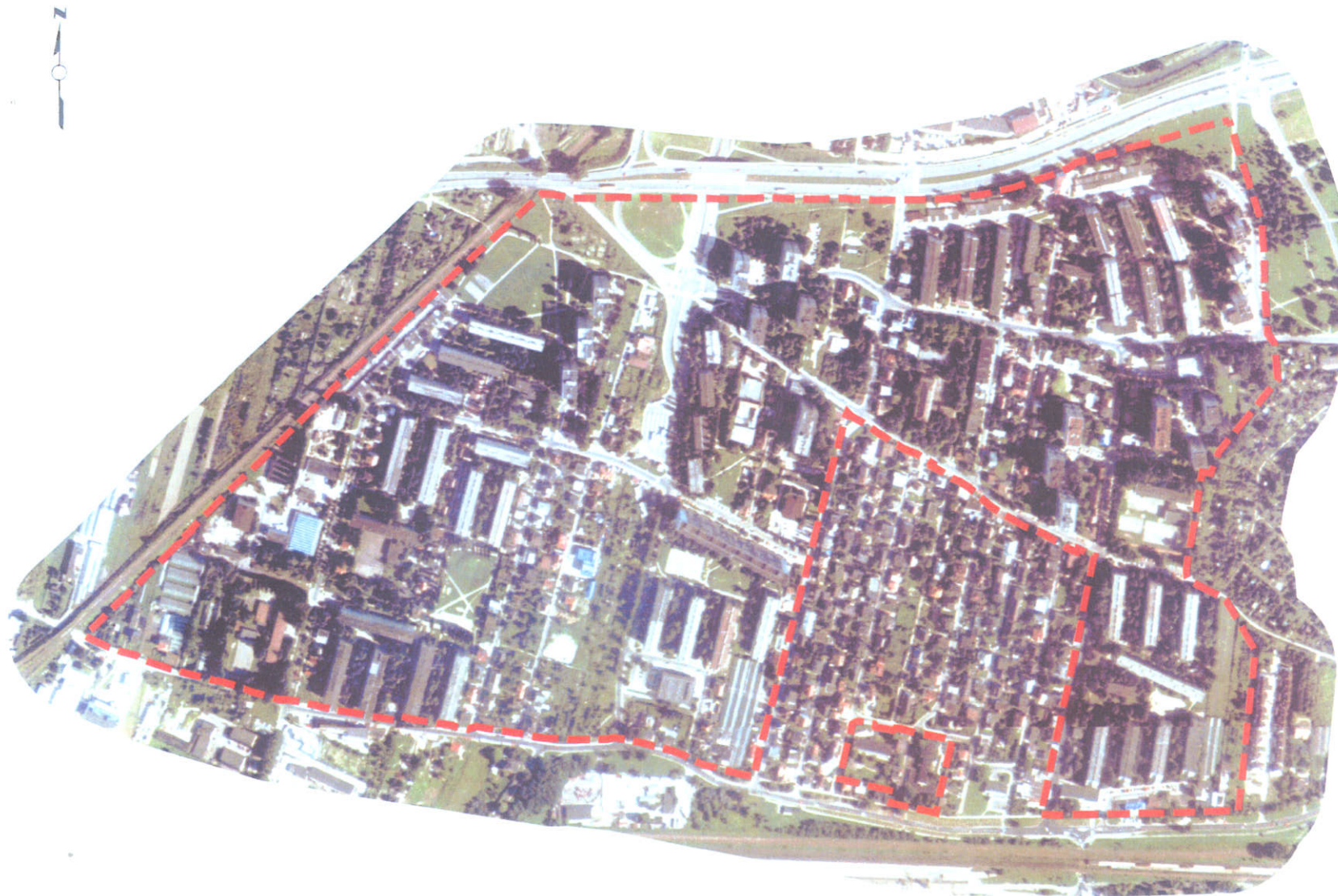
W obecnym kształcie Azory usytuowane są między ul. Radzikowskiego, parkiem Wyspiańskiego powstałym na miejscu dawnego fortu, ul. Opolską oraz torami kolejowymi. Bloki te znajdują się głównie przy ulicy Stachiewicza, Makowskiego, Jaremy, Czerwieńskiego i ulicy Weissa (5-kondygnacyjne) oraz Rózyckiego, Chełmońskiego, Jaremy i Stachiewicza (11-kond.), natomiast domki jednorodzinne w pobliżu ulic Chełmońskiego, Radzikowskiego i Murarskiej. Część budynków była w ostatnich latach modernizowana, ale niektóre ciągle jeszcze czekają na zainteresowanie ze strony właścicieli.

Na osiedlu istnieje bardzo silnie rozbudowana infrastruktura społeczna: ośrodek zdrowia, szkoły podstawowe, gimnazjum i szkoły średnie, kilka przedszkoli i żłobek, biblioteka, apteki, liczne sklepy i punkty usługowe. Połączenia komunikacją publiczną z innymi dzielnicami miasta zapewniają liczne przystanki autobusowe znajdujące się niemal z każdej strony osiedla, a centrum komunikacyjne stanowi pętla autobusowa wewnątrz osiedla. Tereny rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców osiedla to przede wszystkim Parki Krowoderski oraz Wyspiańskiego, znajdujące się po wschodniej stronie osiedla.









# OSIEDLE BIEŃCZYCE

Osiedle wchodzi w skład **dzielnicy XVI Bieńczyce**.

Osiedle zlokalizowane jest na północ od centrum Nowej Huty. Powierzchnia osiedla (obszar zabudowany blokami wielorodzinnymi) to 11,5 hektara. Na tym obszarze w 15 budynkach zameldowanych jest na pobyt stały i czasowy 2 000 osób.



Większością obiektów zarządza Spółdzielnia Mieszkaniowa Jutrzenka, dwoma budynkami zarządzają wspólnoty mieszkaniowe. Budynki w ostatnich latach w większości zostały ocieplone i pomalowane, prowadzone są także remonty klatek schodowych.

W latach 1967-1977 powstał na osiedlu kościół pw. Matki Bożej Królowej Polski, zwany też Arką Pana. Był to pierwszy kościół wewnątrz osiedli nowohuckich. W latach 1990-1997 powstało na osiedlu pierwsze w Polsce Hospicjum św. Łazarza.

Dostęp do podstawowych usług i punktów handlowych zapewnia duże targowisko z obiektami handlowymi u zbiegu ulic Bieńczyckiej i Obrońców Krzyża. Na osiedlu działa zespół szkół z technikum gastronomiczno-hotelarskim. Pozostałe szkoły, przedszkola i inne punkty usługowe znajdują się w bezpośrednim otoczeniu osiedla.

Obszary rekreacyjne dla mieszkańców osiedla Bieńczyce to częściowo urządzona zielen w dolinie rzeczki Dłubni, wraz ze stawem, która znajduje się od północnego wschodu osiedla. Dobre połączenia komunikacyjne transportem publicznym zapewniają liczne autobusy i tramwaje zatrzymujące się na przystankach przy ul. Bieńczyckiej.





MAPA  
OSIEDLE BIĘCZYCE





MAPA  
OSIEDLE BIĘCZYCE





# DĄBIE

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy II Grzegórzki**.

Dąbie to jedna ze starszych części Krakowa, położona na lewym brzegu Wisły. Obecnie zabudowane jest głównie podłużnymi blokami pięciokondygnacyjnymi oraz jedenastokondygnacyjnymi. Pomiedzy blokami w kilku miejscach



znajdują się starsze, niewielkie budynki mieszkalne. W ostatnich latach cała dzielnica Grzegórzki przeżywa boom inwestycyjny, co zaowocowało także kilkoma nowymi inwestycjami mieszkaniowymi na Dąbiu. Dąbie ma powierzchnię około 16,5 ha i mieszka tam stale lub tymczasowo 4,7 tys. osób.

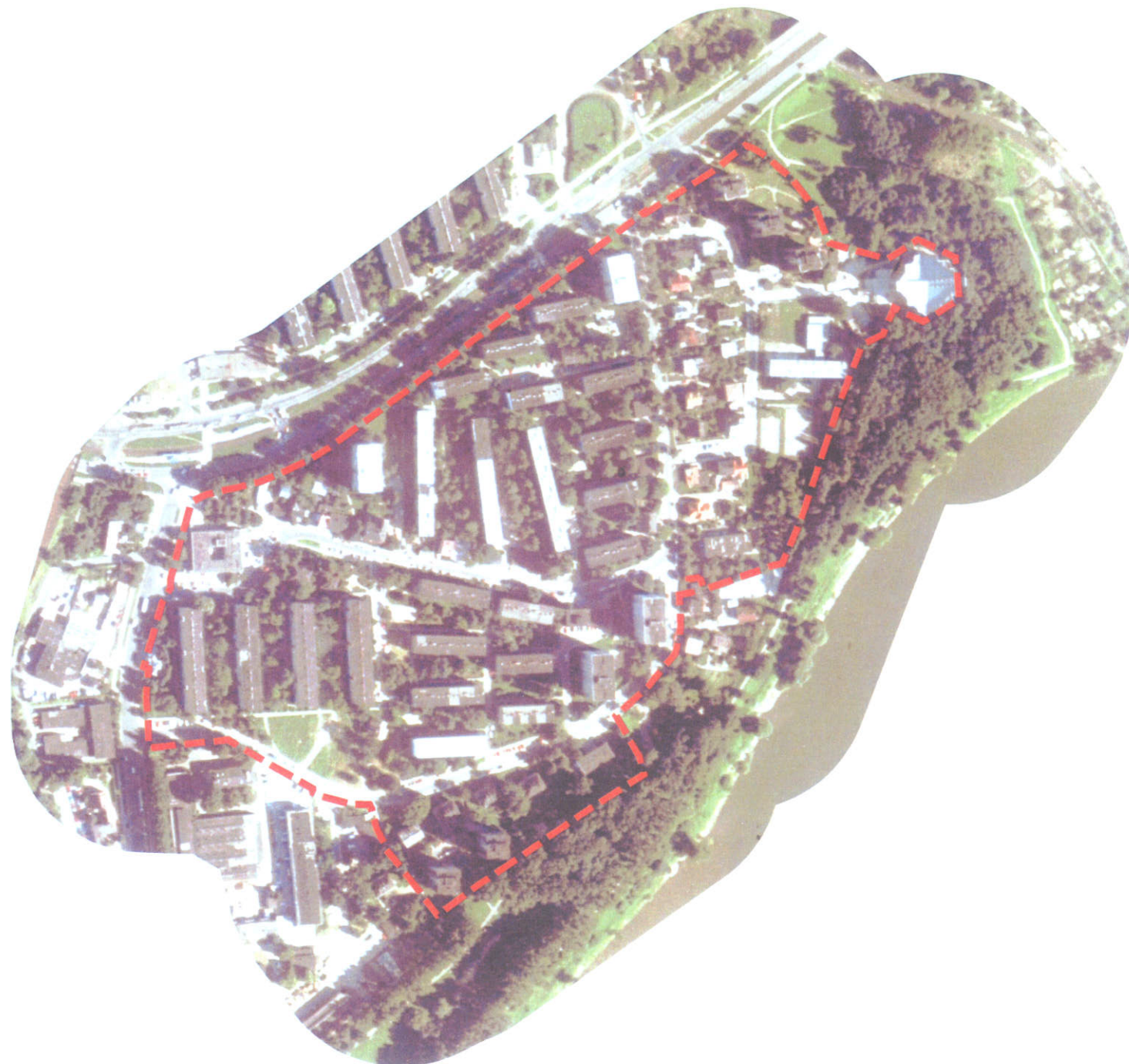
Dąbie usytuowane jest pomiędzy Wisłą a Aleją Pokoju. W 1961 roku wybudowano na Wiśle stopień wodny Dąbie, wraz z niewielką elektrownią, a koroną zapory została poprowadzona droga – dojazd ul. Ofiar Dąbia. Od 1962 roku rozpoczęto budować na Dąbiu pierwsze bloki mieszkalne, a inwestycja została zasadniczo ukończona do początku lat 70-tych. Osiedle jest zarządzane przez spółdzielnię mieszkaniową Wspólnota-Dąbie.

Osiedle jest bogato wyposażone w infrastrukturę społeczną: przedszkola, szkoły, biblioteka, liczne punkty usługowe i handlowe. Od wschodu Dąbie graniczy z Centrum Handlowo-Rozrywkowym Plaza Kraków, gdzie znajduje się multipleks kinowy a także bardzo wiele sklepów.

Mieszkańcy tego obszaru mają dogodne połączenia komunikacją publiczną z innymi dzielnicami Krakowa dzięki licznym tramwajom i autobusom, które zatrzymują się na przystankach przy Alei Pokoju. Liczne i bardzo atrakcyjne są tereny zieleni i rekreacji w otoczeniu Dąbia, a w szczególności bulwary wiślane oraz nieodległy Park Lotników Polskich.







# OSIEDLE JAGIELLOŃSKIE

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy XVI**

## **Bieńczyce.**

Stosunkowo nieduże osiedle zlokalizowane na północny zachód od centrum Nowej Huty, zajmuje powierzchnię 20,5 ha. Znajdujące się na tym osiedlu budynki mieszkalne, to w zarówno pięcio- jak i jedenastokondygnacyjne bloki. **Osiedle**



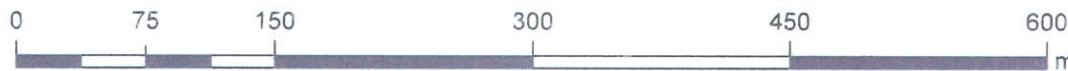
**powstało w latach 1965-1969.** Obecnie znajduje się tam 19 dużych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, których częścią zarządza Spółdzielnia Mieszkaniowa Jutrzenka, wydzielona w 1990 r. ze Spółdzielni Mieszkaniowej Hutnik. Na osiedlu zameldowanych jest na pobyt stały i czasowy 4500 osób.

Osiedle jest dobrze wyposażone w infrastrukturę handlową i usługową. Funkcjonuje tam specjalistyczna przychodnia zdrowia, przedszkole, szkoła podstawowa. Są tam liczne sklepy, apteki i punkty usługowe, które w większości lokalizują się w domach handlowych. Na osiedlu Jagiellońskim działa stowarzyszenie Skrzydła – Centrum Terapii, Sztuki i Integracji. Misją stowarzyszenia Skrzydła jest przywracanie godności osobom i grupom zagrożonym wykluczeniem społecznym dzięki sztuce

Stosunkowo dobrze skomunikowane transportem publicznym z innymi dzielnicami Krakowa – w odległości kilkaset metrów od osiedla znajdują się przystanki licznych autobusów i tramwajów przy Alei Andersa oraz ul. Bieńczyckiej, a także bezpośrednio przy ulicy Broniewskiego.

Osiedle jest pełne zieleni – wzdłuż ulic i chodników rosną nasadzone zaraz po zakończeniu budowy osiedla drzewa. Większym obszarem zieleni są tzw. Planty Bieńczyckie – teren zieleni urządzonej pomiędzy osiedlami Jagiellońskim i Kazimierzowskim. Poważną uciążliwością dla mieszkańców jest niewystarczająca liczba miejsc parkingowych.







MAPA  
OSIEDLE JAGIELLOŃSKIE





# OSIEDLE KAZIMIERZOWSKIE

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy XVI**

## **Bieńczyce.**

Osiedle wielorodzinne leżące pomiędzy ulicami Broniewskiego i Aleją Andersa. Trzy duże budynki jedenastokondygnacyjne oraz kilkanaście bloków pięciokondygnacyjnych. **Obiekty na osiedlu powstawały od lat 60-tych do końca lat**

**80-tych.** Osiedle ma powierzchnię 16 ha i mieszka tam około 6 000 osób. Kilka budynków na osiedlu Kazimierzowskim jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Victoria, część budynków zarządzana jest bezpośrednio przez wydzielone wspólnoty mieszkaniowe. Budynki na osiedlu są ocieplone i w większości odnowione.

Bezpośrednio na osiedlu znajduje się żłobek samorządowy cieszący się dobrymi opiniami. Inne obiekty infrastruktury społecznej znajdują się na nieodległych osiedlach i dostęp do nich nie jest raczej utrudniony. Na osiedlu znajdują się natomiast liczne punkty usługowe i handlowe.

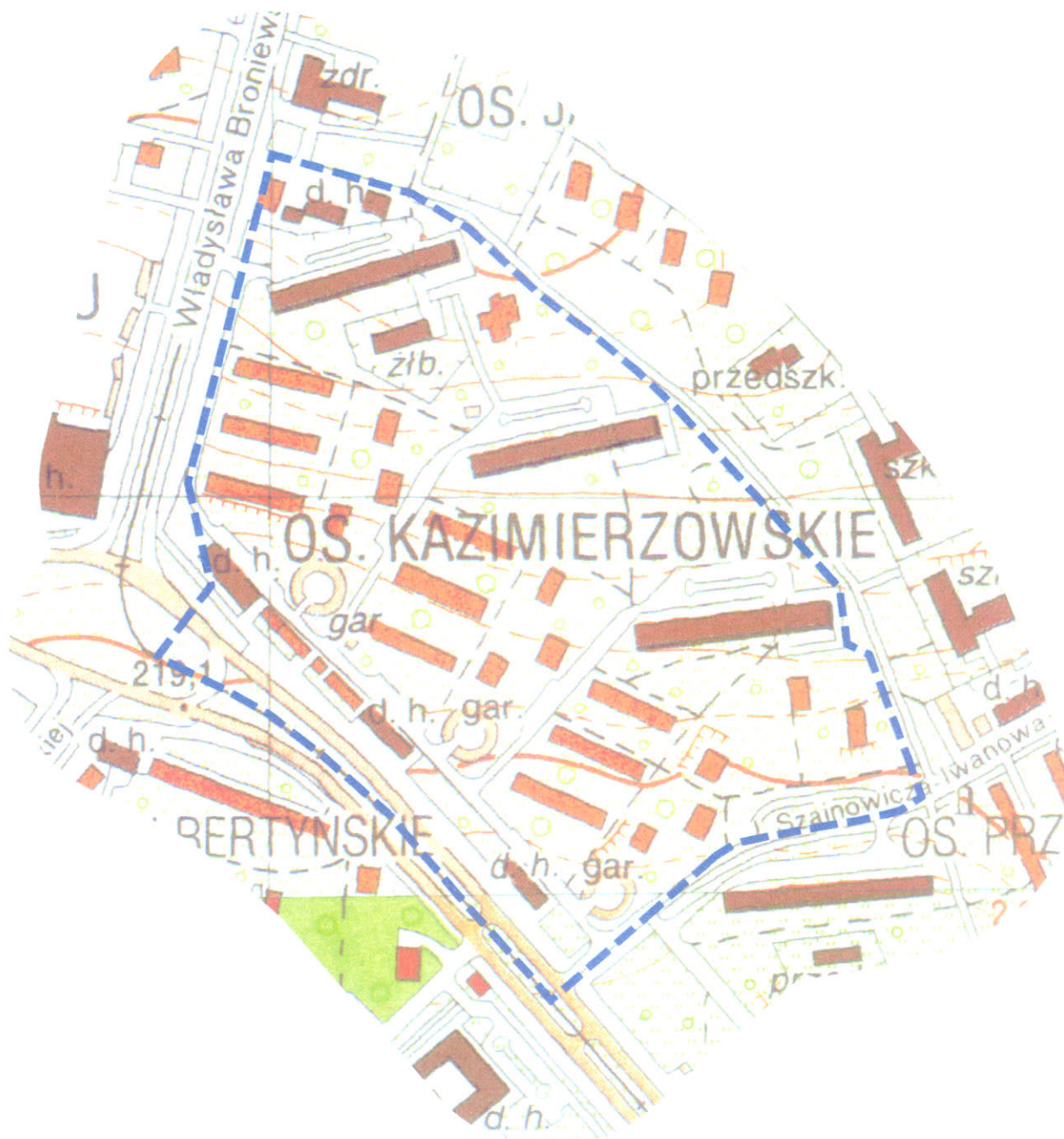
Mieszkańcy osiedla mają bardzo dogodne połączenia komunikacją publiczną z innymi częściami Krakowa dzięki tramwajom i autobusom zatrzymującym się na przystankach przy Alei Andersa.

Więszym obszarem zieleni są tzw. Planty Bieńczyckie – teren zieleni urządzonej pomiędzy osiedlami Jagiellońskim i Kazimierzowskim. W okolicy brakuje większych terenów zieleni urządzonej. Poważną uciążliwością dla mieszkańców jest niewystarczająca liczba miejsc parkingowych, w szczególności w okolicy trzech największych budynków jedenastokondygnacyjnych.





MAPA  
OSIEDLE KAZIMIERZOWSKIE







MAPA  
OSIEDLE KAZIMIERZOWSKIE



# OSIEDLE NA KOZŁÓWCE

Osiedle wchodzi w skład **dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim**.

Jedno z większych osiedli w Krakowie. **Zasadnicza część osiedla powstała w latach 1967-1973** wg projektu A. Kędzierskiego, w kolejnych latach prowadzone były już tylko pojedyncze inwestycje. Budynki pięcio- i jedenastokondygnacyjne powstały

w technologii wieloblokowej i wielopłytywowej. Ostatni duży budynek wielorodzinny (wzorowany na chińskiej pagodzie) został wybudowany przez spółdzielnię mieszkaniową Na Kozłówce w 2007 r. już w technologii „tradycyjnej”. W sumie powstało tam 65 budynków wielorodzinnych, w których znajduje się około 5300 mieszkań. Mieszka w nich 12 700 osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy. Powierzchnia osiedla to około 39 ha.

Na Kozłówce tworzą budynki zaprojektowane w sposób maksymalnie oszczędny, powierzchnie mieszkań były w pobliżu dolnej granicy norm. Powierzchnia typowego mieszkania M-4 wynosiła zaledwie 44 m<sup>2</sup>, mieszkania M-3 – 34 m<sup>2</sup>. W latach 2005-2008 dokonano dociepleń ścian zewnętrznych wszystkich bloków na osiedlu. Stale trwają prace polegające na odnowieniu chodników i miejsc parkingowych, których na osiedlu brakuje.

Osiedle bardzo dobrze wyposażone w infrastrukturę usługową. Działają tam pawilony handlowo-usługowe, pawilon gastronomiczny, apteki, poczta, szkoły, przedszkola, ogródki jordanowskie i żłobek. Stowarzyszenie „U Siemachy” prowadzi na osiedlu dzienny ośrodek socjoterapii (ognisko wychowawcze, świetlica i in.). Większość osiedla podlega pod parafię Matki Bożej Dobrej Rady w Prokocimiu Starym, część bloków przy ulicy Spółdzielców i Nowosądeckiej należy do parafii Matki Boskiej Różańcowej na Piaskach. Osiedle cieszy się wśród mieszkańców Krakowa opinią dosyć niebezpiecznego.

W 1965 doprowadzono linię tramwajową wzdłuż ulicy Wielickiej, a obecnie nowa linia przechodzi obok osiedla Na Kozłówce, aż do Kurdwanowa wzdłuż ulicy Nowosądeckiej. W 2009 r. Rada Miasta Krakowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania dla przylegających do osiedla od północy i wschodu terenów zielonych wzdłuż cieków wodnych. Został tam zaplanowany Park Rzeczny Drwinka.







MAPA  
OSIEDLE NA KOZŁÓWCE







MAPA  
OSIEDLE NA KOZŁÓWCE



# PRĄDNIK CZERWONY

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy III Prądnik Czerwony**.

Osiedle mieszkaniowe Prądnik Czerwony to jedno z największych osiedli w Krakowie. Jest częścią Dzielnicy III o tej samej nazwie, ale zajmuje jedynie północną część tej dzielnicy. Położone jest po wschodniej stronie ulicy Powstańców, a

od południa dochodzi niemal do ul. Lublańskiej. **Osiedle zostało wybudowane w latach 1975-1986**, a w późniejszym okresie dobudowywane były pojedyncze obiekty. Osiedle ma powierzchnię 53 ha i jest zamieszkane przez 10 700 osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy. Większość budynków to bloki 15, 12 i 10 piętrowe, choć część budynków posiada tylko pięć kondygnacji. Prawie wszystkimi budynkami mieszkalnymi na osiedlu (71 budynków, 3685 mieszkań) zarządza Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Czerwony. Większość budynków została w ostatnich latach zmodernizowana i ocieplona.

Oprócz zabudowy mieszkalnej znajdują się tam wiele obiektów usługowych i handlowych, m. in.: cztery przedszkola, żłobek, szkoła podstawowa, gimnazjum, ośrodek zdrowia, dwie parafie rzymsko-katolickie, bank, poczta, sklepy spożywcze i znajdujące się w dwóch pawilonach handlowo-usługowych sklepy i punkty usługowe różnych branż, a także ośrodek hipoterapii na terenie Polsadu. Na terenie osiedla prężnie działa Czerwonoprądnickim Domu Kultury, a także Klub Seniora. Na terenie osiedla znajdują się place zabaw dla dzieci, ogród osiedlowy. W południowej części osiedla, pomiędzy ul. Lublańską i Dobrego Pasterza znajduje się Park Dominikański położony wzdłuż potoku Rozrywka, obejmujący część starego drzewostanu po byłych ogrodach dominikańskich. Opracowany projekt jego zagospodarowania zakłada podzielenie go na dwie części – historyczną z ruinami zabytkowego młyna, który ma być odrestaurowany i część sportowo- rekreacyjną. Przy ul. Strzelców powstało Centrum Ratownictwa, gdzie mieści się Straż Pożarna i Komisariat Policji. W bezpośrednim sąsiedztwie osiedla znajduje się kompleks usługowy pomiędzy ulicami Dobrego Pasterza a Bora Komorowskiego gdzie znajduje się Park Wodny, Multikino oraz centrum handlowe Krokus. Połączenia komunikacyjne z innymi częściami Krakowa zapewniają liczne linie autobusowe mające przystanki przy ul. Lublańskiej, a także autobusy Aleją 29 Listopada oraz ulicą Powstańców.







MAPA  
OSIEDLE PRĄDNIK CZERWONY





# OSIEDLE PODWAWELSKIE

Osiedle wchodzi w skład **dzielnicy VIII**

## **Dębniki.**

Osiedle<sup>1</sup> zlokalizowane na prawym brzegu Wisły, w bezpośrednim sąsiedztwie Wzgórza Wawelskiego. Znajduje się tam 40 budynków wielorodzinnych w których znajduje się 3476 mieszkań oraz 5 pawilonów usługowych. Ta substancja jest



zarządzana przez spółdzielnię mieszkaniową Podwawelska. Posadowienie osiedla na podmokłych łąkach i terenach zalewowych spowodowało, że podczas powodzi teren jest podtapiany, a piwnice zalewane wodami gruntowymi

Osiedle zostało zaprojektowane przez W. Cęckiewicza. **Pierwsze budynki powstały w 1967 roku, a większość budynków została ukończona do połowy lat 70-tych.** Od 1999 roku, zarządzająca osiedlem spółdzielnia mieszkaniowa Podwawelska buduje co kilka lat kolejne budynki wielorodzinne, stopniowo dogęszczając osiedle i wykorzystując niezabudowane dotychczas działki. Obecnie na obszarze osiedla o powierzchni ok. 38 ha mieszka 8 000 osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy. Jest to typowe wielorodzinne osiedle z zabudową wielopłytkową, z budynkami pięcio- i jedenastokondygnacyjnymi. Osiedle zadbane i dobrze wyposażone w zielen (Karwińska 2008).

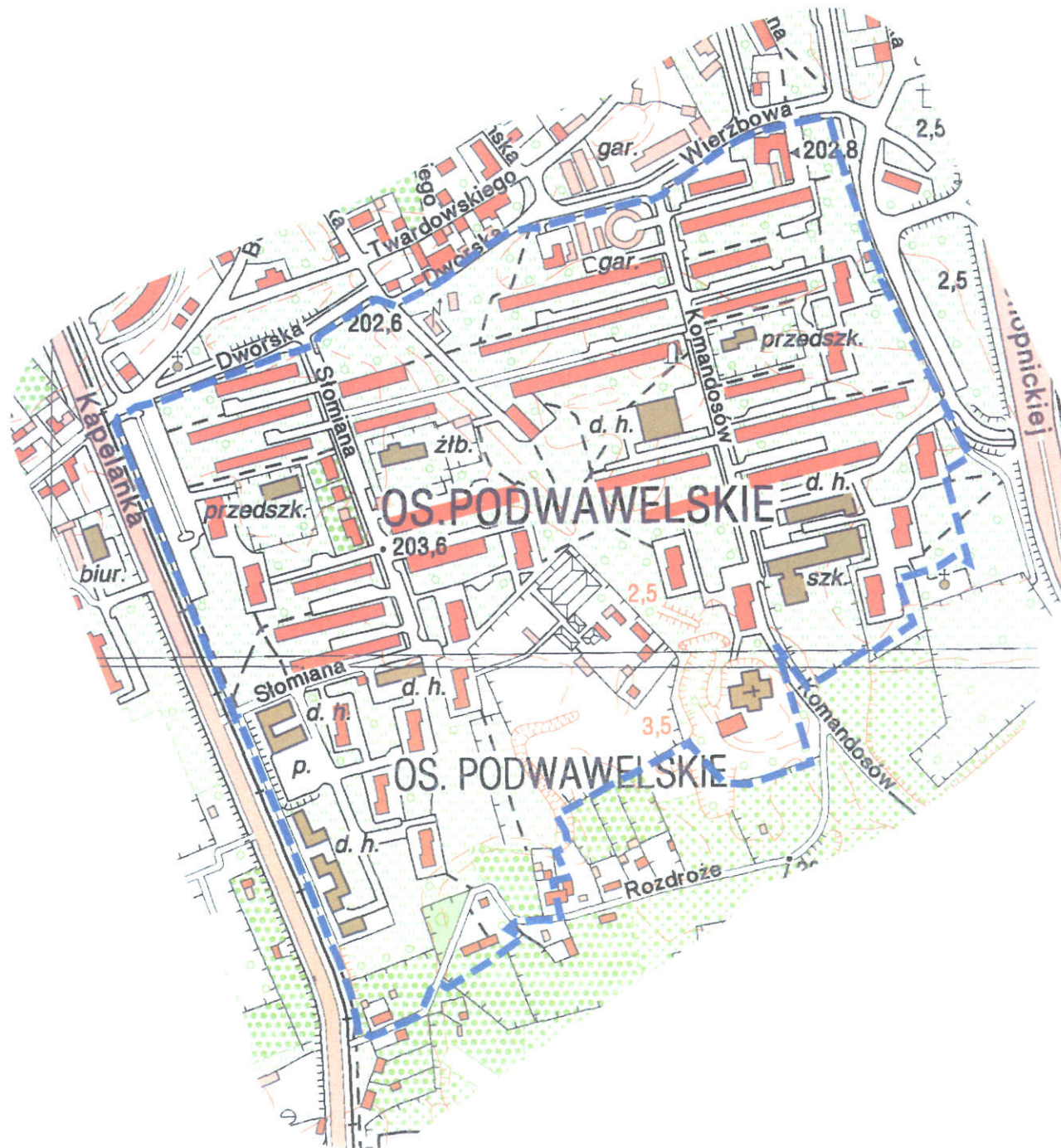
Osiedle jest doskonale skomunikowane z pozostałymi częściami Krakowa. Głównymi arteriami wyprowadzającymi ruch z osiedla są ulice: Kapelanka, Monte Cassino oraz Konopnickiej, wzdłuż których kursują liczne linie autobusowe oraz tramwajowe. Osiedle jest dobrze nasycone infrastrukturą społeczną, usługową oraz handlową. Znajduje się tam żłobek, kilka przedszkoli, szkoły, dom kultury, liczne przygodnie specjalistyczne, kościoły, działa kilka organizacji pozarządowych, banki, poczta, hotele. Poważnym kłopotem dla mieszkańców osiedla jest niedostatek miejsc parkingowych.

Na osiedlu nie ma większych terenów zielonych, ale mieszkańcy w celach rekreacyjnych i wypoczynku korzystają z nieodległych bulwarów wiślanych, Zakrzówka oraz zieleni wzdłuż rzeczki Wilga..

<sup>1</sup> Wykorzystano m.in. informacje zawarte w *Programie rehabilitacji zabudowy blokowej dla osiedla Podwawelskiego w Krakowie. Projekt opracowany celem przedłożenia do Wydziału strategii i rozwoju miasta przy Urzędzie miasta*, sierpień 2010 r.



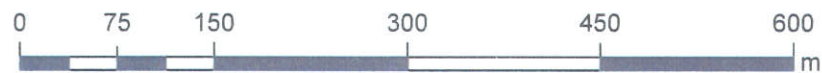
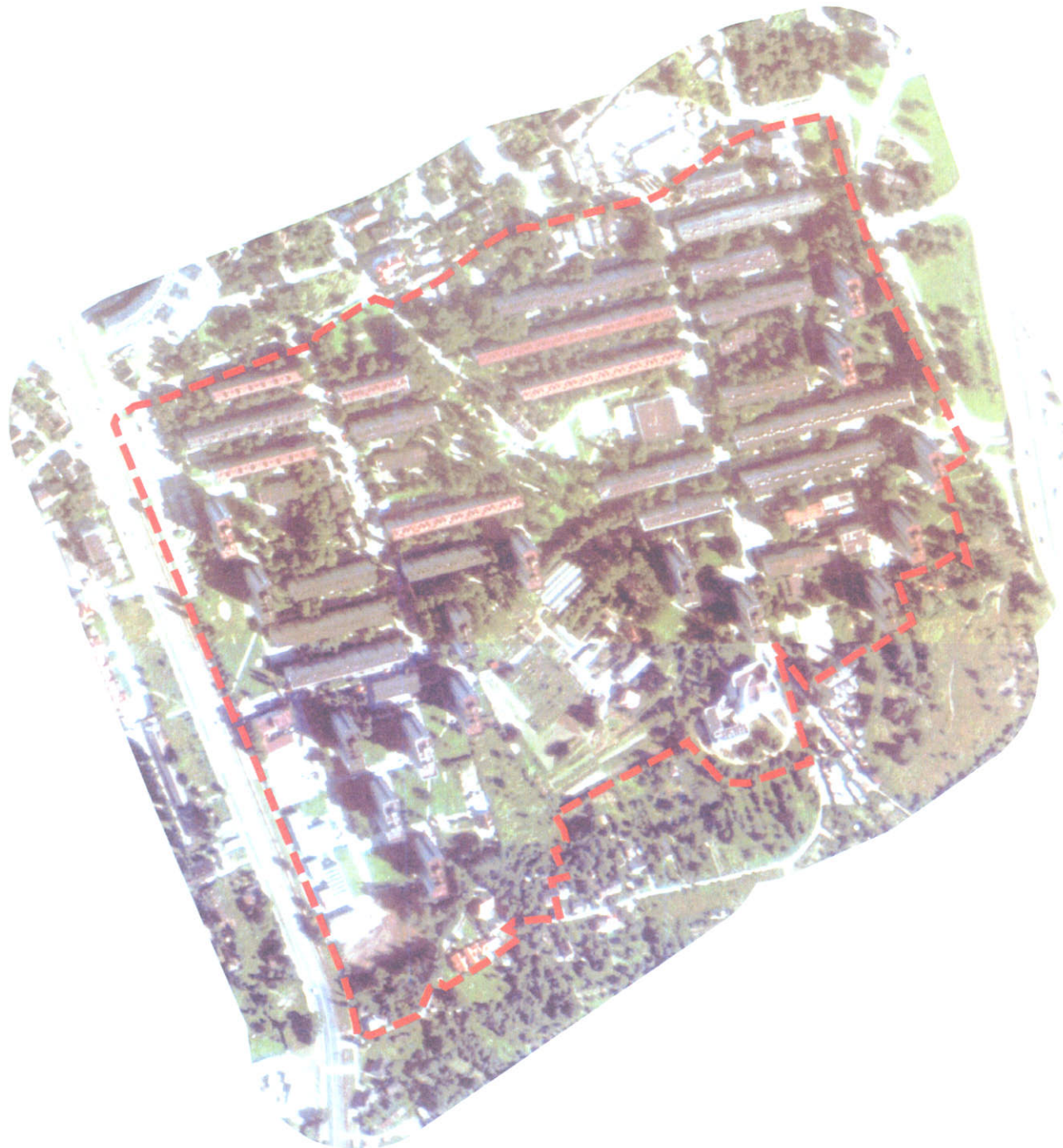
MAPA  
OSIEDLE PODWAWELSKIE







MAPA  
OSIEDLE PODWAWELSKIE



# OSIEDLA PRZY ARCE

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy XVI Bieńczyce**.

Osiedle położone na północ od centrum Nowej Huty, pomiędzy ulicą Bieńczycką a Aleją Andersa. Nazwa osiedla została przejęta od pobliskiego kościoła zwanego Arką Pana (pierwotnie nosiło nazwę Dąbrowszczaków). **Powstało w**



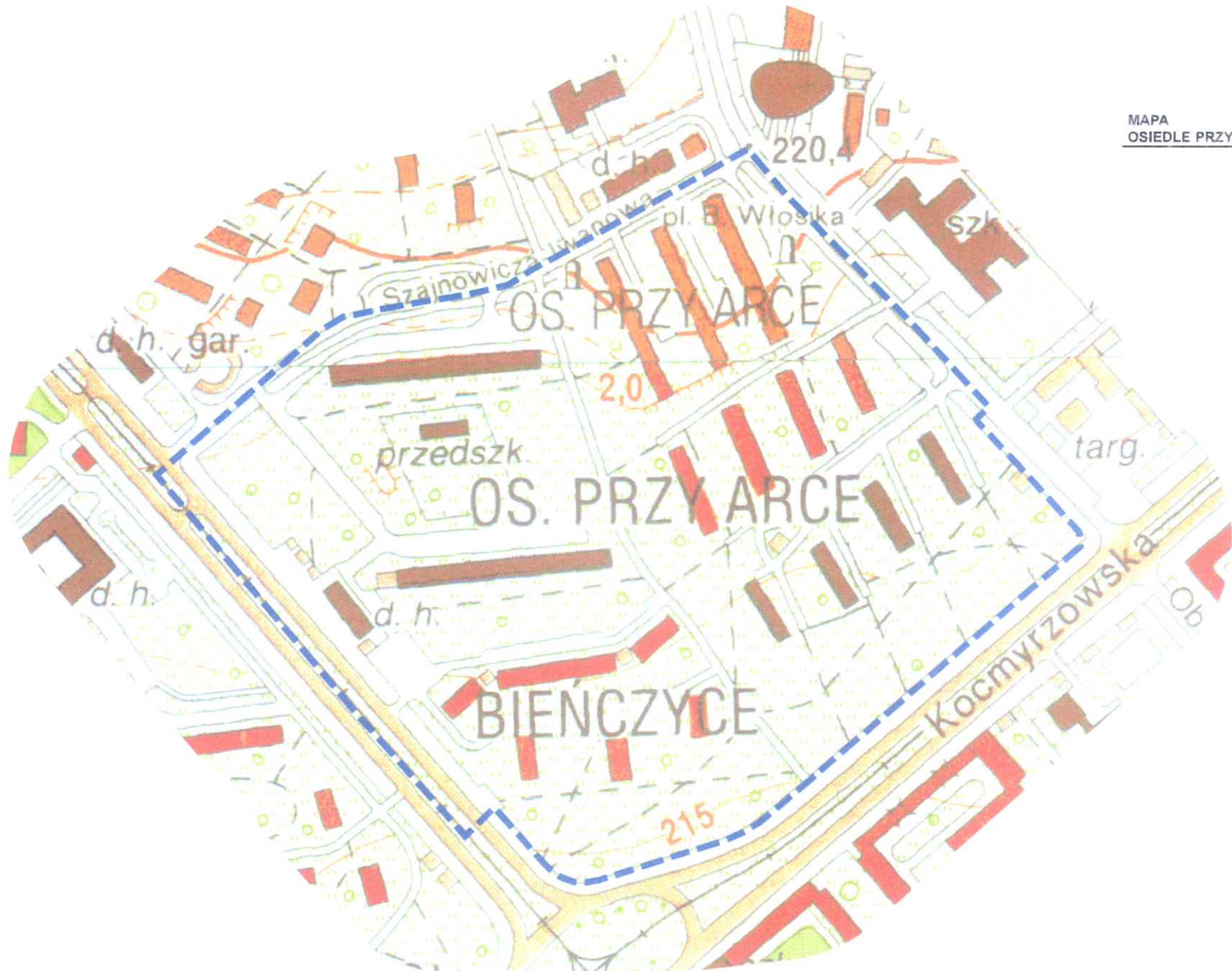
**latach 1970-1978**. Na osiedlu powstało 20 wielorodzinnych budynków mieszkalnych. W większości są to Większością budynków mieszkalnych zarządza Spółdzielnia Mieszkaniowa Victoria. Kilka budynków jest zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, a także przez ZBM. Większość budynków została w ostatnich latach zmodernizowana, ocieplona, a także estetycznie pomalowana. Osiedle zajmuje powierzchnię 17,5 ha i zamieszkuje je 5,3 tys. mieszkańców zameldowanych na pobyt stały i czasowy.

Mieszkańcy osiedla mają szeroki dostęp do punktów handlowych i usługowych. Osiedle sąsiaduje od północy z Placem Targowym w Bieńczycach, a od południa z bazarem Tomex. Na osiedlu znajduje się przedszkole samorządowe, a w najbliższej okolicy działa kilka szkół.

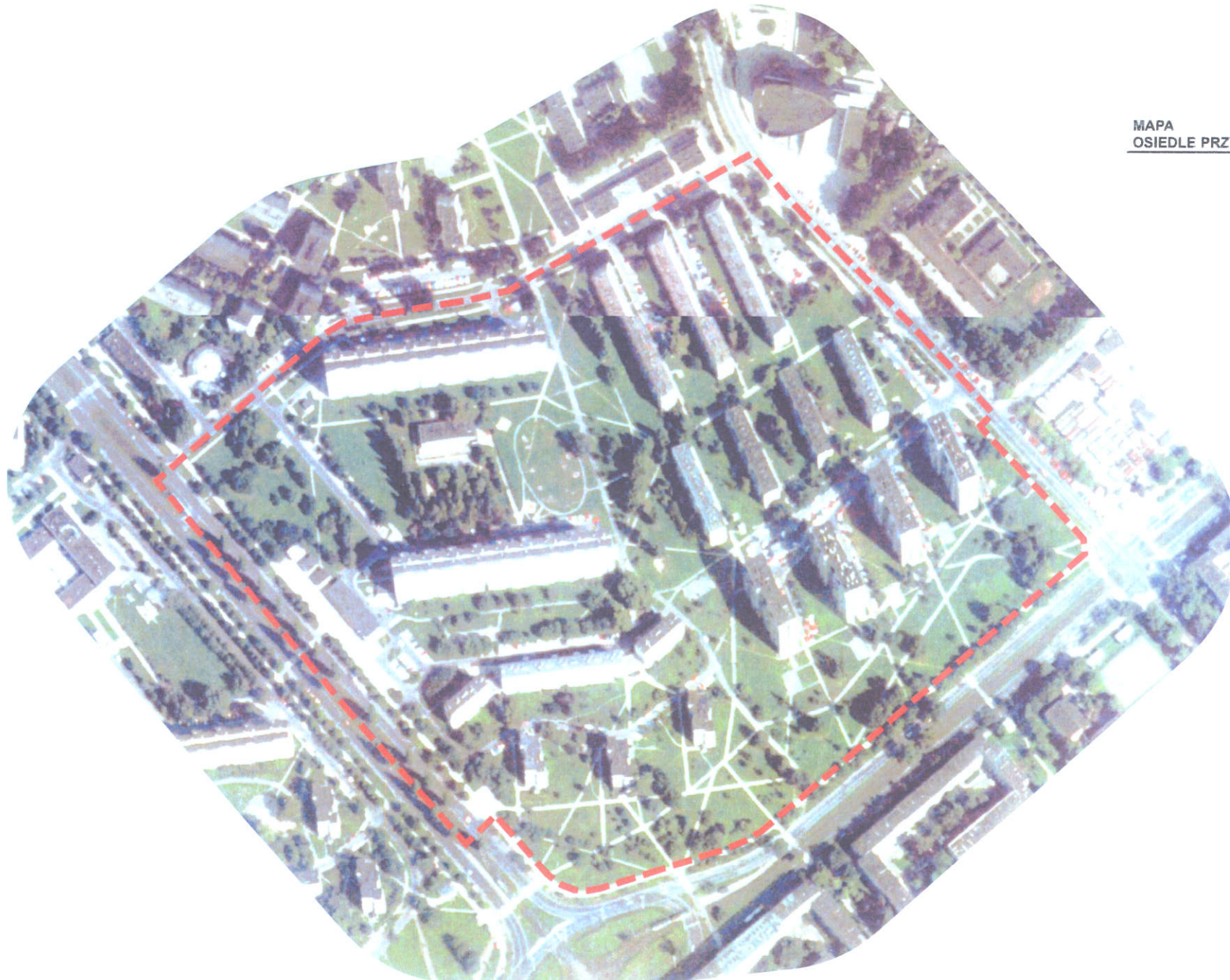
Na osiedlu Przy Arce znajduje się fragment tzw. Plant Bieńczyckich, który pełni rolę lokalnego parku. Na osiedlu działa także klub sportowy Felpaw, zbudowano niewielkie boisko do piłki nożnej, a także ogródki jordanowskie (duży plac zabaw dla dzieci pomiędzy blokami 2 a 5 oraz mniejszy za blokiem 2). Naprzeciwko kościoła Arka Pana znajduje się pomnik poświęcony Bogdanowi Włosikowi (został zastrzelony w tym miejscu przez kapitana SB) oraz pozostałym ofiarom stanu wojennego.

Dogodne połączenia komunikacyjne z innymi częściami miasta zapewniają liczne linie autobusowe i tramwajowe, biegnące wzdłuż ulic Bieńczyckiej i Alei Andersa.











# OSIEDLE NIEPODLEGŁOŚCI

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy XVI Bieńczyce**.

Osiedle Niepodległości, zlokalizowane jest na północny zachód od centrum Nowej Huty, graniczy bezpośrednio z osiedlem Albertyńskim, a także osiedlem Przy Arce (przez Aleję Andersa) oraz osiedlem Spółdzielczym (przez ulicę

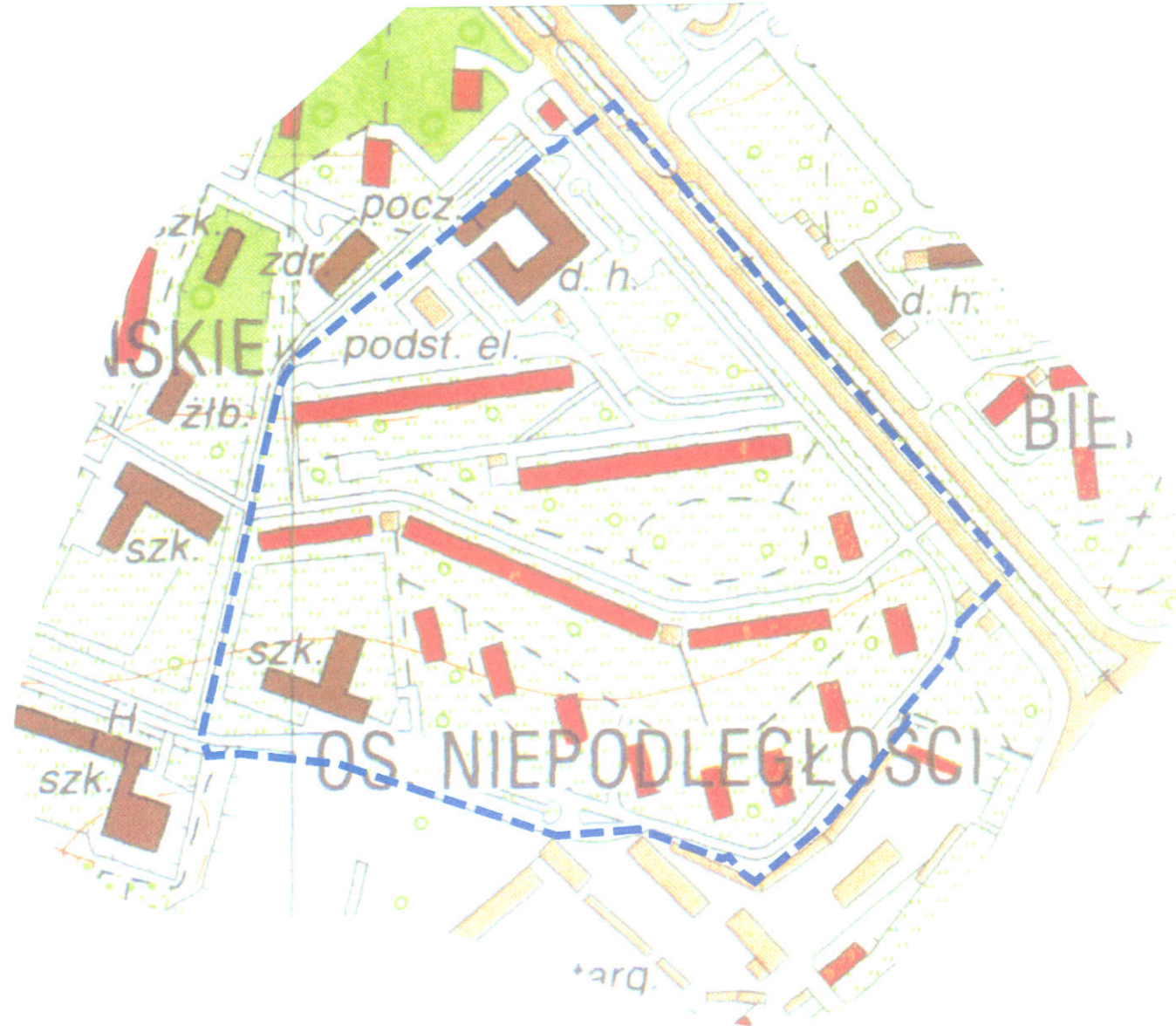


Bieńczyką). Osiedle ma powierzchnię 11,5 ha i jest zamieszkane przez 2 800 osób, zameldowanych na pobyt stały i czasowy. Większością budynków na osiedlu zarządza Spółdzielnia Mieszkaniowa Victoria, kilkoma obiektami także Spółdzielnia Mieszkaniowa Krakus.

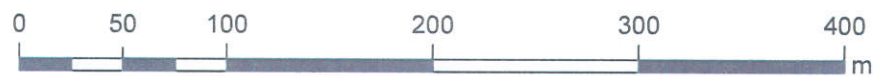
Budowa osiedla rozpoczęła się w 1972 r. Pierwsi mieszkańcy wprowadzili się do trzech bloków w 1974 r. W drugiej połowie lat 70-tych powstawały kolejne budynki (tzw. puchatki – bloki w kształcie prostopadłościanu z wejściami do klatek schodowych po dwóch przeciwnych stronach). Budynki na osiedlu mają pięć kondygnacji. Znajduje się tam 18 budynków. W ostatnich latach większość budynków mieszkalnych została docieplona i odnowiona, powstały nowe chodniki i parkingi, które tylko częściowo zmniejszyły problemy związane z parkowaniem.

Na terenie osiedla działają liczne punkty usługowe i handlowe, w tym plac targowy Tomex. W odległości kilkuset metrów od osiedla funkcjonuje duże centrum handlowe Carrefour Czyżyny, gdzie obok hipermarketu powstała także galeria handlowa. Na osiedlu funkcjonuje zespół szkół ogólnokształcących. Szkoły podstawowe i średnia, a także poczta i ośrodek zdrowia znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie, na osiedlu Albertyńskim. Mieszkańcy osiedla mają bardzo dogodne połączenia komunikacją publiczną z innymi częściami Krakowa dzięki tramwajom i autobusom zatrzymującym się na przystankach przy Alei Andersa.

Na terenie osiedla znajduje się bardzo dużo starannie zagospodarowanej zieleni oraz trzy place zabaw z huśtawkami, piaskownicami i nowymi ławkami. Brakuje natomiast większych obszarów do sportu i rekreacji.







## OSIEDLE OLSZA II

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy III Prądnik Czerwony**.

Dosyć duże osiedle mieszkaniowe leżące po południowej stronie ulicy Lublańskiej. Na osiedlu znajduje się 42 budynki mieszkalne, z których większość jest zarządzana przez spółdzielnie mieszkaniowe, głównie Spółdzielnię Mieszka-

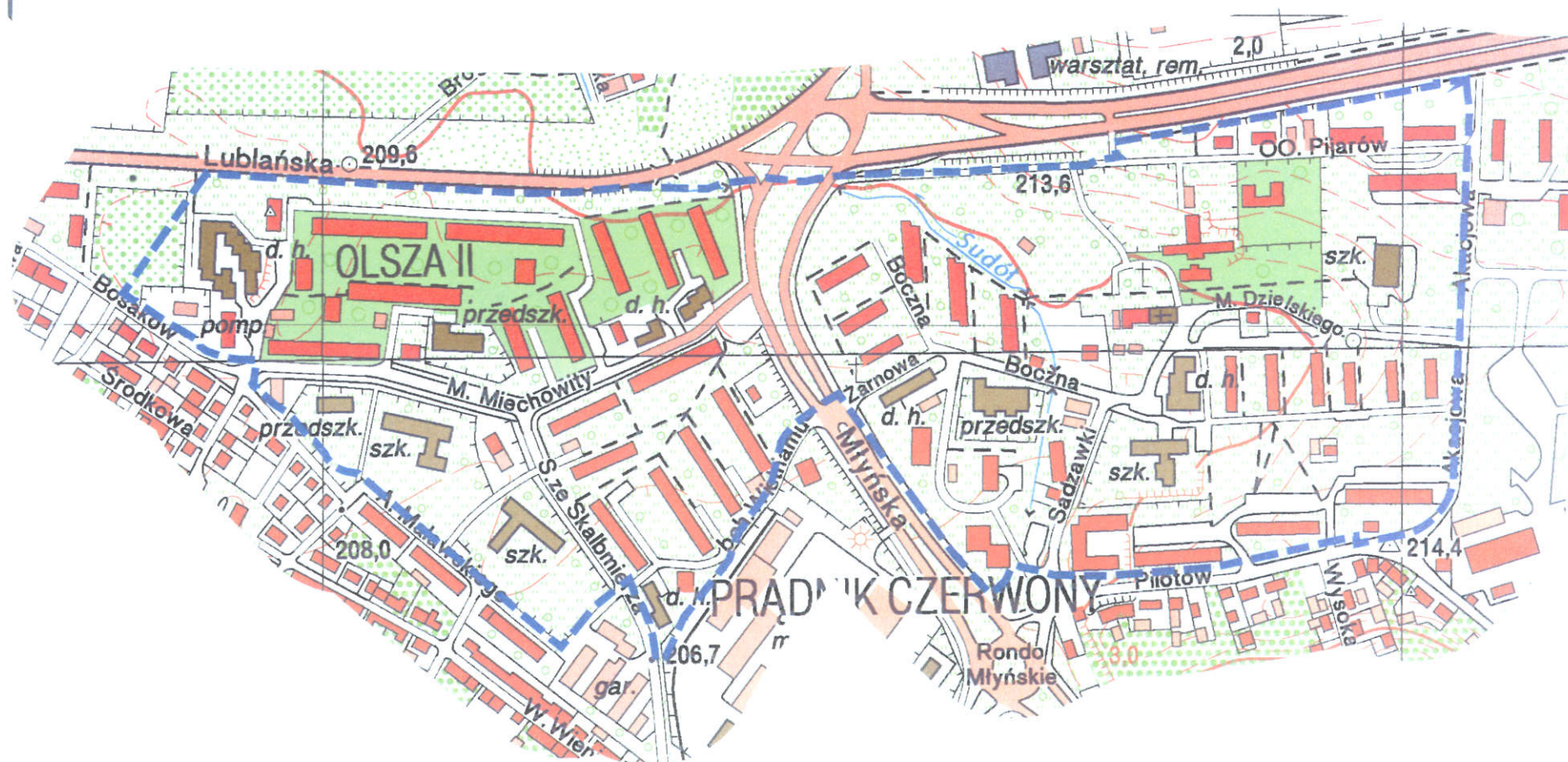


niową Ugorek. Są to zarówno bloki jedenasto jak i pięciokondygnacyjne. Na osiedlu o powierzchni 40 hektarów, w wyznaczonych granicach, mieszka na pobyt stały i czasowy 7 400 osób. **Osiedle powstało w latach 60-tych.**

Zaplecze handlowo usługowe zapewniają liczne punkty na osiedlu, a także wybudowane w odległości kilkuset metrów takie obiekty jak: Multikino, Park Wodny, Centrum Handlowe Krokus, hipermarket budowlany OBI. Na osiedlu działają szkoły, przedszkole, domy handlowe i in.

Przy ulicy Akacjowej powstaje stadion sportowy „Orlik”. Spore obszary zieleni niezabudowanej znajdują się po wschodniej stronie osiedla, w rejonie Muzeum Lotnictwa. Dostępność komunikacyjną, za pośrednictwem transportu miejskiego umożliwiają liczne autobusy kursujące ulicą Lublańską, a także Młyńską i Aleją 29 listopada.









# OSIEDLE II PUŁKU LOTNICZEGO

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy XIV Czyżyny**.

Osiedle mieszkaniowe znajdujące się w zachodniej części Nowej Huty. **Wybudowane zostało w latach 1978-1988 przez Spółdzielnię Mieszkaniową Czyżyny**. Najnowsze budynki zostały oddane w ostatnich latach. Prowadzona jest tam



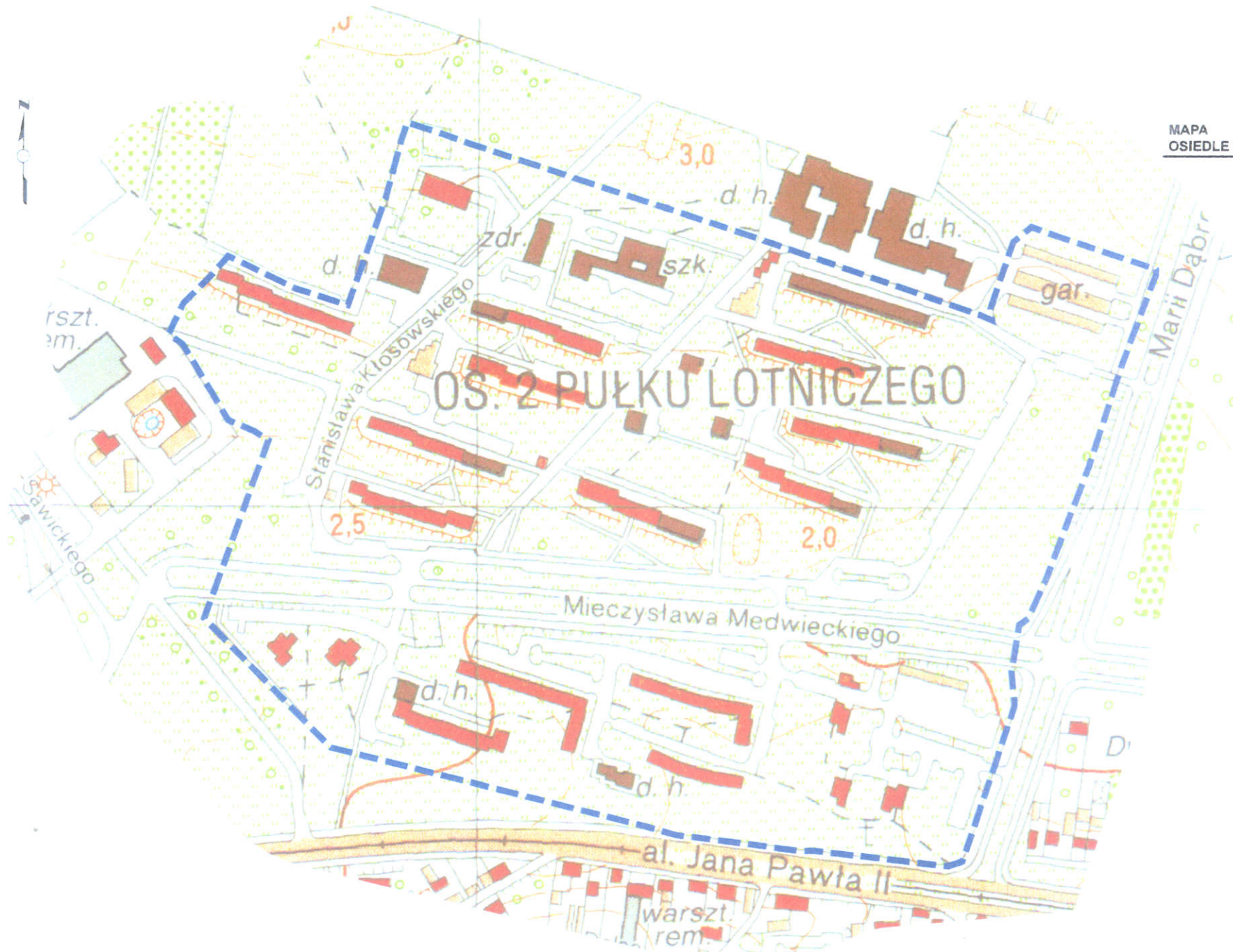
także intensywna działalność modernizacyjna i remontowa (docieplanie budynków, remont dachów, modernizacja infrastruktury technicznej, malowanie klatek schodowych itp.). W ostatnich dwóch dekadach uzupełniano też infrastrukturę bytową i społeczną, budowano parkingi. W planach dalsze prace modernizacyjne i remontowe (Karwinińska 2008). Zasoby mieszkaniowe SM Czyżyny na osiedlu II Pułku Lotniczego to 17 budynków mieszkalnych, a także dwa pawilony handlowe. Dodatkowo kilka budynków, wybudowanych przez inne podmioty jest zarządzana przez wspólnoty mieszkaniowe. Najwyższy budynek na osiedlu ma 16 kondygnacji, choć można tam spotkać także niewielkie, trzykondygnacyjne obiekty. W sumie na osiedlu mieszka około 6 800 osób.

Na wyposażenie społeczne osiedla składają się: przedszkole (prywatne), szkoła podstawowa, poczta, przychodnia zdrowia (NZOZ), domy handlowe i szereg punktów usługowych i handlowych. Doskonałe połączenia komunikacyjne z innymi częściami miasta zapewniają licznie linie tramwajowe i autobusowe biegnące nieodległą Aleją Jana Pawła II.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Czyżyny zarządza także budynkami zlokalizowanymi w północnej części nieodległego osiedla Dywizjonu 303. Na tym osiedlu, z myślą także o mieszkańcach osiedla II Pułku Lotniczego, funkcjonuje Klub 303.

W pobliżu osiedla II Pułku Lotniczego znajdują się słabo zagospodarowane tereny zielone, wykorzystywane jako tereny spacerowe. Na dłuższe spacery mieszkańcy osiedla udają się do Parku Lotników Polskich i w okolice Muzeum Lotnictwa Polskiego.







MAPA  
OSIEDLE II PUŁKU LOTNICZEGO



# OSIEDLE UGOREK

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy III Prądnik Czerwony**.

Osiedle położone na północny wschód od centrum miasta. Dominuje tam wysoka zabudowa mieszkalna (bloki 10-, 9-piętrowe). Na osiedlu znajduje się 35 wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Większość z nich (24 bloki) należy do

Spółdzielni Mieszkaniowej Ugorek. W ośmiu blokach wydzieliły się wspólnoty mieszkaniowe, a kilkoma budynkami zarządza ZBM. Powierzchnia osiedla to 24 hektary, na której mieszka 5400 osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy. Budynki na osiedlu **powstawały głównie w drugiej połowie lat 60-tych**.

Osiedle jest dobrze wyposażone w infrastrukturę usługową i handlową. Działa tam kilka szkół, przychodnia zdrowia, przedszkole, Specjalny Ośrodek dla Dzieci Nieśłyszących, a także Szkoła Baletowa Fundacji Edukacji Artystycznej. Sklepy i punkty usługowe skoncentrowane są głównie w dużych domach handlowych, choć istnieje także cała sieć niewielkich sklepików i kiosków.

Osiedle znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Lotników Polskich i Muzeum Lotnictwa, które stanowią naturalne zaplecze dla rekreacji i wypoczynku. Kilkaset metrów od osiedla działa Akademia Wychowania Fizycznego, która udostępnia część infrastruktury sportowej mieszkańcom miasta.

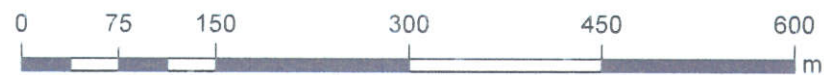
Istnieją dobre połączenia komunikacyjne zarówno za pomocą tramwaju, jak i autobusu. Przystanki wielu linii znajdują się przy Alei Jana Pawła II, a dodatkowo także kilka linii autobusowych biegnie ulicą Meissnera. Z uwagi na wysoką gęstość zaludnienia (dużo wysokich bloków) ciągle dużym problemem jest niedostatek miejsc parkingowych wewnątrz osiedla.







MAPA  
OSIEDLE UGOREK







# OSIEDLE WZGÓRZA KRZESŁAWICKIE

## (OSIEDLA NA WZGÓRZACH ORAZ OSIEDLE NA STOKU – CZĘŚĆ ZABUDOWANA BLOKAMI)

Osiedla wchodzą w skład **Dzielnicy XVII**

### **Wzgórz Krzesławickie.**

Duże osiedla mieszkowe w północnej części Nowej Huty stanowiące funkcjonalną i morfologiczną całość. Na terenie 54 hektarów, w 84 budynkach mieszka, na pobyt stały i czasowy ponad 10 000 osób. **Osiedle Na Wzgórzach** zo-



stało **wybudowane w latach 60-tych**, natomiast **Osiedle Na Stoku** powstało później, w **latach 70-tych i 80-tych** (jedno z najpóźniejszych osiedli Nowej Huty). Zabudowa to bloki 11-to kondygnacyjne, a także budynki pięciokondygnacyjne. Większość budynków, bo aż 70 znajduje się w zarządzie wspólnot mieszkaniowych. Spółdzielnia Mieszkaniowa Hutnik zarządza 13 budynkami i są to głównie duże, jedenastokondygnacyjne bloki z pierwszej połowy lat 60-tych. Większość budynków została w ostatnich latach zmodernizowana i ocieplona, przeprowadzono także remonty klatek i częściowe wymiany infrastruktury technicznej w blokach. W ciągu ostatnich kilkunastu lat na osiedlu powstało kilkanaście nowych budynków wielorodzinnych.

Obszar osiedli jest bardzo bogato wyposażony w infrastrukturę społeczną. Znajduje się tam kilka szkół, przedszkola i liczne ogródki jordanowskie, przychodnie zdrowia, baseny, liczne sklepy i punkty usługowe, dom kultury, kościół, poczta, siedziba Straży Miejskiej,

Dzielnica posiadająca liczne obszary zieleni urządzonej (np. Park Zielony Jar), a także duże tereny otwartej i niezabudowane, szczególnie wzdłuż północnej granicy osiedla. W leżącym po wschodniej stronie osiedla Na Wzgórzach Forcie Grębałów działa klub jazdy konnej.

Pomimo znacznego oddalenia od centrum Krakowa i centrum Nowej Huty osiedle posiada liczne połączenia komunikacją publiczną – na terenie osiedla znajduje się pętla tramwajowa, a także kilka pętli autobusowych.





MAPA  
OSIEDLE WZGÓRZA KRZESŁAWICKIE



# OSIEDLE ZŁOTEJ JESIENI

Osiedle wchodzi w skład **Dzielnicy XVI Bińczyce**.

Osiedle hotelowe, wybudowane z myślą o osobach potrzebujących lokali mieszkalnych do wynajęcia. Na osiedlu znajduje się 14 budynków mieszkalnych.

Osiedle **powstało w latach 1964-1968**. W okresie PRL w tych budynkach m.in. sta-

cjonowało ZOMO, a także mieszkali robotnicy pracujący w hucie. Powierzchnia osiedla to około 10 hektarów. Mieszkańców zameldowanych na pobyt stały lub czasowy na osiedlu we wrześniu 2010 roku było zaledwie 300.

Większością budynków zarządza Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich i Turystycznych „Kraków” w Krakowie. W zasobach tego przedsiębiorstwa znajduje się Hotel Grand Felix, Hotel Felix, a także domy pracownicze – 900 miejsc oraz domy studenckie. W domach studenckich mieszkają głównie studenci Politechniki Krakowskiej, Państwowej Wyższej Szkoły Teatralnej oraz Uniwersytetu Rolniczego. Miasto Kraków wynajmuje część lokali na mieszkania socjalne. Na osiedlu swoją siedzibę ma także Królestwo Świadków Jehowy.

Większość budynków na osiedlu znajduje się w złym stanie technicznym. Także obiekty małej architektury, chodniki i ulice wymagają remontów. Niskie ceny wynajmu mieszkań pracowniczych i studenckich utrudniają właścicielom odpowiednią politykę remontową. W najlepszym stanie znajduje się budynek Hotelu Grand Felix.

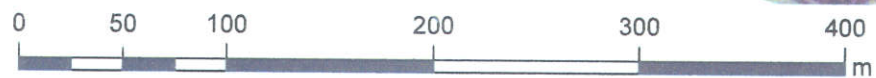











MAPA  
OSIEDLE ZŁOTEJ JESIENI





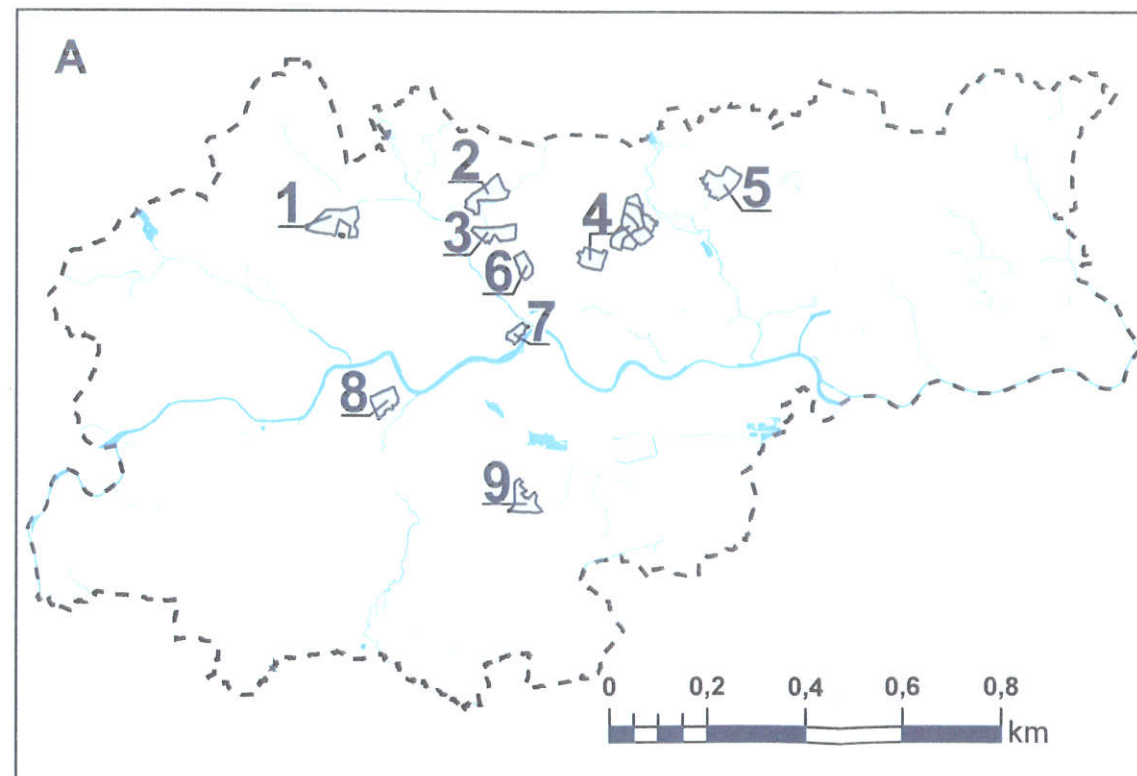
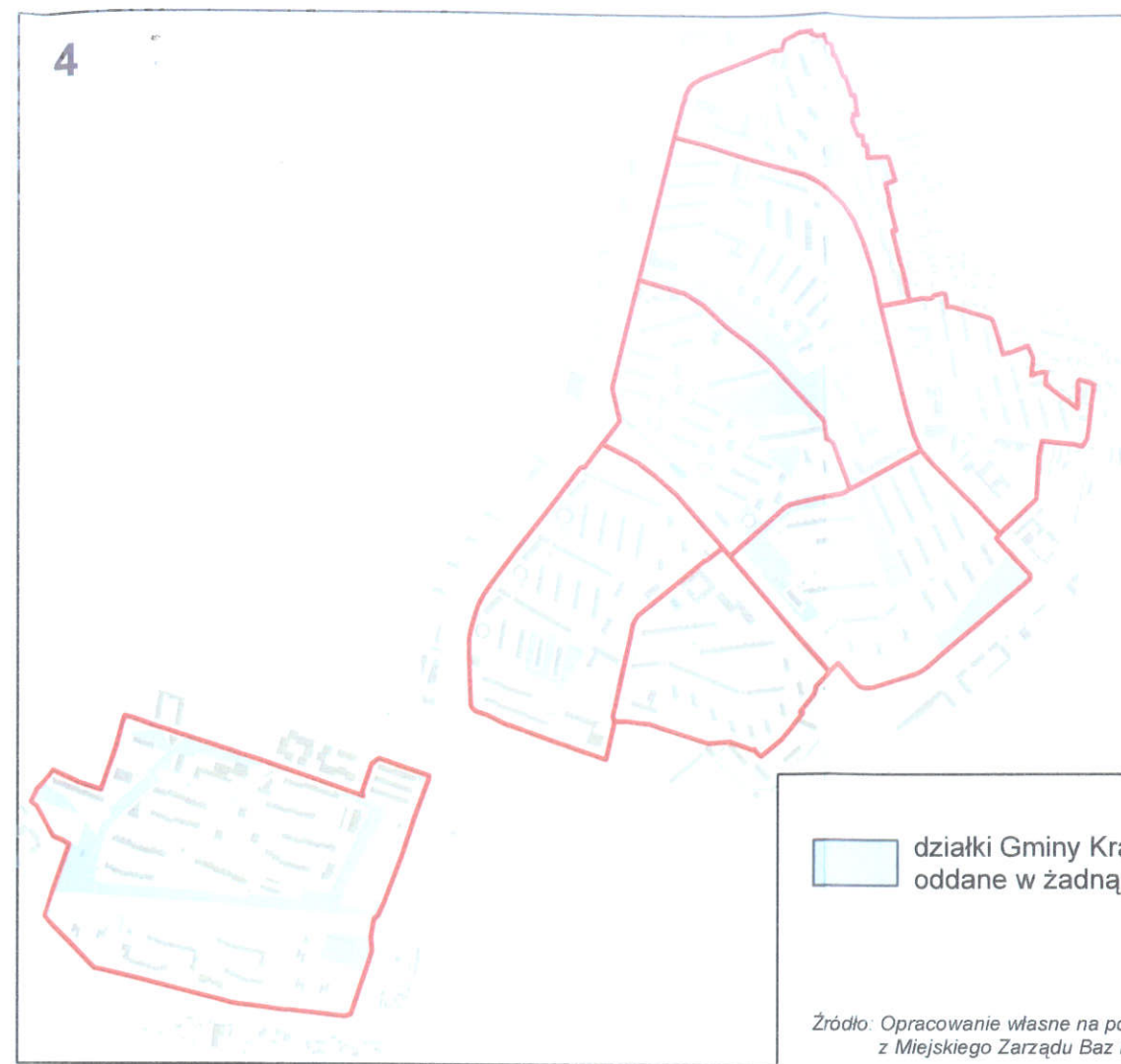
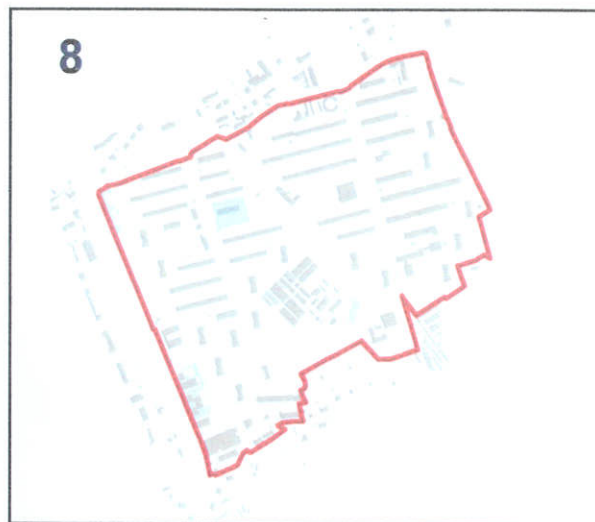
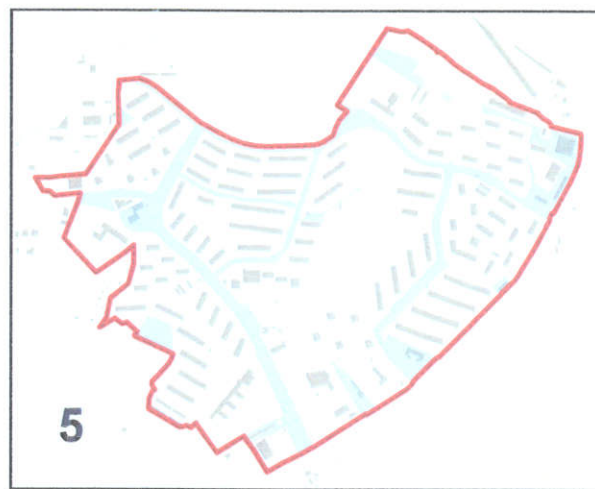
**OBSZARY ANALIZY**

Własność Gminy Kraków

-  obszary analizy
-  budynki
-  granice działek

 działki Gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania

*Zródło: Opracowanie własne na podstawie: materiałów pozyskanych z Miejskiego Zarządu Baz Danych*







URZĄD MIASTA  
KRAKOWA

**ZAŁOŻENIA PROGRAMU REHABILITACJI  
ZABUDOWY BLOKOWEJ OSIEDLI  
NA TERENIE GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

---

**ZAŁĄCZNIK 3  
OPINIA KOMITETU REGIONÓW UE  
„ZNACZENIE REWITALIZACJI  
DLA PRZYSZŁEGO ROZWOJU MIAST  
W EUROPIE”**



INSTYTUT ROZWOJU MIAST

WRZESIEŃ 2010

**Opinia Komitetu Regionów „Znaczenie rewitalizacji miast dla przyszłego rozwoju miast w Europie”**

(2010/C 267/07)

## KOMITET REGIONÓW

- uważa, że w ramach opracowania strategicznych decyzji dotyczących przyszłego okresu programowania (2014-2020) UE powinna uznać strategiczne znaczenie rewitalizacji miast i czuwać nad wzmocnieniem wymiaru miejskiego we wszystkich obszarach polityki, aby miasta stały się ponownie laboratoriami badawczymi, jednak przyjmując tym razem dużo bogatszy program, który może Europie wyjść z kryzysu gospodarczo-finansowego;
- proponuje ustanowienie inicjatywy „Rewitalizacja na rzecz inteligentnych miast europejskich sprzyjających włączeniu społecznemu i opartych na zasadach zrównoważonego rozwoju”. Miasta UE mogą stać się doskonałym polem realizacji siedmiu projektów przewodnich, o których mowa w strategii „Europa 2020”;
- zachęca Komisję do dokładnego przeanalizowania rezultatów włączenia inicjatywy wspólnotowej Urban do programów operacyjnych w ramach EFRR i do dokonania ich śródkresowej oceny. W świetle tej oceny może okazać się konieczne wyeksponowanie w kolejnym okresie programowania szczególnego charakteru inicjatyw w zakresie rewitalizacji miast w ramach funduszy strukturalnych oraz poprawienie koordynacji z innymi działaniami w ramach europejskiej agendy miejskiej;
- podkreśla, że na podupadłych obszarach miejskich należałoby podejmować starania, by miasta ponownie stały się atrakcyjne, zdolne do zaspokojenia aspiracji wszystkich mieszkańców, niezależnie od dochodów. Uważa, że obszary miejskie w trudnej sytuacji nie powinny i nie mogą zostać pozostawione bez pomocy, gdyż stanowią one źródło niewykorzystanych talentów oraz świadczą o marnotrawstwie zasobów, gdyż kapitał ludzki i materialny pozostaje niewykorzystany, podczas gdy mógłby być produktywny i przyczyniać się do ogólnego wzrostu gospodarczego;
- uważa, że dla większości obszarów miejskich głównym wyzwaniem jest pogłębianie się nierówności społecznych. W związku z tym nowy cel spójności terytorialnej włączony do traktatu lizbońskiego powinien zachęcić wszystkie szczeble sprawowania rządów do uwzględnienia tych dysproporcji we wszystkich działaniach sektorowych w miastach w ramach całościowych strategii rewitalizacji miast.

<b>Sprawozdawca generalny:</b>	Spyridon Spyridon (Grecja, PPE), członek rady departamentu Ateny – Pireus
<b>Dokument źródłowy:</b>	Wniosek prezydencji hiszpańskiej

## I. ZALECENIA POLITYCZNE

### Wkład miast w rozwój i droga od odnowy do rewitalizacji miast

#### KOMITET REGIONÓW

1. Sądzi, iż miasta i regiony miejskie (jako konurbacje miejskie wraz z sąsiednimi gminami) są tyglami wyobraźni i kreatywności oraz mają w sobie potencjał pozwalający sprostać problemom gospodarczo-finansowym, z którymi boryka się Unia Europejska, a także dysponują środkami umożliwiającymi walkę z wykluczeniem społecznym, przestępczością i ubóstwem. Niemniej jednak zdaniem KR-u wspomniane atuty powinny znaleźć uznanie w programach strukturalnych, by umożliwić zmiany i rewitalizację.

2. Uznaje, że miasta i ośrodki miejskie <sup>(1)</sup> wnoszą coraz istotniejszy wkład w zrównoważony rozwój na wszystkich szczeblach sprawowania rządów i w relacjach między nimi. Miasta są centrami kultury, gospodarki, kształcenia, badań i rozwoju, usług opartych na wiedzy oraz sektora finansowego, jak też węzłami regionalnego i międzynarodowego transportu osób i towarów, a także przyczyniają się w znacznym stopniu do integracji grup ludności o różnym pochodzeniu.

3. Zwraca uwagę na fakt, że niektóre obszary miejskie cierpią z powodu problemów środowiskowych, gospodarczych i społecznych, odnotowuje przy tym jednak wiele przykładów pomyslniej rewitalizacji miast w Europie sfinansowanej przy współudziale UE.

4. Podkreśla, że w wielu wypadkach do skoncentrowania ludności w miastach, na skutek nielegalnej zabudowy i migracji wewnętrznej, doszło w tempie przekraczającym możliwości i plany samorządów lokalnych. W związku z tym narastały problemy społeczne, pewne grupy ludności zostały odsunięte na margines pomimo ich znacznego potencjału zawodowego i społecznego. W miastach krajów rozwiniętych istnieją biedniejsze dzielnice, które są integralną częścią tkanki miejskiej i stanowią czynnik wykluczenia społecznego i rosnącego braku bezpieczeństwa.

5. Stwierdza, że zmiany strukturalne w sektorze gospodarki, przeniesienie działalności produkcyjnej i wprowadzenie nowych technologii, zwłaszcza w dziedzinie transportu, towarów, na przykład rozdzielanie ładunków, szybko doprowadziły do degradacji infrastruktury i gruntów, (porty, dworce kolejowe), wpływając poważnie na zdolność do ekonomicznego i społecznego funkcjonowania niektórych dzielnic i całych miast, a także stawiając je przed zupełnie nowymi wyzwaniem.

<sup>(1)</sup> W całej opinii należy uwzględnić regiony miejskie (jako konurbacje miejskie wraz z sąsiednimi gminami)

6. Zwraca uwagę, że polityka odnowy miast powinna być podstawą odpowiedniego modelu, którego zakres stosowania obejmowałby formy działań interwencyjnych sięgających od rewitalizacji przestrzeni miejskiej po odnowienie istniejących budynków. Nowy model zrównoważonego miasta powinien opierać się na całościowym podejściu do odnowy, które powinno być innowacyjne i uwzględniać aspekt ekologiczny, społeczny i gospodarczy, zgodnie z kartą lipską. Chodzi o to, by nie dążyć do nieograniczonej ekspansji ani do zabudowy ze szkodą dla terenów zielonych, ale przeciwnie – o kontrolę zwiększania powierzchni miast i zapobieganie temu rozrostowi, odnowę istniejących zasobów mieszkalnych i tkanki społecznej, poprawę efektywności energetycznej miast, rewaloryzację nieużytków poprzemysłowych i promowanie bardziej zrównoważonych środków transportu, planowanie przestrzenne na różnych płaszczyznach (regionalnej, okręgowej lub lokalnej) i zabudowa mieszana jako podstawowe punkty odniesienia.

7. Przypomina, że pod koniec XX wieku pojawiła się pilna potrzeba celowych i wszechstronnych działań na rzecz odnowy miast. Złożony charakter problemów skłania do wielowątkowego podejścia i do opracowania programów ich rewitalizacji, w których dąży się do całościowego sposobu wyznaczania celów oraz wyboru metod i narzędzi realizacji w kontekście szerszych realiów geograficznych i oszczędności skali. Zdaniem Komitetu obszary miejskie w trudnej sytuacji nie powinny i nie mogą zostać pozostawione bez pomocy, gdyż stanowią one źródło niewykorzystanych talentów oraz świadczą o marnotrawstwie zasobów, gdyż kapitał ludzki i materialny pozostaje niewykorzystany, podczas gdy mógłby być produktywny i przyczynić się do ogólnego wzrostu gospodarczego.

### Rola samorządów lokalnych i regionalnych w rewitalizacji miast i znaczenie tej problematyki dla KR-u

#### KOMITET REGIONÓW

8. Zauważa, że samorzady lokalne i regionalne powinny odgrywać decydującą i główną rolę w opracowywaniu, realizacji, monitorowaniu, rozwijaniu i ocenie całościowych strategii rewitalizacji miast i, ogólnie, w poprawie stanu środowiska miejskiego. Różnorodność europejskich miast i ośrodków miejskich wymaga rozwiązań lokalnych, a przede wszystkim działań na szczeblu lokalnym. Liczne programy i inicjatywy UE pozwoliły uzyskać znaczny zasób wiedzy na temat rozwoju miast, tak na szczeblu europejskim, jak i w poszczególnych miastach. Komitet uważa, że należy zachęcać samorzady lokalne do korzystania z wiedzy zgromadzonej na szczeblu europejskim, zwłaszcza ze wspólnotowego dorobku w tym zakresie.



9. Uważa, że nie brak okazji do działań w zakresie rewitalizacji miast i że strategie w tej dziedzinie powinny uwzględniać liczne czynniki powodujące problemy, z którymi borykają się niektóre obszary miejskie. Pogorszenie koniunktury gospodarczej w ostatnich latach może mieć proporcjonalnie większy wpływ na niektóre obszary miejskie, które ze względu na swą strukturę społeczno-gospodarczą potrzebują więcej czasu na dostosowanie się niż inne części miast. Programy rewitalizacji miast powinny obejmować innowacyjne środki, które przekształciłyby zjawiska właściwe wielkim aglomeracjom w centrach miast w atuty, z których korzystałaby ludność lokalna.

10. Sądzi, że miasta, w ścisłej współpracy ze strefami podmiejskimi, oferują istotne korzyści obywatelom i przedsiębiorstwom, nie tylko jako gospodarcza siła napędowa i jako ośrodki wymiany i handlu, ale także jako czynniki rozwijania swobód indywidualnych, kreatywności, badań naukowych i doskonałości. Borykają się one natomiast z problemami spowodowanymi głównie zmianami stylu życia i przemianami demograficznymi, a przede wszystkim nieodpowiednimi modelami rozwoju miast. Rewitalizacja miast i ich zrównoważony rozwój są obecnie w centrum uwagi licznych samorządów lokalnych i regionalnych w UE, które dążą do połączenia zrównoważonego wzrostu z nowoczesną infrastrukturą (przede wszystkim technologiczną), warunkami pozwalającymi przyciągnąć przedsiębiorstwa oraz z czystym i zdrowym środowiskiem.

11. Uważa, że istnieje już wiele wzorcowych rozwiązań, które nie są jednak wystarczająco rozpowszechnione i stosowane. Z tego względu przypomina swoje zalecenie utworzenia wirtualnej sieci, która propagowałaby wzorcowe rozwiązania wśród regionów i miast europejskich. Komitet uczestniczył w inicjatywach takich jak „Porozumienie między burmistrzami” i „Europejska nagroda dla zielonej stolicy”, a także w monitorowaniu działań związanych z kartą lipską dotyczących zrównoważonego rozwoju miast europejskich, w ramach grupy ds. rozwoju miejskiego państw członkowskich UE. Ponadto Komitet przyjął ostatnio opinie dotyczące omawianej problematyki, w tym np. sposobu, w jaki miasta i regiony uczestniczą w realizacji europejskich celów w zakresie zmiany klimatu i w zakresie energii, działań niezbędnych dla promowania efektywności energetycznej oraz europejskiego planu działania na rzecz mobilności w miastach.

## Działania UE na rzecz rozwoju miast europejskich

### KOMITET REGIONÓW

12. Uważa, że choć w traktatach nie ma wyraźnej mowy o polityce miejskiej UE, to biorąc pod uwagę okres od 1990 r. stwierdzić można znaczne postępy w zakresie rozwoju miast, zarówno jeśli chodzi o programy, jak i o działania prowadzone w miastach. W tym okresie miasta były swego rodzaju otwartymi laboratoriami i uzyskały całkiem dobre wyniki pomimo ograniczonych dostępnych środków.

13. Pragnie podkreślić, że UE może odegrać istotną rolę we wspieraniu strategii rewitalizacji miast. Należałoby zachęcić Komisję, by w oparciu o dorobek w zakresie polityki miejskiej udostępniła szczeblowi lokalnemu – w spójny i usystematyzowany sposób – całą istniejącą wiedzę i środki w dziedzinie rozwoju miast. Powinno to obejmować wszelkie działania europejskie o bezpośrednich skutkach dla rozwoju miast, ze szczególnym

uwzględnieniem działań w dziedzinie spójności, zatrudnienia, kwestii społecznych, środowiska naturalnego, łączności szerokopasmowej i transportu.

14. Z zadowoleniem przyjmuje niedawno zaktualizowany informator o wymiarze miejskim polityki wspólnotowej na lata 2007–2013 opublikowany przez grupę międzyresortową Komisji Europejskiej ds. rozwoju miast. Ponadto Komitet zachęca Komisję do przeanalizowania możliwości uaktualnienia europejskiej agendy miejskiej i nadania jej formalnego charakteru; zostałaby ona dołączona do nowych ram działania lub planu działania na rzecz rozwoju miast, a całościowa rewitalizacja miast byłaby jednym z jej głównych priorytetów, przy czym uwzględnione zostałyby różnorodne warunki, w których wszystkie wymienione plany miałyby być realizowane.

15. Popiera wszystkie istniejące inicjatywy, które przyczyniają się do zrównoważonego rozwoju miast, a zwłaszcza do całościowej rewitalizacji miast, w kontekście polityki spójności – chodzi tu o część funduszy strukturalnych przeznaczoną dla miast, o audyt miejski, atlas miejski, program Urbact i inicjatywę Jessica. Niemniej Komitet zachęca Komisję do dokładnego zanalizowania rezultatów włączenia inicjatywy wspólnotowej Urban do programów operacyjnych w ramach EFRR i do dokonania ich śródkresowej oceny. W świetle tej oceny może okazać się konieczne wyeksponowanie w kolejnym okresie programowania szczególnego charakteru inicjatyw w zakresie rewitalizacji miast w ramach funduszy strukturalnych oraz poprawienie koordynacji z innymi działaniami w ramach europejskiej agendy miejskiej.

16. Wyraża zadowolenie z nowego, reprezentowanego przez program Jessica podejścia do finansowania inicjatyw w zakresie rewitalizacji miast, ponieważ wprowadzono w nim wyraźny związek między finansowaniem a koniecznością opracowania całościowych planów rozwoju miast. Komitet uważa jednak, że przyznawane subwencje są również użytecznym i niezbędnym narzędziem pozwalającym na złagodzenie wad rynku w kontekście rozwoju miast. Jest ponadto zaniepokojony kwestią nagłośnienia programu Jessica, stopniem wyczerpania samorządów lokalnych i regionalnych na omawiane kwestie oraz problemami wdrażania stwierdzonymi na szczeblu państw członkowskich.

17. Jest zdania, że należy wspierać zmiany wprowadzone do rozporządzenia dotyczącego funduszy strukturalnych odnośnie do kwalifikowalności inwestycji na rzecz efektywności energetycznej i wykorzystania energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych w mieszkalnictwie. Jednakże należy szerzej informować o środkach wsparcia w zakresie budownictwa, określonych w najnowszej zmianie do rozporządzenia w sprawie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) w odniesieniu do kwalifikowalności działań w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla zmarginalizowanych społeczności. Należy również bezwzględnie wymagać, by wsparcie to było dostępne w ramach całościowych programów rozwoju miast. Komitet pragnie w związku z tym zaproponować, by w ramach funduszy strukturalnych przeznaczono również środki na wsparcie w dziedzinie mieszkalnictwa na obszarach w szczególnie trudnej sytuacji. Mieszkania odpowiedniej jakości są niezbędnym warunkiem powodzenia programów rewitalizacji miast. Wsparcie finansowe powinno być udzielane wyłącznie w ramach całościowych programów i na ściśle określonych warunkach, aby korzystała z niego ludność lokalna znajdująca się w potrzebie i by nie sprzyjało ono zjawisku wykupywania i odnawiania budynków jedynie w celu podniesienia ich statusu i ceny (ang. *gentrification*).

## Trwała rewitalizacja miast

### KOMITET REGIONÓW

18. Stwierdza, że miasta UE powinny uczestniczyć w wysiłkach unijnych na rzecz przezwyciężenia kryzysu gospodarczo-finansowego, a także działać na rzecz pogłębienia integracji europejskiej. Trzy dziedziny, które prezydencja hiszpańska podniosła do rangi zasad, jeśli chodzi o rolę rewitalizacji w rozwoju miast są filarami zrównoważonego rozwoju. W chwili wdrażania programów rewitalizacji miast konieczne będzie ich uzupełnienie odpowiednimi priorytetami tematycznymi, które pozwolą na uwzględnienie obecnego środowiska społeczno-gospodarczego. Komitet uważa bowiem, że trzeba będzie postawić na pierwszym miejscu sprawy takie jak: zarządzanie miastami, rola samorządów lokalnych i regionalnych, finansowanie rewitalizacji miast, wkład technologii teleinformatycznych w rewitalizację, znaczenie systemu organizacji i funkcjonowania samorządu dla opracowania i wdrażania programów rewitalizacji miast, miejsce innowacyjności w rewitalizacji, wkład rewitalizacji w rozwój stosunków zewnętrznych i międzynarodowy charakter miast. Jednocześnie Komitet stwierdza, że władze lokalne i regionalne mają do odegrania kluczową rolę w zakresie zadań związanych z rewitalizacją miast, od planowania przestrzennego po planowanie urbanistyczne i jego realizację. Podkreśla również, że od nowej zabudowy miejskiej istotniejsza jest rewitalizacja miast, a od rozrostu miast – poprawa jakości miast już istniejących.

### Wymiar gospodarczy rewitalizacji miast – wkład w inteligentny wzrost

#### KOMITET REGIONÓW

19. Pragnie podkreślić, że ze względu na coraz bardziej międzynarodowy charakter gospodarki przemiany gospodarcze ostatnich lat mogą bardziej dotknąć starsze lub centralne dzielnice miast, które z powodu ich struktury społeczno-gospodarczej dostosowują się wolniej niż inne obszary. Działania w ramach polityki spójności opierają się na podejściu, zgodnie z którym wzrost geograficznie niezrównoważony nie tylko szkodzi spójności społecznej, ale ogranicza również potencjalny wzrost gospodarczy. Sprawdza się to szczególnie na szczeblu lokalnym, jak przykładowo podkreślono w niedawnym raporcie Barki.

20. Podkreśla konieczność pobudzania innowacyjnych działań gospodarczych poprzez tworzenie odpowiednich warunków i zachęt, zaawansowaną infrastrukturę oraz poprzez zasoby ludzkie dzięki kształceniu w perspektywie uczenia się przez całe życie.

21. Uważa, że ochrona materialnego i niematerialnego dziedzictwa kulturowego miast poprzez rewitalizację ich centrów, przy maksymalnym poszanowaniu ich dziedzictwa historycznego i architektonicznego, wpływa korzystnie na wizerunek, prestiż i siłę przyciągania miast i wspiera różnorodność kulturową,

która w wymiarze gospodarczym odgrywa ważną rolę w rozwijaniu branż twórczych i gospodarki opartej na wiedzy. Jednocześnie różnorodność kulturowa służy rozwojowi lokalnemu poprzez pobudzanie lokalnych miejsc pracy, które często wymagają wysokiego stopnia specjalizacji.

22. Zauważa, że w odniesieniu do procedur i do wyników projektu rewitalizacji miast powinny tworzyć, obejmować i rozpow szechnić wiedzę i innowacyjność.

23. Podkreśla, że strategie rewitalizacji miast powinny uwzględniać liczne czynniki pogarszającej się sytuacji gospodarczej niektórych obszarów miejskich; najistotniejsze wśród nich to funkcjonalne starzenie się budynków, przestarzała infrastruktura i problemy z dostępnością. Wiele przedsiębiorstw opuszcza miasta w poszukiwaniu niższych kosztów funkcjonowania, większej przestrzeni, a wielu pracowników idzie ich śladem, mając nadzieję na osiągnięcie lepszej jakości życia (usługi socjalne, środki transportu) lub na obniżenie kosztów życia (niższe czynsze i korzystniejsze ceny nieruchomości). Aby sprostać oczekiwaniom przedsiębiorstw, które chcą ulokować się w strefach objętych rewitalizacją, odpowiednie programy powinny uwzględniać innowacyjne sposoby wykorzystania dostępnej przestrzeni i poprawę usług w miastach, sprawiając, że wielkomiejskie cechy centrów miast staną się atutem.

24. Przypomina, że problemy z mobilnością w miastach, wynikające głównie z zatorów, dotyczą wielu obszarów miejskich w Europie i że nie można ich rozwiązać wyłącznie poprzez lepszą infrastrukturę lub inwestycje w firmy transportu publicznego. Mobilność w miastach pomnaża możliwości dla ludności i przedsiębiorstw, a tym samym jest czynnikiem konkurencyjności gospodarczej i spójności społecznej. Komitet podkreśla, że wszyscy obywatele powinni mieć dostęp do skutecznych i przystępnych środków transportu publicznego, gdyż mają one podstawowe znaczenie dla przełamania izolacji obszarów w trudnej sytuacji. Komitet podkreśla, że ze względu na szkody ponoszone przez środowisko naturalne w miastach działania służące upowszechnianiu środków transportu miejskiego nieszkodliwych dla środowiska (projekty badawcze i pokazy dotyczące pojazdów niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, działania na rzecz innych sposobów przemieszczania się, takich jak wspólne korzystanie z samochodu oraz promowanie korzystania z rowerów w miastach) zyskują coraz bardziej na znaczeniu. Komitet potwierdza swoje poparcie dla przygotowania planu zrównoważonej mobilności w miastach, przynajmniej dla wielkich miast, i zaleca wprowadzenie na szczeblu UE środków zachęcających, takich jak uzależnienie finansowania projektów transportu miejskiego od opracowania planów w zakresie zrównoważonego transportu miejskiego oraz zawarcia publiczno-prywatnych umów partnerskich dotyczących mobilności.

25. Podkreśla konieczność zainicjowania działań wzmacniających przedsiębiorczość poprzez zachęty dla wybranych grup ludności, tworzenie organizmów wspierających ducha przedsiębiorczości i organizowanie doraźnych imprez w tej dziedzinie. Uznaje w tym kontekście istotną rolę, jaką w stymulowaniu gospodarki może odegrać inteligentny rozwój poprzez wspieranie kobiet przedsiębiorców.

## Wymiar ekologiczny rewitalizacji miast – wkład w zrównoważony wzrost

### KOMITET REGIONÓW

26. Zauważa, że wymiar ekologiczny rewitalizacji miast wymaga uznania za główne priorytety następujących trzech kwestii: zmiany klimatu, walki z zanieczyszczeniem zasobów naturalnych spowodowanym działalnością ludzką i, szerzej, rentownego wykorzystania tych zasobów oraz ochrony siedlisk naturalnych.

27. Jest przekonany, że choć Europa jest już obszarem gęsto zabudowanym, to wszystko wskazuje na to, iż trwać będzie tendencja do rozrostu obszarów miejskich w niektórych strefach, zwłaszcza w najbardziej dynamicznych aglomeracjach dużej i średniej wielkości. W miarę, jak miasta rozrastają się, mogą one potencjalnie niszczyć niektóre zasoby naturalne i pogarszać jakość gleb i wody. W związku z tym Komitet podkreśla, że całościowe programy rewitalizacji miast mogą zatrzymać, a nawet odwrócić tę tendencję dzięki zahamowaniu nieograniczonej rozbudowy miast i rewitalizacji środowiska miejskiego.

28. Zauważa ponadto, że w obecnym wieku oczekiwane jest przyspieszenie tempa zmiany klimatu i podnoszenia się poziomu mórz z powodu emisji gazów cieplarnianych produkowanych przez człowieka. Perspektywa ta stanowi coraz większe wyzwanie zwłaszcza dla zabudowanych obszarów nadmorskich, które będą musiały ponieść istotne koszty, ponieważ m.in. niezbędne są duże środki finansowe na podjęcie działań w zakresie ochrony wybrzeży i ochrony przeciwpowodziowej. Potwierdza ona także znaczenie prac, które prowadzi grupa ds. rozwoju miejskiego państw członkowskich nad ramami odniesienia dla zrównoważonego rozwoju miast europejskich, które – obok problemów ekologicznych charakterystycznych dla obszarów miejskich – powinny również obejmować kwestię zmiany klimatu, ograniczania jej skutków i dostosowania do niej.

29. Nadaje rangę istotnego priorytetu kwestii zwalczania zanieczyszczenia zasobów naturalnych przez człowieka; uważa, że jest to ważny aspekt rewitalizacji miast i przywiązuje szczególną wagę do działań w zakresie zapobiegania zanieczyszczeniom. Ponadto Komitet równie dobitnie podkreśla, jak ważne jest czuwanie nad monitorowaniem i ograniczaniem stosowania materiałów oddziaływujących na środowisko naturalne oraz przeprowadzanie takiej oceny podczas całego ich cyklu życia (produkcja, stosowanie, unieszkodliwianie).

30. Podkreśla, że renowacja istniejących budynków w celu poprawy ich efektywności energetycznej jest jednym z najtańszych sposobów wypełnienia zobowiązań z Kioto w zakresie zmiany klimatu. Szacuje się, że emisje CO<sub>2</sub> pochodzące z budynków i koszty związane z energią można by zmniejszyć o 42 %.

31. Zauważa, że miasta są odpowiedzialne za 70 % emisji gazów cieplarnianych i że karta lipska wzywa je do ograniczenia emisji dwutlenku węgla, ochrony zasobów naturalnych i różnorodności biologicznej, ograniczania zużycia energii i promowania dostępu do najważniejszych usług publicznych. Dlatego też

Komitet podkreśla, że konieczne jest podjęcie natychmiastowych środków ograniczających zużycie energii w miastach, przede wszystkim dzięki odpowiedniemu zarządzaniu energią, a także dzięki produkowaniu energii ze źródeł odnawialnych. Podobne działania należy podjąć w dziedzinie budownictwa w celu osiągnięcia wysokiego poziomu efektywności energetycznej.

32. Wyraża zadowolenie z zawarcia „Porozumienia między burmistrzami” obejmującego niemal 3 000 miast europejskich, które zobowiązały się do przekroczenia celu „3 x 20 %” będącego minimalnym prawnie ustanowionym progmem dla UE w perspektywie roku 2020. Inicjatywa ta, a także europejska nagroda „zielonej stolicy” zostały ogłoszone przez Komisję Europejską i uzyskały poparcie i wyrazy zachęty ze strony Komitetu Regionów, który dąży ponadto do rozszerzenia „Porozumienia” na szczebel regionalny.

33. Uznaje znaczenie terenów zielonych i zbiorników wodnych w programach rewitalizacji miast. Mają one istotny wkład w poprawę klimatu w miastach, gdyż oddziałują odświeżająco, dostarczając czystego powietrza, filtrując zanieczyszczenia i ograniczając hałas. Ponadto rekreacyjne tereny zielone sprawiają, że życie w miastach jest przyjemniejsze i przyczyniają się do spójności społecznej. Obecność zieleni w miastach powinna być powszechnym celem.

34. Zwraca uwagę na wyczerpywanie się zasobów wodnych w skali światowej i apeluje, by programy rewitalizacji miast uwzględniały ochronę tych zasobów, a zwłaszcza wody pitnej, a także właściwe nimi zarządzanie i wdrażanie procesów zastępczych w ich eksploatacji. Należy ograniczyć ilość wody zużywanej w miastach.

35. Sądzi, że jakość estetyczna zabudowy jest decydującym czynnikiem, jeśli chcemy, by miasta skutecznie stawiały czoła konkurencji międzynarodowej, były atrakcyjne i gwarantowały ludności odpowiednią jakość życia; proponuje, by podjęto działania obejmujące aspekt twórczości architektonicznej i artystycznej.

36. Uznaje wartość biotopów i uważa za istotny priorytet ich ochronę i zarządzanie nimi wokół miast lub w ich pobliżu; jest to ważny czynnik rewitalizacji miast, który należy połączyć z działaniami informacyjnymi i podnoszącymi świadomość obywateli w zakresie środowiska naturalnego.

37. Zauważa, że miasta mają ściśle związki z otaczającymi je regionami, zwłaszcza z dynamicznymi przedmieściami i powinny tymi związkami odpowiednio zarządzać.

## Aspekty społeczne rewitalizacji miast – wkład w osiągnięcie znaczącego wzrostu

### KOMITET REGIONÓW

38. Zauważa, że przemiany społeczno-demograficzne spowodowały, że ludność wielu miast porzuciła starsze obszary miejskie i przeniosła się do nowszych dzielnic, położonych na



peryferiach, do zabudowanych obszarów na granicach miast lub nawet do nowych miejscowości wokół wielkich aglomeracji. Wśród przyczyn tej migracji wymienić można dostępność tańszych i bardziej atrakcyjnych mieszkań, lepszą jakość życia lub szerszą ofertę usług. Osoby o dochodach przewyższających średnią, które opuściły miasta w ostatnich dziesięcioleciach, wracają do nich bardzo powoli dzięki powodzeniu niektórych programów rewitalizacji. W związku z tym Komitet podkreśla, że na podupadłych obszarach miejskich należałoby podejmować starania, by miasta ponownie stały się atrakcyjne, zdolne do zaspokojenia aspiracji wszystkich mieszkańców, niezależnie od dochodów.

39. Podkreśla, że mieszkalnictwo do tej pory należy do najważniejszych zagadnień rewitalizacji miast, a jednym z jego głównych celów jest poprawa warunków życia grup ludności znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji.

40. Uważa, że dla większości obszarów miejskich głównym wyzwaniem jest pogłębianie się nierówności społecznych. Różnice między dzielnicami wiążą się z powstawaniem gett społeczno-geograficznych, czego przyczyną jest niekiedy niewłaściwa polityka mieszkaniowa, ograniczanie oferty usług do stref bogatych, bez uwzględniania biedniejszych przedmieść. W związku z tym nowy cel spójności terytorialnej włączony do traktatu lizbońskiego powinien zachęcić wszystkie szczeble sprawowania rządów do uwzględnienia tych dysproporcji we wszystkich działaniach sektorowych w miastach w ramach całościowych strategii rewitalizacji miast. Komitet podkreśla w związku z tym, że zrównoważone miasto powinno się opierać na solidarności miejskiej, polegającej na aktywnym przeciwdziałaniu wykluczeniu i dyskryminacji oraz na wzmacnianiu spójności społecznej pomiędzy dzielnicami, kategoriami społeczno-zawodowymi i ludnością różnego pochodzenia. Solidarność miejska powinna być wyrazem naszego dążenia do bardziej integracyjnego i spójnego społeczeństwa europejskiego.

41. Sądzi, że potrzebne będą szczególne wysiłki na rzecz odpowiedniej integracji imigrantów w miastach, gdyż jest to droga do rozwiązania problemów w tym zakresie.

### Partnerstwo w rewitalizacji miast

#### KOMITET REGIONÓW

42. Podkreśla, że do programów rewitalizacji miast należy bezwzględnie włączyć obywateli, sektor prywatny i stowarzyszenia a w centrum takiego partnerstwa umieścić społeczności lokalne. Rewitalizacja jest zawsze stopniowym, niekończącym się procesem; nie można tu też zastosować standardowych rozwiązań. Jednak szeroki udział zainteresowanych podmiotów pomoże wyciągnąć wnioski z udanych projektów i uniknąć powtórzenia błędów. Samorządy lokalne i regionalne odgrywają pod tym względem zasadniczą rolę, gdyż gromadzą różne podmioty gospodarcze i społeczne i prowadzą ukierunkowane działania. Dokumenty związane z planowaniem przestrzennym i urbanistycznym umożliwiają wszystkim organom administracji spotykać się i uzgadniać polityki.

### Priorytety tematyczne

#### KOMITET REGIONÓW

43. Uważa, że w następnym okresie programowania przejście od renowacji miast skoncentrowanej na środowisku naturalnym i kształtowanym przez człowieka do rewitalizacji powinno prowadzić do poszerzenia zakresu interwencji za pomocą szeregu priorytetów tematycznych, tak aby miasta europejskie odpowiadały w przyszłości oczekiwaniom obywateli, posiadały infrastrukturę i warunki pozwalające na wykorzystanie wiedzy i kompetencji zawodowych pracowników, stanowiły trwałe i atrakcyjne środowisko życia, pracy i odpoczynku, oferowały wszystkim bez wyjątku jak najwięcej możliwości i korzystały jak najoszczędniej z zasobów naturalnych, a tym samym funkcjonowały zgodnie z zasadami konkurencyjnej i niskoemisyjnej gospodarki.

### Zarządzanie strategiami rewitalizacji miast

#### KOMITET REGIONÓW

44. Podkreśla konieczność traktowania rewitalizacji miast jako ciągłego i całościowego procesu, opartego na długoterminowej wizji rozwoju miast. Odpowiednie zarządzanie programami rewitalizacji miast musi się zaczynać już w fazie analizy. Należy korzystać z wiarygodnych źródeł, używać przemysłanych i porównywalnych wskaźników i solidnych danych gospodarczych, brać pod uwagę cechy społeczne i ekologiczne danego obszaru. W tej dziedzinie szczególne znaczenie mają prace w ramach audytu miejskiego Komisji Europejskiej i obecne działania związane z ramami odniesienia dla zrównoważonego rozwoju miast europejskich.

45. Stwierdza, że potrzebne są nowe sposoby organizacji działań na rzecz miast, w ramach których rewitalizacja będzie opracowywana na szczeblu lokalnym i regionalnym przy wsparciu szczebla krajowego i europejskiego; uważa, że władze lokalne powinny kierować rozwijaniem polityki w zakresie spójności, integracji i współpracy, a tym samym programy zagwarantować na ich obszarze zachowanie zasobów naturalnych oraz właściwy z punktu widzenia ekologicznego rozwój, promując jednocześnie i rozwijając dialog między różnymi przejawami różnorodności kulturowej. Aby zwiększyć skuteczność działań publicznych, wiele samorządów lokalnych i regionalnych opracowało nowe formy zarządzania miastami, dzięki czemu programy rewitalizacji miast są bliższe lokalnym realiom. Całościowe działania na rzecz miast obejmują poprzez różne mechanizmy uczestnictwa nie tylko władze publiczne, ale także innych partnerów, a także często ludność danego obszaru; w niektórych krajach podejście takie przyjmuje formę umów lub przymierzy. Komitet jest przekonany, że większy udział ludności i rola przyznana społecznościom miejskim sprzyjają zgromadzeniu kapitału społecznego niezbędnego dla powodzenia polityki na rzecz rozwoju miast.

46. Wyraża opinię, iż programy rewitalizacji miast powinny obejmować gwarancję, że wykorzystane zostaną jak najlepiej odpowiednie środki przekazu, w formie drukowanej i elektronicznej, na rzecz informowania, komunikowania i upowszechniania wiedzy na temat programów i sposobów uczestnictwa (referenda lokalne, zgromadzenia, demokracja *online* itp.). Programy rewitalizacji miast powinny stać się częścią procesu nauki związanego z rozwojem miast w UE i przyczynić się do uświadomienia obywatelom związanych z nimi perspektyw i napotkanych problemów.

47. Uznaje, że zgodnie z zasadą pomocniczości kwestie związane z rewitalizacją i rozwojem miast można rozwiązywać najbardziej skutecznie na szczeblu lokalnym. Niemniej Komitet jest zdania, że wsparcie ze strony UE może przynieść oczywistą korzyść, jeśli chodzi o rozwój miast, pod warunkiem wykazania, że podjęcie działań ze strony UE jest konieczne do łatwiejszego rozwiązania problemów wpływających na spójność gospodarczą, społeczną i terytorialną Unii. Komitet uważa w związku z tym, że podstawą polityki rewitalizacji i rozwoju miast powinien być „europejski dorobek prawny w zakresie miast” obejmujący istniejące instrumenty prawne, inicjatywy polityczne i mechanizmy wymiany doświadczeń i najlepszych wzorców postępowania między miastami. Komitet przypomina, że przy opracowywaniu odpowiednich strategii należy także przestrzegać zasady proporcjonalności oraz mieć na względzie szerszy kontekst terytorialny.

48. Wskazuje na to, że dotacje unijne mogą być szczególnie przydatne do zachęcania władz lokalnych do współpracy w ramach funkcjonalnego regionu miejskiego. Znaczy to, że odpowiedzialność finansową za grupy ludności i dzielnice miast zagrożone wykluczeniem mogą wspólnie ponosić całe regiony. Unijne instrumenty finansowe powinny być dostępne dla funkcjonalnych regionów miejskich pod warunkiem, że od władz lokalnych będzie się wymagało skutecznej współpracy przy przyznawaniu ich własnych środków.

### Finansowanie rewitalizacji miast

#### KOMITET REGIONÓW

49. Stwierdza, że programowanie w zakresie rozwoju ma na celu raczej zaspokojenie pewnych potrzeb niż budowanie przyszłości. W ramach analizy tego zagadnienia środki finansowe przeznaczone na programy rewitalizacji miast powinny stanowić odrębny parametr, co przyczyni się do ich realizacji i skuteczności. Kwestie, które trzeba będzie wziąć pod uwagę to m.in. proporcja środków krajowych i lokalnych, sposoby finansowania programów (regularnie czy jednorazowo), łączenie finansowania państwowego i kapitału prywatnego, podatki lokalne, pożyczki, ocena korzyści z operacji odnowy, podział wydatków między poszczególnych użytkowników i beneficjentów, pochodzenie środków i strategiczna wartość subwencji publicznych oraz ich proporcje. Konieczne będzie zwłaszcza opracowanie mechanizmów finansowania i realizacji programów rewitalizacji miast. O ile można liczyć na to, że instrumenty takie jak fundusze na rzecz rozwoju obszarów miejskich lub „3J” (Jessica, Jeremie, Jaspers) wniosą odpowiedni wkład, to szczególnie i wyniki pozostają sprawą otwartą.

50. Twierdzi, że wkład wolontariatu w programy rewitalizacji miast nie został jeszcze odpowiednio oceniony i zauważa, że jeśli chodzi o przyszłe interwencje, to osobnym polem badań będzie rozwój i wzmocnienie przedsiębiorczości oraz uwzględnienie jej na szczeblu samorządu lokalnego oraz w programach rewitalizacji miast.

### Wkład technologii teleinformatycznych w rewitalizację miast

#### KOMITET REGIONÓW

51. Stwierdza powszechną zgodność co do tego, że rewolucja komunikacyjno-informatyczna ma istotne skutki dla organizacji, funkcjonowania i struktury miast europejskich. Należy położyć szczególny nacisk na to, by programy rewitalizacji miast obejmowały działania na rzecz rozbudowy zaawansowanej technicznie infrastruktury informatycznej i komunikacyjnej oraz opracowania aplikacji i treści poprawiających jakość życia obywateli i funkcjonowanie usług publicznych, podnoszących poziom usług sektora prywatnego i zachęcających do korzystania z tych narzędzi.

52. Sądzi, że nieuniknione jest pojawienie się zagrożeń w miarę wykorzystywania istniejących możliwości. Ochrona i bezpieczeństwo aplikacji i wymiany danych, ochrona danych osobowych oraz poszanowanie życia prywatnego i samych obywateli są sprawą podstawową, wymagającą jeszcze dogłębnej pracy. Jednocześnie wykorzystanie technologii informatycznych w dziedzinie bezpieczeństwa w miastach budzi istotne pytania na temat demokratycznego funkcjonowania społeczeństwa. Plany dotyczące rewitalizacji miast powinny obejmować toczącą się już w tej sprawie debatę i przynieść rozwiązania związanych z tym problemów.

53. Stwierdza, że najbardziej zaawansowane aplikacje, korzystając z infrastruktury przewodowej i bezprzewodowej, prowadzą do tworzenia środowisk wirtualnych (otoczenie miejskie, miasto cyfrowe, miasto powszechnie dostępne), będących przestrzenią interakcji i spotkań obywateli. Miasto cyfrowe to równoległy świat, który należy uwzględnić w programie dotyczącym rewitalizacji miast.

### Innowacyjność i kształcenie w rewitalizacji miast

#### KOMITET REGIONÓW

54. Uważa, że wspieranie innowacyjności spowoduje poprawę wyników miast i przyczyni się do ich zrównoważonego rozwoju gospodarczego. Programy rewitalizacji miast powinny zatem obejmować tworzenie warunków, infrastruktury i zachęt dla innowacyjności.

55. Sądzi także, że tworzenie placówek kształcenia, należących do aktywnych podmiotów życia gospodarczego w miastach, powinno stać się priorytetem strategicznym rewitalizacji.

56. Jest ponadto przekonany, że rewitalizacja miast powinna prowadzić do zacieśnienia więzów między edukacją, przedsiębiorczością, badaniami naukowymi i innowacyjnością oraz do tworzenia nowych innowacyjnych przedsiębiorstw.

## Znaczenie organizacji i funkcjonowania samorządów lokalnych dla opracowania i realizacji programów rewitalizacji miast

### KOMITET REGIONÓW

57. Uważa, że określenie, czy istnieje potrzeba programu rewitalizacji, opracowanie takiego programu, monitorowanie jego realizacji, jego ewentualny przegląd oraz jego końcowa ocena są działaniami wymagającymi aparatu administracyjnego posiadającego minimum odpowiednich kompetencji w zakresie administracji i zarządzania; jego obecność powinna być zatem zapewniona we wszystkich władzach lokalnych i regionalnych. Są to działania niezbędne, które wymagają włączenia do programów rewitalizacji miast działań wzmacniających potencjał samorządów lokalnych. Tytułem przykładu można tu przytoczyć takie środki jak rozwój zarządzania systemami informacji lub systemów informacji geograficznej, które ułatwiają działania i udoskonalają proces decyzyjny, a także wprowadzenie procedur certyfikacji (ISO, EMAS itp.), które podnoszą jakość usług świadczonych obywatelom. W opracowywaniu rewitalizacji miast najistotniejsze powinny być działania, które zagwarantują, że władze lokalne funkcjonować będą zgodnie z wizją stawiającą na pierwszym miejscu obywatela. Osiągnięcie odpowiedniej organizacji samorządów lokalnych i regionalnych stanowi zarazem wyzwanie i niezbędny warunek wstępny realizacji programów rewitalizacji miast, która musi zatem uwzględniać ten aspekt.

## Znaczenie rewitalizacji miast dla rozwoju stosunków zewnętrznych

### KOMITET REGIONÓW

58. Stwierdza, że działania na rzecz rozwoju i promocji miast (marketing miejski) oraz ich tożsamości (tworzenie marki miasta) stanowią integralną część działań władz lokalnych i regionalnych. W coraz bardziej umiędzynarodowionym świecie rośnie konkurencja miast w zakresie przyciągania kapitału, inwestycji

i wykwalifikowanej siły roboczej. Miasta wzbogacają plany rozwoju, aby pozyskać zasoby i środki zapewniające dobrobyt swym mieszkańcom. Konkurują one, by organizować ważne imprezy sportowe, handlowe i kulturalne (wielkie wydarzenia), co jest tylko jednym, najłatwiej zauważalnym, przejawem ich rywalizacji.

59. Zauważa, że oprócz konkurencji miasta rozwijają także współpracę. W UE łączenie ich w sieci tematyczne czy geograficzne jest szczególnie rozwinięte dzięki ukierunkowanym inicjatywom UE (Urbact, Interact, Jumelage itp.). Szczególnie użytecznym narzędziem stała się wymiana wzorcowych rozwiązań. Działania prowadzące do nadania miastom europejskim międzynarodowego charakteru powinny również wchodzić w zakres programów rewitalizacji miast.

## II. WNIOSKI I ZALECENIA

### KOMITET REGIONÓW

60. Uważa, że w ramach opracowania strategicznych decyzji dotyczących przyszłego okresu programowania (2014-2020) UE powinna uznać strategiczne znaczenie rewitalizacji miast i czuwać nad wzmocnieniem wymiaru miejskiego we wszystkich obszarach polityki, aby miasta stały się ponownie laboratoriami badawczymi, jednak przyjmując tym razem dużo bogatszy program, który pomoże Europie wyjść z kryzysu gospodarczo-finansowego.

61. Proponuje ustanowienie inicjatywy „Rewitalizacja na rzecz inteligentnych miast europejskich sprzyjających włączeniu społecznemu i opartych na zasadach zrównoważonego rozwoju”. Miasta UE mogą stać się doskonałym polem realizacji siedmiu projektów przewodnich, o których mowa w komunikacie Komisji „Europa 2020: strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu”<sup>(2)</sup>.

62. Uważa, że nadszedł czas, by podjąć decyzje w tym kierunku. Podczas debaty na temat ram budżetowych na przyszły okres programowania, jak również podczas opracowywania budżetu na bieżący okres, należy jasno poruszyć kwestię finansowania rewitalizacji miast.

Bruksela, 9 czerwca 2010 r.

Przewodnicząca  
Komitetu Regionów  
Mercedes BRESSO

(2) COM(2010) 2020 wersja ostateczna.