

## 4.2. Kształtowanie struktury przestrzennej miasta

Analiza uwarunkowań oraz przyjęta wizja rozwoju miasta stanowią podstawę do sformułowania następujących kierunków kształtowania struktury przestrzennej miasta:

- racjonalnego wykorzystania przestrzeni miasta, polegającego na intensyfikacji zainwestowania z uwzględnieniem lokalnych wartości przyrodniczych i kulturowych oraz potrzeb mieszkańców
- uczytelnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta ukierunkowanego na wzrost jego atrakcyjności i podniesienia jakości przestrzeni publicznych
- dekoncentracji usług w celu zapewnienia lepszego do nich dostępu mieszkańcom

Przekształcenia struktury przestrzennej zgodnie z przyjętymi kierunkami wymagają sformułowania szczegółowych ustaleń i zasad, które odniesiono do wyodrębnionych elementów struktury:

1. Granicy terenów przeznaczonych do zabudowy.
2. Głównych elementów kształtujących strukturę przestrzenną:
  - centrum miejskiego,
  - głównych ulic śródmiejskich,
  - głównych ciągów miejskich,
  - miejskich centrów wielofunkcyjnych,
  - kluczowych obszarów rozwoju gospodarczego, kulturowego i naukowo-technologicznego,
  - kompleksów zieleni.
3. Obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
4. Stref miasta o zróżnicowanej intensyfikacji zagospodarowania:
  - strefy miejskiej wraz z obszarem śródmieścia,
  - strefy przedmieść.

Ustalono również szczegółowe kierunki i zasady dla:

- zagospodarowania wyodrębnionych kategorii terenów,
  - ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych,
  - rehabilitacji zabudowy blokowej,
  - rewitalizacji wybranych obszarów przemysłowych,
  - rewitalizacji historycznych zespołów urbanistycznych Kazimierza i Starego Podgórza.
-

---

## **1. Granica terenów przeznaczonych do zabudowy**

W celu konkretyzacji struktury przestrzennej miasta, a także zapobieganiu niekontrolowanemu jej rozprzestrzenianiu się, zostaje wyznaczona w studium **granica terenów przeznaczonych do zabudowy**, rozgraniczająca tereny otwarte od zabudowanych (zainwestowanych) i przeznaczonych do zainwestowania oraz określająca dopuszczalny ich zasięg.

Wewnątrz obszarów przeznaczonych do zainwestowania należy uwzględnić tereny istniejących i projektowanych parków, ogrodów miejskich, skwerów, placów i alei jako tereny otwarte, służące zachowaniu lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Granica ma charakter orientacyjny, a jej ostateczny przebieg zostanie ustalony w planach miejscowych.

## **2. Główne elementy kształtujące strukturę przestrzenną Miasta**

### **Centrum miejskie**

Centrum miejskie, wokół którego ukształtowane jest śródmieście, skupia nie tylko funkcje usługowe i administracyjne, ale przede wszystkim koncentruje publiczne życie miasta. Warunkiem funkcjonowania centrum jest jego atrakcyjna przestrzeń publiczna, powszechnie akceptowana przez mieszkańców, czytelność układu urbanistycznego oraz różnorodność i jakość programu usługowego. Taką rolę będzie pełniło Stare Miasto, Kazimierz, a w przyszłości także i Podgórze. Ze strukturą historycznych dzielnic funkcjonalnie i kompozycyjnie zintegrowany zostanie układ przestrzenny Nowego Centrum Miasta powiązane z centrum komunikacyjnym, tworząc różnorodne w wyrazie i klimacie centrum miasta metropolitalnego.

Role dzielnicowego centrum pełnić będzie również tradycyjne centrum Nowej Huty w rejonie Placu Centralnego. Powiązane ze strukturą Starego Krakowa ciągami miejskimi jest szansą na ukształtowanie autentycznej przestrzeni życia publicznego w rozwijającej się wschodniej części miasta. Układ przestrzenny zabudowy, powiązanej z terenami otwartymi sprzyja rozwojowi różnorodnych miejskich funkcji publicznych i komercyjnych, wymaga jednak zaprogramowanych długofalowych przekształceń, wspieranych przemianami strukturalnymi w całej dzielnicy. Podstawowy kierunek zmian w zagospodarowaniu tego obszaru to przede wszystkim systematyczne kształtowanie i ochrona przestrzeni publicznej, funkcjonującej w oparciu o atrakcyjny program usługowy.

### **Główne ulice śródmiejskie**

Wyodrębnione w strukturze przestrzennej miasta ulice o charakterze śródmiejskim to rozchodzące się promieniście od Starego Miasta:

- ciąg ulicy Karmelickiej i Królewskiej do Bronowic
- ciąg ulic Zwierzynieckiej i Kościuszki do Salwatora
- ciąg ulic Stradom-Krakowska
- ulica Lubicz do Ronda Mogilskiego
- ulica Starowiślna
- ulica Długa
- ulica Pawia

oraz na Podgórzu – ciąg ulic: Kalwaryjska, Limanowskiego.

Ulice te pełnią w układzie urbanistycznym miasta rolę nie tylko komunikacyjną, ale przede wszystkim kompozycyjną i funkcjonalną. Ogniskują one program publiczno-usługowy, którego koncentracja i różnorodność kształtuje wizerunek miasta, a także przesądza o dużej

atrakcyjności inwestycyjnej, konsumpcyjnej i turystycznej terenów położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Wyjątkiem jest ulica Pawia, której przysługą rolę, jako ulicy śródmiejskiej, urzeczywistni dopiero powiązanie z powstającym tzw. „Nowym Miastem”. Ulice te, ukształtowane jako tradycyjne ulice z zabudową mieszkalno-usługową, stanowią wnętrza urbanistyczne o wyraźnie publicznym charakterze, których skala i czytelność kompozycji przestrzennej skutkuje dominacją ruchu pieszego. Niezależnie od tego ulice śródmiejskie stanowią układ komunikacyjny, łączący śródmieście z terenami pozostałych dzielnic miasta.

#### Główne kierunki zagospodarowania ulic śródmiejskich to:

- porządkowanie i konserwacja zabudowy tworzącej pierzeje ulic
- modernizacja i przekształcenia zabudowy o niskiej wartości estetycznej, historycznej i kompozycyjnej
- intensyfikacja funkcji publicznych i komercyjnych w pierzei zabudowy ulicy
- porządkowanie małej architektury, oświetlenia i reklam
- porządkowanie i modernizacja nawierzchni ulic w dostosowaniu do ich charakteru

#### **Główne ciągi miejskie**

Wyodrębnione w strukturze przestrzennej miasta główne ciągi miejskie to:

- ciąg ulicy Konopnickiej do Ronda Matecznego
- ciąg ulicy Powstańców Warszawy
- ciąg ulicy Grzegorzeckiej na odcinku od Hali Targowej do Ronda Grzegorzecznego
- ciąg ulic Monte Cassino – Kapelanka – Grota Roweckiego
- ciąg ulic Mogilska – Al. Jana Pawła II
- ciąg ulicy Al. Solidarności
- ciąg ulic Wadowicka - Zakopiańska
- ciąg ulicy Wielickiej od Starego Podgórza do ul. Kamieńskiego
- ciąg ulicy Al. Pokoju
- ciąg ulicy 29-go Listopada
- ciąg ulic Brodowicza - Pilotów.

Są one elementami struktury, które już obecnie tworzą szkielet układu przestrzennego miasta, albo w przyszłości będą stanowiły najistotniejsze powiązania wewnątrz tkanki miejskiej. Są to ciągi komunikacyjne, obudowane bogatym programem usług o charakterze ogólnomiejskim, który z uwagi na skalę i charakter obsługiwany jest przede wszystkim poprzez komunikację kołową i szynową, a tylko w skali lokalnej poprzez ruch pieszego. Przestrzeń ta stawia wysokie wymagania w zakresie funkcjonalnym, a także w zakresie utrzymania i ukształtowania jakości kompozycji urbanistycznej i architektonicznej.

#### Główne kierunki zagospodarowania ciągów miejskich to:

- kształtowanie ciągów ulic o charakterze usługowym, jako wnętrza urbanistycznych o atrakcyjnej formie i wysokiej jakości architektury budynków, obiektów małej architektury, zieleni, nawierzchni, oświetlenia itp.,
- dążenie do różnorodności funkcjonalnej związanej głównie z usługami o charakterze miejskim i administracją,
- rozbudowa powiązań komunikacyjnych (pieszych i kołowych) zapewniających dostępność zlokalizowanego tam programu usług oraz powiązań z obszarami sąsiednimi,
- lokalizacja, w formie obudowy ciągów, inwestycji o ważnym znaczeniu dla miasta i dzielnicy.

### **Miejskie centra wielofunkcyjne**

Wyodrębnione centra miejskie to obszary istniejącej i projektowanej koncentracji usług, powstające w oparciu o lokalizowane tu wieloprzestrzenne obiekty handlowe:

- Obszar Bronowice Wielkie Wschód
- Obszar Solway
- Obszar Czyżyny
- Obszar Olsza
- Obszar Dąbie – M1 – Selgros
- Prokocim

Mają one szczególnie znaczenie dla koncentracji różnorodnego programu usługowego, wymagającego dobrej dostępności komunikacyjnej i dużej powierzchni terenu, a w przyszłości również alokacji niektórych funkcji publicznych i lepszej ich integracji z węzłami transportowymi. Kreują całkiem nową formę przestrzeni publicznych, odpowiadających współczesnym oczekiwaniom, stając się nie tylko centrami usługowymi, ale również miejscem kontaktów i spędzania wolnego czasu. Wraz z ciągami miejskimi, po wzmocnieniu udziału funkcji publicznych, tworzyć będą system organizujący strukturę przestrzenną głównie na poziomie miejskim i metropolitalnym. Ze względu na swoją specyfikę centra miejskie ogniskują aktywność ekonomiczną opartą na partycypacji kapitału prywatnego i publicznego, służącą dynamicznemu rozwojowi obszarów i terenów sąsiednich.

#### Główne kierunki zagospodarowania centrów miejskich to:

- dążenie do zwiększania różnorodności funkcjonalnej związanej głównie z usługami komercyjnymi, a także usługami o charakterze publicznym
- kształtowanie wewnątrz zespołów zabudowy przestrzeni o charakterze publicznym jako wnętrz urbanistycznych o bogatym programie, wysokiej jakości architektury i kompozycji urbanistycznej oraz wyposażonych w tereny zielone o charakterze miejskich zieleńców, bulwarów lub alei
- rozbudowa powiązań komunikacyjnych, a w szczególności tworzenie warunków dla integracji różnych systemów transportu publicznego (kolej, tramwaj, autobus) z transportem kołowym i pieszym, w powiązaniu z systemem parkowania.

### **Kluczowe obszary rozwoju gospodarczego**

Wyodrębnione obszary aktywizacji gospodarczej to:

- Centrum Administracyjne HTS
- otoczenie Portu Lotniczego Kraków Balice
- Zabłocie.

Stanowią one niewykorzystany potencjał i szansę dla lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć wpływających znacząco na rozwój ekonomiczny miasta. Tu powinna nastąpić koncentracja działalności gospodarczej, związanej ze specyfiką poszczególnych obszarów, wspierana i stymulowana przez władze miasta za pomocą programów operacyjnych i projektów miejskich, wykorzystujących udział kapitału prywatnego w przekształceniach i rozwoju obszarów.

#### Główne kierunki zagospodarowania wyodrębnionych obszarów:

- **Centrum Administracyjne HTS** to obszar, który stanowić będzie w przyszłości nowe wielofunkcyjne centrum usługowo-administracyjne aktywizujące wschodnią część miasta. Obszar ten wymaga przede wszystkim przebudowy i działań rewitalizacyjnych, opartych o kompleksową koncepcję funkcjonalno-przestrzennego zagospodarowania obiektów i terenów. Celem jest stworzenie tu zespołu urbanistyczno-architektonicznego

o dużej atrakcyjności ogólnomiejskiego programu funkcjonalnego i wysokiej jakości kompozycji, powiązanej ze strukturą dzielnicy i miasta.

- **Obszar - otoczenie Portu Lotniczego Kraków Balice** jest szansą na lokalizację wielofunkcyjnego zespołu zabudowy związanej z funkcjonowaniem lotniska. Stanowi on miejsce potencjalnej lokalizacji funkcji targowych i wystawienniczych. Powstająca zabudowa zorientowana powinna zostać na obsługę turystyczną oraz obsługę biznesu. Obszar ten wymaga przede wszystkim uporządkowania i powiązania układu komunikacji kołowej i szynowej w sposób umożliwiający sprawne powiązanie centrum miasta z Portem Lotniczym oraz kompleksowe rozwiązanie układu funkcjonalno-kompozycyjnego. Dla prawidłowego zagospodarowania tych terenów niezbędne będzie podjęcie wspólnych działań koordynacyjnych z gminami ościennymi.
- **Zabłocie** jest terenem przemysłowym i sposób jego zagospodarowania wymaga przede wszystkim kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Z uwagi na dogodny położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta, obszar ten stanowi szansę lokalizacji zabudowy związanej z różnorodną działalnością biznesu, funkcjami publicznymi oraz nauką. Przekształcenia istniejącej struktury powinny zatem zmierzać do wykorzystania i adaptacji najbardziej wartościowych, zachowanych elementów zagospodarowania oraz do uzupełnienia układu nową zabudową związaną z usługami i nowoczesną produkcją. Kompleksowy program zagospodarowania obszaru wymaga rozwiązania w pierwszej kolejności problemów własnościowych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Nieodzownym elementem programu będzie również ustalenie w planie miejscowym zasad kompozycji przestrzennej dla tego obszaru, uwzględniającej jego ważne w krajobrazie miasta usytuowanie na brzegu Wisły.

### **Kluczowe obszary rozwoju kulturowego**

Wyodrębnione obszary aktywności o znaczeniu kulturowym to:

- sanktuarium Bożego Miłosierdzia
- ciąg terenów wzdłuż ulicy Monte Cassino od Ronda Grunwaldzkiego w kierunku Zakrzówka
- Bulwary Wisły.

Już obecnie obszary te kształtują i w najbliższej przyszłości kształtować będą tożsamość miasta, wpływając na wzrost jego atrakcyjności i znaczenia w skali metropolitalnej. Będą one równocześnie stanowić o wizerunku miasta i pełnić rolę promocyjną, dlatego wymagają szczególnie przemyślanych działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Główne kierunki zagospodarowania wyodrębnionych obszarów:

- **Sanktuarium Bożego Miłosierdzia** wymaga przede wszystkim wyposażenia w sprawny system komunikacyjny służący obsłudze pielgrzymów poprzez rozwiązanie komunikacji w bezpośrednim otoczeniu sanktuarium oraz dogodnych powiązaniach zewnętrznych. Ten dynamicznie rozwijający się obszar wymaga również wprowadzenia kompleksowych zasad kształtowania zabudowy w terenach sąsiadujących z miejscem pielgrzymek, w sposób zapewniający funkcjonalność i ład przestrzenny rozwijającej się infrastruktury towarzyszącej, mający zapobiec chaosowi przestrzennemu. Istotne jest powiązanie obszaru z pobliskimi terenami komercyjnymi i rekreacyjnymi, a w szczególności z przyszłym Parkiem Jana Pawła II na terenie tzw. Białych Mórz,
- **Obszar pomiędzy Rondem Grunwaldzkim a Zakrzówkiem** to potencjalne miejsce lokalizacji obiektów usług publicznych o znaczeniu metropolitalnym i miejskim takich jak Centrum Kongresowo-Koncertowe. Będzie ono wiązać - za pośrednictwem promenady miejskiej - centrum miasta z obszarem rekreacyjnym Zakrzówka oraz pośrednio z III Kampusem UJ w Pychowicach. Program usług o charakterze

publicznym powinien zostać uzupełniony usługami komercyjnymi w dziedzinie obsługi biznesu. Wymaga ukształtowania funkcjonalnej i harmonijnej przestrzeni ulicy o charakterze miejskim, z architekturą oraz elementami zagospodarowania najwyższej jakości, tworzącymi kompozycyjne powiązanie z Wisłą i Wawelem oraz pozostałymi elementami kształtującymi krajobraz tej części centrum miasta.

- **Bulwary Wisły** obejmują urbanistyczne wnętrze doliny Wisły na odcinku od klasztoru SS Norbertanek na Zwierzyńcu do mostu Kotlarskiego. Obszar wyodrębniony zostaje w celu ukształtowania harmonijnego, atrakcyjnego wnętrza doliny rzeki w najbardziej reprezentacyjnej części centrum miasta. Zagospodarowanie obszaru będzie ukierunkowane na komponowanie krajobrazu miejskiego w ścisłym powiązaniu z rzeką. Pierzeje zabudowy usytuowanej na brzegach rzeki wymagają otwarcia w kierunku do Wisły. Wysokość zabudowy powinna uwzględniać panoramę miasta i ekspozycję najbardziej znaczących jej elementów. Usługi lokalizowane w zabudowie mogą wykorzystywać przestrzeń pomiędzy linią zabudowy, a bulwarami wiślanymi na atrakcyjne zagospodarowanie związane głównie z obsługą ruchu turystycznego (gastrologia, kultura, informacja itp.). Zagospodarowanie to musi zostać podporządkowane ochronie krajobrazu, ochronie ekspozycji obiektów zabytkowych i panoramy miasta oraz terenów otwartych. Elementem kompozycji musi stać się również zieleń oraz mała architektura. Realizacja wszystkich przedsięwzięć w tym obszarze podlegać będzie regulacjom ustalonym w projekcie miejskim.

### **Kluczowe obszary rozwoju naukowo-technologicznego**

Wyodrębnione obszary aktywizacji naukowo-technicznej to:

- III Kampus UJ w Pychowicach
- Obszar Czyżyny - Dąbie
- Park Technologiczny w Branicach
- II Kampus AGH w Mydlnikach

Obszary te odgrywać będą kluczową rolę w rozwoju Krakowa, jako ośrodka naukowego i ośrodka rozwoju nowoczesnych technologii. Jako znaczące koncentracje funkcji związanych z nauką, techniką i przemysłem determinować będą zagospodarowanie nie tylko w najbliższym sąsiedztwie, ale również w skali całego miasta.

Główne kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów to:

- **Powstający III Kampus UJ** wymaga realizacji przyjętych założeń planu koordynacyjnego i konsekwentnej kontynuacji procesów zagospodarowania. Celem jest uzyskanie tu wysokiej jakości przestrzeni o zdefiniowanej kompozycji urbanistycznej, funkcjonalnym układzie zabudowy oraz komunikacji, a także zagospodarowanie terenów otwartych przy uwzględnieniu atrakcyjnych powiązań widokowych i panoram. Uzupełnienia wymaga powiązanie kampusu z terenami sąsiednimi – Zakrzówkiem i Parkiem na Skałach Twardowskiego, terenami otwartymi Pychowic i Bodzowa oraz terenami osiedli mieszkaniowych w rejonie ul. Kobierzyńskiej.
- **Czyżyny – Dąbie** są obszarem położonym pomiędzy historycznym układem przestrzennym Krakowa a Nową Hutą. Koncentracja w tym miejscu ważnych funkcji związanych z nauką i nowoczesnym przemysłem, uzupełnionych inwestycjami o charakterze publicznym zintegruje te dwie odrębne struktury, a tym samym wpłynie na zrównoważenie rozwoju przestrzennego miasta. Już teraz znajduje się tu Specjalna Strefa Ekonomiczna – Park Technologiczny Politechniki Krakowskiej, a obszar posiada niewykorzystane rezerwy terenów. W Czyżynach rekomendowana jest lokalizacja parku technologicznego, przedstawicielstw krajowego biznesu, instytucji rządowych, targów międzynarodowych, hoteli, regionalnych centrów handlowych i kulturalnych

wyższych uczelni, a także hali widowiskowo sportowej i Samorządowego Centrum Administracyjnego. Zagospodarowanie obszaru ukierunkowane będzie na kształtowanie reprezentacyjnej przestrzeni o najwyższym standardzie funkcjonalnym oraz urbanistyczno-architektonicznym.

- **Park Technologiczny w Branicach** jest perspektywicznym obszarem lokalizacji nowoczesnego przemysłu, ośrodków nauki oraz funkcji towarzyszących. Podstawowym warunkiem zagospodarowania obszaru jest stworzenie odpowiedniej dostępności komunikacyjnej i systemu powiązań przyszłego programu ze strukturą miasta i regionu. Dopiero po zapewnieniu takich warunków możliwe będzie ukształtowanie obszaru, jako centrum nowoczesnego przemysłu, techniki i technologii.
- **II Kampus AGH** projektowany w Mydlnikach jest przyszłościowym terenem lokalizacji obiektów związanych z działalnością uczelni. Zagospodarowanie tego terenu wymaga opracowania koncepcji programowo-przestrzennej, w celu ukształtowania zespołu o wysokiej jakości układu urbanistycznego, uwzględniającego uwarunkowania ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu oraz powiązanego z terenami sąsiednimi i strukturą miasta.

### 3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>

Wyodrębnia się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>:

#### miejskie centra wielofunkcyjne:

- Obszar Bronowice Wielkie Wschód,
- Obszar Solway,
- Obszar Czyżyny,
- Obszar Olsza,
- Obszar Dąbie–M1–Selgros,
- Obszar Prokocim.

#### a ponadto:

- obszar Bonarki,
- obszar Branic,
- otoczenie Portu Lotniczego Kraków–Balice.

#### Główne kierunki zagospodarowania wyodrębnionych obszarów to:

- obszar Bonarki – rewitalizacja obszaru poprzemysłowego dawnych zakładów sodowych Bonarka
- obszar Branic - rewitalizacja obszaru poprzemysłowego w sąsiedztwie zakładów Mittal Steel Poland SA,
- otoczenie Portu Lotniczego Kraków–Balice – aktywizacja zachodniego rejonu miasta w ramach wielofunkcyjnego zespołu zabudowy związanej z funkcjonowaniem lotniska,

Dla pozostałych obszarów główne kierunki zostały opisane w rozdziale **Miejskie centra wielofunkcyjne**.

Dla istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, bądź dla terenów objętych prawomocnymi i ostatecznymi na dzień ..... (zostanie wpisana data podjęcia przez Radę Miasta Krakowa Uchwały o zmianie Studium) decyzjami o pozwoleniu na budowę dla takich obiektów, zlokalizowanych poza obszarami: Bronowice Wielkie Wschód, Solway, Czyżyny, Olsza, Dąbie–M1–Selgros, Prokocim, Bonarka, Branic, otoczenie Portu Lotniczego Kraków–Balice, dopuszcza się możliwość

przebudowy takich obiektów bądź wymianę substancji pod warunkiem nie powiększania powierzchni sprzedaży.

W pozostałych obszarach miasta nie przewiduje się możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Tereny otwarte o charakterze publicznym**

Tereny otwarte, pełniące rolę organicznego tworzywa spajającego elementy struktury przestrzennej miasta, to przede wszystkim te obszary, które pełnią lub pełnić będą rolę nie tylko przyrodniczą, ale przede wszystkim publiczną. Najważniejsze z nich to te, które posiadają charakter ogólnomiejski:

- system „Parków Rzecznych”
- obszary tzw. „zachodniego klina zielonego”
- Krzemionki
- Parki miejskie i kulturowe
- łąki nowohuckie

„Zielone” obszary otwarte, wyodrębnione jako ważne elementy struktury przestrzennej miasta, obejmują te fragmenty systemu przyrodniczego, które w sposób wyraźny organizują przestrzeń publiczną miasta. Są one podstawowymi komponentami środowiska przyrodniczego i krajobrazu miasta, a równocześnie stanowią tradycyjne obszary rekreacji i odpoczynku mieszkańców. Konieczność respektowania zasad zrównoważonego rozwoju sprawia, że muszą one zostać na trwałe włączone w strukturę przestrzenną miasta, jako tereny wolne od zabudowy, umożliwiające kontakty społeczne i powszechne korzystanie z zasobów środowiska.

#### Główne kierunki zagospodarowania obszarów to:

- ochrona przed uszczuplaniem zachowanych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiących o ich wartości i atrakcyjności
- odtwarzanie zdegradowanych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych
- kształtowanie niezbędnej infrastruktury służącej publicznemu wykorzystaniu obszarów dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców



#### 4. Strefy o zróżnicowanej intensyfikacji zagospodarowania

W celu realizacji zasady "miasta zwarte" i określenia struktury obszarów zabudowanych wyodrębnia się strefy o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania.

##### Strefa miejska

- Obszar objęty granicą strefy stanowią centralnie położone zurbanizowane obszary rozlokowane wokół historycznego centrum miasta, obszary dzielnic południowych w rejonach intensywnej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej, intensywnie zainwestowane obszary dzielnic wschodnich (łącznie z Centrum Administracyjnym HTS)
- Celem ustanowienia strefy jest określenie przestrzennego zasięgu obszarów kształtowanych jako przestrzeń o typowo miejskim charakterze: zwartych, intensywnie zainwestowanych, charakteryzujących się wielofunkcyjnością struktury, wysoką atrakcyjnością urbanistyczną i jakością architektury, terenów o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonej w program usług właściwych randze miasta. W strefie tej lokalizowane będą obiekty i instytucje kształtujące „miejskość” i podkreślające metropolitalną i regionalną rangę miasta.
- Kierunki zmian w zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie miejskiej to przede wszystkim:
  - intensyfikacja zainwestowania przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejących zespołów zieleni publicznej, placów miejskich i ciągów zieleni,
  - restrukturyzacja i modernizacja zdegradowanych obszarów z wymianą lub rehabilitacją zabudowy i rekompozycją układów urbanistycznych,
  - porządkowanie ekstensywnie wykorzystanej przestrzeni, zagrożonej chaosem urbanistycznym drogą parcelacji gruntów i scaleń,a także
  - wykorzystanie zachowanych terenów otwartych, szczególnie tych położonych wzdłuż rzek i potoków, dla kształtowania publicznie dostępnych parków miejskich,
  - zachowanie istniejących struktur o wysokich wartościach kulturowych poprzez utrwalenie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych oraz utrzymanie architektonicznego charakteru zabudowy właściwego poszczególnym dzielnicom, jednostkom lub zespołom.

W ramach tej strefy wyodrębnia się dodatkowo **obszar śródmieścia**, który obejmuje:

- Stare Miasto w granicach drugiej obwodnicy wraz z kwartałami zabudowy usytuowanymi wzdłuż głównych ulic śródmiejskich
- Stradom i Kazimierz
- Stare Podgórze
- Nowe Centrum Miasta
- Celem wyodrębnienia tego obszaru spośród otaczającej tkanki miejskiej jest określenie terenu wyraźnie wyróżniającego się ilością, różnorodnością i proporcją funkcji o charakterze publicznym, w którym koncentrują się najważniejsze dziedziny życia publicznego, a sposób użytkowania przestrzeni ma zdecydowanie odmienny charakter od pozostałych obszarów miasta.
- Kierunki zmian i przekształceń terenów położonych w tym obszarze to:
  - utrzymanie mieszkaniowo - usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru

- intensyfikacja wykorzystania przestrzeni poprzez atrakcyjne zagospodarowanie istniejących rezerw terenowych oraz rezerw tkwiących w istniejącej zabudowie
- rewitalizacja zdegradowanej zabudowy
- dbałość o wysoki standard i jakość urbanistyczno-architektoniczną nowej, modernizowanej i przekształcanej zabudowy, harmonijnie wkomponowanej w historyczną tkankę
- porządkowanie małej architektury, reklam i oświetlenia wg ustalonych formalnie reguł
- zachowanie przestrzeni publicznych i podnoszenie ich jakości poprzez komponowanie wewnątrz urbanistycznych
- bezwzględne wyeliminowanie możliwości lokalizowania zabudowy tymczasowej, zabudowy niedostosowanej gabarytem i intensywnością do charakteru przestrzeni śródmiejskiej, bądź powodującej chaos przestrzenny
- zapewnienie użytkownikom strefy właściwych standardów komunikacyjnych, szczególnie dojazdów komunikacją zbiorową oraz warunków parkowania

### **Strefa przedmieść – Zielony pierścień Krakowa**

- Obszar strefy obejmuje tereny położone pomiędzy granicą strefy miejskiej a granicą administracyjną miasta<sup>1</sup> charakteryzujące się układem przestrzennym typowym dla terenów podmiejskich i wiejskich. W granicach strefy znajdują się:
  - zespoły zabudowy, głównie mieszkalnej, ukształtowane w oparciu o historyczne układy urbanistyczne dawnych wsi, rozlokowane wzdłuż tradycyjnych traktów i dróg
  - tereny otwarte o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiące otulinę przyrodniczą miasta, mające bardzo ważne znaczenie dla warunków środowiskowych miasta.
- Celem ustanowienia strefy jest wyodrębnienie zewnętrznych obszarów miasta charakteryzujących się przestrzenią o atrakcyjnym, otwartym krajobrazie, dużym udziałem terenów zielonych, z enklawami zabudowy mieszkalnej o niskiej intensywności. Strefa, określana „zielonym pierścieniem Krakowa” stanowić ma naturalną ochronę środowiska miasta i krajobrazowe tło dla intensywnej miejskiej struktury.
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy to przede wszystkim:
  - zachowanie otwartych przestrzeni o wysokich wartościach krajobrazowych, w tym szczególnie płaszczyzn widokowych i panoram oglądanych z punktów i ciągów widokowych
  - bezwzględna dbałość o utrwalenie zachowanych zasobów i odtworzenie powiązań przyrodniczych
  - zachowanie wartościowych historycznych układów urbanistycznych i ukształtowanych tradycyjnych zespołów zabudowy dawnych wsi podkrakowskich
  - kształtowanie nowych skupionych zespołów zabudowy o niskiej intensywności, podporządkowane ochronie przyrodniczej i krajobrazowej
  - ograniczenie zainwestowania o wysokiej intensywności oraz zainwestowania związanego z produkcją, przemysłem i wytwórczością na rzecz zabudowy mieszkalnej i usługowej.

---

<sup>1</sup> Ograniczenie strefy przedmieść do granicy administracyjnej miasta wynika tylko z formalnego układu kompetencji gminy Kraków.

## 5. Kierunki zagospodarowania wyodrębnionych kategorii terenów

W celu ochrony komfortu życia mieszkańców a także tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju funkcjonalnego oraz wzmocnienia krystalizacji struktury przestrzennej i funkcjonalnej miasta na poziomie lokalnym i metropolitalnym, w granicach miasta wyznaczone zostają następujące kategorie terenów o zróżnicowanych kierunkach zagospodarowania:

- MW** - tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności
- MN** - tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności
- MU** - tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- UP** - tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
- UC** - tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
- P** - tereny o przeważającej funkcji produkcyjnej
- ZP** - tereny zieleni publicznej
- ZF** - tereny zieleni fortecznej
- ZO** - tereny otwarte (w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna)
- ZL** - tereny zieleni leśnej
- IT** - tereny urządzeń infrastruktury technicznej
- KT** - główne korytarze drogowo uliczne

Dla wskazanych powyżej kategorii terenów określa się zakres przeznaczenia terenu, główne kierunki zagospodarowania oraz warunki i standardy wykorzystania terenów. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści ustaleń dla wyznaczonych stref związanych z ochroną kulturową, ochroną krajobrazu, ochroną przyrodniczą oraz ustalenia dotyczące rehabilitacji zabudowy mieszkalnej, rewitalizacji zabudowy przemysłowej a także programów aktywizacji. Granice ww. kategorii zagospodarowania terenów, uwidocznione na rysunku nr K1, należy traktować jako orientacyjne a ich skorygowany przebieg określony będzie w planach miejscowych, zgodnie z zasadami określającymi spójność planów z polityką zawartą w Studium.

### **MW – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI**

#### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa o wysokiej intensywności wraz z:
- niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,
- obiektami i urządzeniami usług komercyjnych służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkańców obszaru.

#### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- kształtowanie zespołów intensywnej zabudowy mieszkalnej wyposażonej w program usług publicznych zapewniający wyposażenie na poziomie przyjętych standardów
- utrwalenie istniejących lub ukształtowanie nowych lokalnych przestrzeni publicznych opartych o sieć usług, system terenów zieleni publicznej i związanych z lokalnym układem komunikacyjnym,
- dostosowanie wielkości programu i form zabudowy do lokalnych warunków (charakteru zabudowy, ilości mieszkańców, układu przestrzennego).

#### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- orientacyjna intensywność zabudowy mieszkalnej i usługowej:
  - max 0,85 ÷ 1,0 w strefie przedmieść

- 1,0 ÷ 1,9 w strefie miejskiej i śródmiejskiej,  
lub określona w planach miejscowych za pomocą innych parametrów odpowiadających specyfice terenu,
- w sytuacjach uzupełniania istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami należy zachować lokalny gabaryt budynków oraz zasady kompozycji urbanistycznej, a także bilans terenu zapewniający realizację funkcji towarzyszących na poziomie przyjętych standardów,
- usługi publiczne i komercyjne mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych oraz otwartych placów magazynowych,
- zapewnienie ilości miejsc parkingowych na poziomie 1 mp/1 mieszkanie przy maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu,
- systemowe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa,
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

## **MN – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI**

### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z:
- niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,
- obiektami i urządzeniami usług komercyjnych, służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- realizacja zabudowy jednorodzinnej<sup>2</sup> w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną,
- porządkowanie i rozbudowa istniejących układów przestrzennych, ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnych podziałów gruntów i wytyczania lokalnych układów komunikacyjnych,
- przekształcenia terenów o układzie własności gruntów typowych dla obszarów rolniczych w tereny zabudowy miejskiej drogą scaleń i reparcelacji gruntów,
- kształtowanie nowych zespołów zabudowy o czytelnym układzie i kompozycji przestrzennej, uwzględniających konieczność lokalizowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych
- uzupełnienie funkcji mieszkalnych zabudową usługową komercyjną z wykluczeniem: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> inwestycji powodujących zagrożenie dla jakości środowiska i warunków życia, a także sprzecznych z charakterem lokalnym istniejącej zabudowy (pod względem formy i skali).

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- intensywność zabudowy nie przekraczająca
  - 0,4 w strefie przedmieść
  - 0,85 w strefie miejskiej i śródmiejskiej,
 lub określona w planach miejscowych za pomocą innych parametrów odpowiadających specyfice terenu,

<sup>2</sup> definicja zabudowy jednorodzinnej wg §3, pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- wysokość zabudowy - 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy a w obszarze ZJPK - 9 m do kalenicy dla zabudowy 1,5 kondygnacji i 11 m do kalenicy dla zabudowy 2,5 kondygnacji,
- w sytuacjach realizacji nowych zespołów lub znaczącej rozbudowy już istniejących (przewidywany przyrost liczby ludności ponad 50%) należy zapewnić spełnienie przyjętych standardów dostępności do usług,
- systemowe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

## **MU – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ**

### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa mieszkalna, mieszkalno-usługowa i usługowa

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego**

- określają ustalenia dla obszaru Śródmieścia

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- minimalna intensywność zabudowy mieszkalnej i usługowej 1,2 lub określona w planach miejscowych za pomocą innych parametrów odpowiadających specyfice terenu,
- wykluczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych,
- gabaryt i linia zabudowy obiektu dostosowany do zabudowy sąsiedniej.
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

## **UP – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI USŁUG PUBLICZNYCH**

### **1) Główne funkcje:**

- zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności w dziedzinie administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, a także zieleni publicznej.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- kształtowanie zabudowy związanej z realizacją programu infrastruktury społecznej na poziomie przyjętych standardów.
- powiązanie układu przestrzennego i zabudowy z systemem elementów krystalizujących strukturę przestrzenną na poziomie lokalnym i miejskim: ulic śródmiejskich, głównych ciągów miejskich, osi kompozycyjnych, punktów i ciągów widokowych oraz istniejących i projektowanych przestrzeni publicznych,
- wykorzystanie terenów otwartych do kształtowania zieleni publicznej powiązanej z usługami oraz włączonych w system przyrodniczy miasta.

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- intensyfikacja istniejącej zabudowy usługowej (rozbudowa i uzupełnianie zabudowy) możliwa pod warunkiem zachowania przyjętych standardów dotyczących dostępności terenów otwartych i terenów zieleni
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

## **UC – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI USŁUG KOMERCYJNYCH**

### **1) Główne funkcje:**

zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych (w tym istniejące i projektowane targowiska) wraz z możliwym uzupełniającym programem mieszkaniowym wielorodzinnym

**2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- racjonalne wykorzystanie terenu dla realizacji różnorodnego programu usługowego z uwzględnieniem przyjętych w studium zasad kształtowania struktury przestrzennej
- kształtowanie zabudowy w sposób tworzący miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego
- zabudowa kształtowana z uwzględnieniem charakteru miejsca oraz powiązań ze strukturą miasta

**3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- intensyfikacja zabudowy usługowej (rozbudowa i uzupełnianie zabudowy) możliwa pod warunkiem zachowania przyjętych standardów dotyczących dostępności terenów otwartych i terenów zieleni
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta

**P – TERENY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNEJ**

**1) Główne funkcje:**

- zabudowa związana z produkcją, wytwórczością i przetwórstwem,
  - zabudowa przemysłowa,
  - zabudowa magazynowa, składy, obiekty handlu hurtowego,
  - zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,
- wraz z zielenią urządzonej o charakterze izolacyjnym.

**2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- kształtowanie nowoczesnych zespołów zabudowy przemysłowej i produkcyjnej o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni, uporządkowanym układzie urbanistycznym i zabudowie o wysokiej jakości, poprzez:
  - lokalizację nowych zespołów
  - rehabilitację i modernizację zdegradowanej substancji,
  - intensyfikację wykorzystania przestrzeni w ekstensywnie zagospodarowanych terenach,
  - wykorzystanie istniejących rezerw terenowych.

**3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- konieczność zachowania terenów zieleni urządzonej o powierzchni min. 10% powierzchni ogólnej terenu, kształtowanej jako zielen izolacyjna,
- zapewnienie pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta.

**ZP – TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ**

**1) Główne funkcje:**

- ogólnodostępne tereny otwarte w formie ogrodów i parków miejskich (w tym parki rzeczne, ogród botaniczny, park ekologiczny), ogrodów działkowych wyposażone w: ciągi spacerowe, place, aleje, bulwary, promenady, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw, boiska itp.), cieki i zbiorniki wodne,
- cmentarze.

**2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- ukształtowanie miejskiego systemu zieleni publicznej (w przeważającej części ogólnodostępnej) w oparciu o istniejące zasoby przyrodnicze,
- urządzenie terenów zieleni jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych,
- urządzenie ogrodu botanicznego,
- zagospodarowanie terenów objętych ochroną prawną zgodnie z ustalonymi dla nich przepisami oraz planami ochrony,
- obejmowanie ochroną prawną terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- urządzenie parku ekologicznego jako obiektu dydaktyczno-rekreacyjnego,
- rolnicze użytkowanie zespołów łąkowych i terenów rolnych pełniących jednocześnie funkcje zieleni publicznej,
- kształtowanie łączności przestrzennej ciągów pieszych i rowerowych terenów ZP i ZO, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni nadrzecznej w obrębie parków rzecznych (Park Wisły, Park Wilgi, Park Drwinki, Park Rudawy, Park Prądnika, Park Dłubni, Park Potoku Kościelnickiego),
- rekultywacja i uporządkowanie Parku Zdrojowego w Swoszowicach,
- kształtowanie zespołów rekreacji nadwodnej w oparciu o zbiorniki wodne w terenach poeksploatacyjnych,
- zalesienie terenów ze szczególnym uwzględnieniem wyznaczonej strefy zwiększania lesistości,
- zróżnicowanie wyposażenia terenu w urządzenia parkowe (ścieżki, place, obiekty rekreacyjne) w zależności od położenia w strefie wielkomiejskiej, miejskiej i przedmieść, odległości od zespołów zabudowy mieszkaniowej, ogólnomiejskiej, bądź lokalnej rangi parku a także walorów przyrodniczych danego terenu.

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość i wielkość zasobów przyrodniczych,
- kształtowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych jako skwerów, szpalerów drzew oraz ekranów obniżających uciążliwość dróg,
- ukształtowanie w ciągu Kanału Krakowskiego zieleni niskiej,
- kształtowanie zieleni z uwzględnieniem warunków ustalonych dla wyodrębnionych kanałów przewietrzania miasta,
- ustalenie dostępności terenów dla rekreacji w parku ekologicznym z uwzględnieniem ochrony wartości przyrodniczych,
- zagospodarowanie terenów nadrzecznych z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpowodziowej oraz roli tych terenów jako ciągów ekologicznych
- budowa niezbędnych ciągów infrastruktury technicznej z zachowaniem zasad ochrony terenów zielonych.

## **ZF – TERENY ZIELENI FORTECZNEJ**

### **1) Główne funkcje:**

- zespoły zieleni związanej z istniejącymi obiektami dawnej Twierdzy Kraków wykorzystywanymi dla lokalizacji usług publicznych lub usług komercyjnych, w tym kultury, turystyki i rekreacji.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- ochrona i konserwacja zachowanych oraz rekonstrukcja brakujących elementów układu urbanistycznego a także substancji architektonicznej fortów i innych obiektów fortyfikacyjnych,

- ochrona, konserwacja i odtworzenie zieleni fortecznej oraz układu dróg rokadowych, a także form ziemnych fortyfikacji,
- wykorzystanie i adaptacja obiektów dla lokalizacji funkcji usługowych w celu racjonalnego zagospodarowania oraz rehabilitacji zespołów fortecznych i ich otoczenia.

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- możliwość restauracji, rekonstrukcji i uzupełnień dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji obiektów istniejących, w tym rozbudowy i nadbudowy oraz możliwość budowy nowych obiektów i urządzeń - pod warunkiem uzyskania zgody stosownych służb konserwatorskich,
- zachowanie i konserwacja zieleni oraz form ziemnych fortyfikacji,
- możliwość prowadzenia prac związanych z niezbędną modernizacją obiektów fortecznych w zakresie infrastruktury technicznej, w celu ich adaptacji do nowych funkcji - pod warunkiem uzyskania zgody stosownych służb konserwatorskich<sup>3</sup>.

## **ZO – TERENY OTWARTE (W TYM ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA)**

### **1) Główne funkcje:**

- łąki, pola uprawne, sady, ogrody, zadrzewienia, zarośla nadrzeczne, bulwary, ciek i zbiorniki wodne.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- utrzymanie i ochrona przed zainwestowaniem niezabudowanych terenów stanowiących elementy systemu przyrodniczego miasta oraz płaszczyzny ekspozycji widokowej,
- zagospodarowanie terenów objętych ochroną prawną zgodnie z przepisami ustalonymi dla tych terenów oraz planami ochrony,
- obejmowanie ochroną prawną obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- wprowadzanie zalesień ze szczególnym uwzględnieniem strefy zwiększenia lesistości,
- udostępnienie terenów jako ciągów spacerowych i rowerowych ze szczególnym uwzględnieniem połączeń z terenami ZP.

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

- całkowite wykluczenie prawa zabudowy,
- budowa ciągów infrastruktury technicznej z zachowaniem ochrony walorów krajobrazowych terenów (kablowanie linii)

## **ZL – TERENY ZIELENI LEŚNEJ**

### **1) Główne funkcje:**

- lasy wraz z niezbędnymi obiektami obsługi gospodarki leśnej oraz urządzeniami udostępniania rekreacyjnego lasów.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- zagospodarowanie lasów zgodne z ich ochronnymi funkcjami na podstawie planów urzędzenia lasów,
- urządzenie lasów jako terenów rekreacyjnych (parków leśnych) w zakresie nie kolidującym z zadaniami gospodarki leśnej i nie zagrażającym walorom przyrodniczym,
- obejmowanie ochroną prawną lasów o najwyższych walorach

---

<sup>3</sup> Atlas Twierdzy Kraków, seria II, t. 2 „Z problematyki adaptacji krakowskich fortów” zawiera wytyczne do zagospodarowania fortów pozostających we władaniu Miasta, opracowane w Oddziale Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Krakowa



## **IT – TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1) Główne funkcje:**

–obiekty i urządzenia służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków, gospodarce odpadami, zaopatrzeniu w energię (gazową, elektryczną, ciepłą), łączności oraz wyodrębnione tereny usług i urządzeń komunalnych, wraz z niezbędnym zapleczem.

### **2) Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

–realizacja określonych imiennie inwestycji infrastrukturalnych.

### **3) Warunki i standardy wykorzystania terenu:**

–ograniczone użytkowanie wynikające z charakteru inwestycji (określone na etapie decyzji o inwestycji i w wyniku OOS).

## **KT – TERENY PODSTAWOWYCH KORYTARZY DROGOWO ULICZNYCH**

Zapewniają obszar realizacji podstawowego układu komunikacyjnego określonego w studium w kategoriach

**A** autostrady i drogi ekspresowe

**GP** drogi główne przyspieszone

**G** drogi główne

**Z** drogi zbiorcze

Szerokości linii rozgraniczających mają zapewnić możliwości techniczne realizacji elementów systemu drogowego w określonych kategoriach wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i wyposażeniem z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych.

W planach miejscowych i decyzjach administracyjnych należy uwzględnić lokalizację, oraz warunki dla realizacji i przebudowy innych elementów systemu transportu, jak linie tramwajowe, przystanki, pętle, dworce i parkingi - wskazanych w studium.

W planach miejscowych i decyzjach administracyjnych należy uwzględnić zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz intensyfikacji zainwestowania w rejonach wokół przystanków szybkiej kolei aglomeracyjnej, określonych izochronami dojść pieszych 400 m.

Ponadto, rozwiązania w zakresie systemu dróg lokalnych i parkingów, nie określonych w studium, winny nawiązywać do wyznaczonego w studium miejskiego układu drogowo – ulicznego.

### **Wzdłuż trasy autostrady określono strefę ponadnormatywnego oddziaływania autostrady<sup>4</sup>.**

W granicach tej strefy, w planach miejscowych i w decyzjach administracyjnych należy dostosowywać dotychczasowe przeznaczenia, oraz ustalać warunki zabudowy z uwzględnieniem wykluczeń i ograniczeń określonych w wydanych decyzjach o ustaleniu lokalizacji autostrady. W obszarach objętych granicą terenów przeznaczonych do zabudowy o przeważających funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz usług publicznych, które równocześnie położone są w ww. strefie oddziaływania autostrady – dopuszcza się inne funkcje, w szczególności usług komercyjnych, przy uwzględnieniu ww. ograniczeń, pod warunkiem nie naruszania innych ustaleń studium.

---

<sup>4</sup> zasięg III strefy uciążliwości (150 m od zewnętrznej krawędzi jezdni) wg wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady

**Do wszystkich kategorii użytkowania mają zastosowania ustalenia przyjęte w Studium dla stref:**

- miejskiej ( w tym obszarze śródmieścia ) i przedmieść,
  - ochrony sylwety Miasta oraz ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - ochrony wartości kulturowych,
  - kształtowania systemu przyrodniczego,
- a także standardów parkowania i obsługi komunikacyjnej.

## 6. Kierunki ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych

**Przestrzeń publiczną** definiuje się jako powszechnie dostępne układy, w rozumieniu przestrzennym ukształtowane przez obiekty architektury wokół ulic, placów, miejsc, związanych z użytkowaniem publicznym, miejsc związanych z wydarzeniami historycznymi, kulturowymi lub tradycją, wraz z elementami tworzącymi obudowę tych przestrzeni (pierzemami zabudowy i elewacjami obiektów), a także niebędące wnętrzami urbanistycznymi powszechnie dostępne obszary o szczególnych walorach krajobrazowych, kulturowych, przyrodniczych.

Miasto, w rozumieniu struktury przestrzennej, podlega stałym przeobrażeniom, które dotyczą praktycznie wszystkich jego stref, od śródmieścia poprzez strefę miejską aż do przedmieść.

Część z wyżej wymienionych stref ma charakter skryzalizowany, łatwy do zdefiniowania, posiadający tożsamość funkcjonalną i przestrzenną. Do tych obszarów należą: centrum miasta, główne ulice śródmiejskie, niektóre główne ciągi miejskie, część terenów zielonych - parków miejskich, błoni czy bulwarów wiślanych. Obszary te funkcjonują na co dzień jako podstawowa kanwa stref ruchu, stanowiąc przestrzeń życiową mieszkańców miasta.

Szczególnie ważne jest ustalenie dla nich odpowiedniego programu, zasad geometrii w planie i w przestrzeni, a także określenie sposobów integracji obszarów publicznie ważnych.

Integracja przestrzeni publicznych wynika również z potrzeby zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców poprzez eliminację stref „martwych”, opuszczonych, niechętnie uczęszczanych, podlegających stopniowej degradacji, która osłabia ich atrakcyjność dla celów użyteczności publicznej.

**Najważniejsze przestrzenie publiczne Miasta** zawarte są w obrębie głównych elementów tworzących strukturę przestrzenną Krakowa:

- centrum miejskiego,
- głównych ulic śródmiejskich,
- głównych ciągów miejskich,
- miejskich komercyjnych centrów wielofunkcyjnych,
- kluczowych obszarów aktywizacji gospodarczej, kulturowej i naukowo-technicznej,
- ważnych terenów zielonych,

a także w rejonach wokół przystanków szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA).

Niektóre z nich są ukształtowanymi i zdefiniowanymi ulicami i placami wewnątrz historycznej struktury. Tam działania będą się koncentrować na ochronie istniejących wartości.

Do najważniejszych z tych obszarów należy tkanka historyczna miasta z jej bogatym programem funkcji i unikalną strukturą przestrzenną. Warunkiem zachowania takiego stanu atrakcyjności jest utrzymanie bogactwa funkcjonalnego, a w nim równowagi pomiędzy przestrzenią zamieszkiwania a terenami oraz budynkami publicznie dostępnymi. Metoda uzupełnienia tkanki urbanistycznej musi podlegać zasadzie „dobrej kontynuacji”, rozumianej tak w kategorii regulacji urbanistycznej jak i trzeciego wymiaru. Ochrona sylwety miasta jest ważnym atrybutem dla kontynuacji tradycji miejsca i wykorzystania jej do budowy nowych wartości. Zasada kompozycji na progu „stare-nowe” to wykorzystanie sylwety dla kreowania zamknięć perspektywicznych obszarów interwencji przestrzennej.

Przestrzeń publiczna nie może być zaśmiecana przypadkowymi urządzeniami i reklamą. Studium nakazuje, by ten aspekt uwzględnić szczególnie poprzez zapis prawa lokalnego. Charakter reklam, urządzeń terenowych i małej architektury winny kreować wysoki poziom estetycznych rozwiązań, kształtujących dobry gust i smak społeczeństwa, a w konsekwencji kulturę miejsca.

Nowe przestrzenie publiczne zostaną dopiero ukształtowane w ramach tworzonych struktur wewnątrz obszarów aktywizacji, a także w otoczeniu przystanków SKA, w rejonach określonych izochroną dojścia pieszego 400 m.

W stosunku do nich należy sformułować szczegółowe wytyczne uwzględniające interes publiczny w zagospodarowaniu przestrzeni. Muszą one stać się przedmiotem szczególnej promocji miasta we współpracy pomiędzy sektorem publicznym i społecznym, przy zaangażowaniu sektora prywatnego w proces budowy i finansowania. Sektor publiczny powinien przygotować bazę informacyjną popartą profesjonalnym planowaniem i projektami urbanistycznymi, sektor społeczny powinien się określić w zakresie pożądanego programu, a sektor prywatny winien znaleźć maksymalne poparcie pierwszych dwóch dla realizacji indywidualnych celów gospodarczych i biznesowych.

Zasady budowania nowych przestrzeni publicznych muszą uwzględniać rolę istniejącego, historycznego kontekstu urbanistycznego, ale i przyszłego kontekstu, jakim są projekty urbanistyczne i wytyczne planistyczne.

#### **Główne kierunki ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych:**

- intensyfikacja atrakcyjnych funkcji publicznych,
- niedopuszczenie do degradacji „obudowy” przestrzeni,
- uporządkowanie informacji wizualnej (w tym reklam i szyldów),
- wyposażenie w elementy małej architektury,
- tworzenie społecznie akceptowalnej estetyki przestrzeni,
- tworzenie warunków komfortu przebywania,
- kształtowanie nawierzchni wnętrza,
- tworzenie warunków pieszej dostępności.

### **7. Kierunki rehabilitacji zabudowy blokowej**

Zabudowa wielorodzinna Krakowa powstała w okresie lat 60-80, ukształtowana w formie wieloblokowych osiedli mieszkaniowych, wymaga przekształceń mających na celu zatarcie istniejących kontrastów w stosunku do tradycyjnie kształtowanej zabudowy miejskiej oraz podniesienie estetyki i „humanizacji” osiedli.

Ustala się strefę rehabilitacji zabudowy blokowej w celu podniesienia jakości życia mieszkańców w osiedlach wieloblokowych z lat 60-80 oraz w celu rewitalizacji i kształtowania zwartej struktury przestrzennej tych osiedli, a także właściwego rozmieszczenia funkcji usługowych. Wyznaczenie strefy służyć będzie:

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

Wyznaczona strefa obejmuje 11 osiedli o łącznej powierzchni 432 ha. Są to:

1. Osiedle Azory
2. Osiedle Prądnik Czerwony
3. Osiedle Olsza II
4. Osiedle Ugorek
5. Osiedle Podwawelskie
6. Osiedle Bieńczyce
7. Osiedle Na Wzgórzach
8. Osiedle Na Stoku
9. Osiedle II Pułku Lotniczego
10. Osiedle Dąbie

## 11. Osiedle Na Kozłowie

W miarę realizacji polityki przestrzennej i posiadanych środków, 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.

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 urzędzonej 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.

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,
- oraz uwarunkowania naturalne i kulturowe miejsca.

Wskazuje się Osiedle Podwawelskie jako obszar, gdzie winna być przeprowadzona pilotowa operacja rewitalizacyjna ze względu na eksponowane położenie w mieście.

## **8. Kierunki rewitalizacji obszarów przemysłowych**

W celu rekultywacji i wykorzystania terenów trwale zainwestowanych, w których procesy degradacji przestrzennej prowadzą do postępującej dekapitalizacji zabudowy i gruntów, proponuje się podjęcie działań kompleksowych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Wskazuje się trzy główne obszary: Kraków-Wschód, Zabłocie i Płaszów.

Główne kierunki działań w tych obszarach to:

- skoncentrowanie działań rewitalizacyjnych i modernizacyjnych w wyodrębnionych obiektach i zespołach istniejącej zabudowy w celu dostosowania ich do rynkowych potrzeb w zakresie standardów i funkcji użytkowych, a także dla kształtowania układu urbanistycznego,
- wykorzystanie gruntów dla nowych form użytkowania i realizacji inwestycji zgodnych z przyjętymi programami restrukturyzacji obszaru,
- integracja przestrzenna i funkcjonalna obszarów z terenami sąsiednimi poprzez utrwalanie istniejących i tworzenie nowych powiązań komunikacyjnych, infrastrukturalnych, kompozycyjnych, widokowych oraz przyrodniczych.

Dla realizacji tych zamierzeń uznaje się za niezbędne:

- sporządzenie kompleksowych długofalowych programów restrukturyzacji i rekultywacji terenów, ukierunkowanych na ekonomiczną aktywizację obszarów w powiązaniu z koncepcjami przekształceń funkcjonalno-przestrzennych,
- projektowanie zagospodarowania przestrzeni w oparciu o kompleksowe koncepcje urbanistyczne, zawierające ustalenia odnośnie programu funkcjonalnego, kompozycji przestrzennej, szczegółowych zasad kształtowania zabudowy, a także komponowania zieleni,
- ustalenie szczegółowych regulacji przestrzennych w drodze sporządzania planów miejscowych,
- identyfikację elementów zagospodarowania wartościowych pod względem kulturowym i zachowaniu ich po rewaloryzacji do wyeksponowania jako atrakcyjnych w układzie przestrzennym,
- ustalenie szczegółowych zasad integracji przekształcanych obszarów ze strukturą miasta, a w szczególności: powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych, funkcjonalnych, widokowych i kompozycyjnych, a także powiązań przyrodniczych i społecznych,
- inicjowanie wzrostu atrakcyjności i konkurencyjności rynkowej przewidzianych do zainwestowania obszarów przez podniesienie poziomu obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i dostępności komunikacyjnej,

- komponowanie i kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o grunty stanowiące własność miasta,
- systematyczną i stałą kontrolę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów oraz analizę zmieniających się uwarunkowań,
- opracowanie programu promocji obszarów dla pozyskiwania inwestorów i realizacji inwestycji z zakresu nowoczesnych technologii, komercji, nauki i innych.

### **Kraków-Wschód**

Ustala się obszar Kraków-Wschód obejmujący teren Huty im. Tadeusza Sendzimira i tereny wokół Huty za strefę przemysłową przeznaczoną do lokowania inwestycji o charakterze przemysłowym, handlowym i usługowym, a także o charakterze administracyjno-usługowym w zakresie potrzeb publiczno-prywatnych.

Przyjęty w Studium kierunek działań opiera się na założeniach tzw. projektu „otwarcia Huty”, który zakłada, że obszar „ogrodzony”, niezbędny do prowadzenia produkcji stali i wyrobów stalowych, ulegnie znacznemu zmniejszeniu (o ok. 500 ha).

Tereny uwolnione w wyniku „otwarcia Huty” będą mogły być wykorzystane przede wszystkim do prowadzenia działalności o charakterze przemysłowym (tereny uzbrojone, rozwinięta infrastruktura), jak również działalności usługowej (drobna wytwórczość, składy, magazyny itp.).

Z zasadniczego obszaru aktywizacji przemysłowej wydzielony zostaje teren położony od strony bramy nr 1 Huty, ze względu na:

- możliwość włączenia istniejącego układu drogowego Huty w system dróg publicznych (zwłaszcza jako przedłużenie ulicy Ptaszyckiego – tzw. stara trasa niepołomicka i Alei Solidarności);
- możliwość szybkiego przygotowania terenów poprzemysłowych Huty do ponownego gospodarczego wykorzystania (po wcześniejszym ich przygotowaniu polegającym na wyburzeniu wyeksploatowanej byłej Stalowni Martenowskiej);
- możliwość wykorzystania dla celów miejskich i regionalnych istniejących budynków i budowli (w tym przede wszystkim budynków administracyjnych Z i S dyrekcji Huty, obiektów byłego Wydziału cieplnego, czynnego budynku administracyjnego stalowni martenowskiej) oraz istniejącej dobrze rozwiniętej infrastruktury energetycznej i kolejowej do nowej działalności gospodarczej;

**za ważne czynniki stymulujące dalszy rozwój strefy przekształceń Kraków-Wschód uznaje się:**

- zwiększenie dostępności terenów w strefie przemysłowej wokół Huty im. Tadeusza Sendzimira poprzez przyjęcie do realizacji w tym obszarze koncepcji nowego układu komunikacyjnego: budowa Trasy Nowohuckiej do połączenia z autostradą A4 i budowa wschodniego obejścia wraz z planowanym układem dróg zbiorczych,
- zlokalizowanie w Pleszowie, licencjonowanego składowiska odpadów przemysłowych stałych (w rejonie tego składowiska koniecznym jest umożliwienie przejęcia – w drodze zamiany lub nabycia od właścicieli innych niż prywatni tj. gminy lub Skarbu Państwa – działek z przeznaczeniem ich na teren parkingowo-spedycyjny, konieczny do obsługi produktów wytwarzanych z zasobów składowiska).
- dokonywanie relokacji zakładów z centrum Krakowa i z innych obszarów miejskich, na teren strefy przemysłowej wokół Huty im. Tadeusza Sendzimira i tereny uwalniane w wyniku realizacji programu „otwarcia Huty”.
- lokalizacja zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych spełniającego normy ochrony środowiska, przy wykorzystaniu pod jego budowę terenów Huty,

- zabezpieczenie terenu Kanału i Basenu Portowego przy tzw. Kanale Południowym, wraz z tym Kanalem, jako obiektów wodnych o znaczeniu strategicznym dla potrzeb gospodarki wodnej Huty
- wyznaczenie w strefie przemysłowej Huty im. T. Sendzimira terenu przyszłego Parku Technologicznego, zlokalizowanego w Branicach po północnej i południowej stronie ul. Igołomskiej (droga Kraków-Cło) oraz uwzględnienie w planach zagospodarowania przestrzennego już istniejącej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

### **Zabłocie**

Ustala się obszar Zabłocia, położony we wschodniej części Podgórza pomiędzy ul. Dekerta, liniami kolejowymi a Wisłą, jako strefę usługowo-przemysłową do lokowania zespołu centrów: targowo-biznesowych, naukowo-kulturalnych oraz zakładów produkcyjnych opartych na nowoczesnych technologiach. Długoletnie zaniedbania tego obszaru zrodziły sytuację wymagającą zdecydowanych działań w celu rewitalizacji i wykorzystania jego walorów do zaktywizowania w sferze gospodarczej, a także uzyskania na tym cennym terenie efektów funkcjonalno-przestrzennych;

**za ważne czynniki stymulujące rozwój strefy przekształceń Zabłocie uznaje się:**

- wyjątkową atrakcyjność lokalizacyjną – centralne położenie względem Podgórza i Śródmieścia w bezpośrednim styku z brzegami Wisły (ekspozycja widokowa z bulwarów i ciągów komunikacyjnych),
- dostępność w oparciu o pełen zakres dogodnych powiązań komunikacyjnych, zarówno: kolejowych (istniejące linie i planowany przebieg Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej) jak i drogowych z przeprawami mostowymi i wodnych,
- opracowaną (Krakowskie Centrum Inwestycyjne S.A.) nową koncepcję zagospodarowania obszaru wskazującą tereny dla realizacji atrakcyjnych programów inwestycyjnych: EXPO CENTER - centrum targowo-konferencyjne z zapleczem biurowym i hotelowym przy ul. Romanowicza, centrum życia kulturalnego i biznesowego - FABRYKA SCHINDLERA (kompleks przy ul. Lipowej), centra biurowo-usługowe (ul. Zabłocie i ul. Lipowa), wyższa uczelnia (ul. Herlinga-Grudzińskiego), inkubator przedsiębiorczości (pomiędzy torami kolejowymi a ul. Przemysłową), proekologiczne zakłady produkcyjne oparte na nowoczesnych technologiach,
- powołanie stowarzyszenia właścicieli nieruchomości z obszaru Zabłocia, celem skupienia i koordynacji wysiłków dla rewitalizacji terenu, pozyskiwanie funduszy, prowadzenie działań lobbingsowych itp.,
- zainteresowanie inwestorów krajowych i zagranicznych (pozyskiwanie środków na infrastrukturę, realizacja inwestycji w formule prywatno-publicznej).

### **Płaszów**

Ustala się obszar Płaszowa w części Podgórza i Bieżanowa, położony na północ od terenów kolejowych, jako strefę wielofunkcyjną o zróżnicowanym programie (tereny mieszkaniowe, rekreacji i wypoczynku oraz tereny restrukturyzowanych obszarów przemysłowych). Działania te mają na celu uzyskanie atrakcyjnej pod względem funkcjonalno-przestrzennym jednostki urbanistycznej, o wysokiej atrakcyjności i aktywności społeczno-gospodarczej;

**za ważne czynniki stymulujące rozwój strefy przekształceń Płaszów uznaje się:**

- atrakcyjność dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych ze względu na położenie wzdłuż brzegu Wisły i ze względu na bliskie sąsiedztwo naturalnych zbiorników wodnych o



dużej czystości wód i znaczących walorach przyrodniczych (Staw Płaszowski, Bagry) oraz w oparciu o wartości kulturowe całego obszaru Płaszowa,

- zwiększenie dostępności i zapewnienie dogodnych powiązań z innymi dzielnicami poprzez planowane nowe inwestycje drogowe (Trasa Nowopłaszowska, Trasa Bagrowa w tunelu, Trasa Nowohucka),
- skupienie istniejącego zainwestowania przemysłowo-magazynowego na znacznej powierzchni co stwarza możliwość prowadzenia restrukturyzacji w sposób kompleksowy tworząc jednolity, uporządkowany wyraz przestrzenny obszaru o wysokim standardzie architektury, z możliwością komponowania wnętrz urbanistycznych dla realizacji bogatych programów usługowo-produkcyjnych (centra wystawiennicze i zakłady produkcyjne wg nowoczesnych technologii).

## **9. Kierunki rewitalizacji historycznych zespołów urbanistycznych Kazimierza i Starego Podgórza**

W celu ochrony oraz racjonalnego wykorzystania obszarów Kazimierza i Starego Podgórza, w których występują najwyższe i wysokie wartości kulturowe, a które wymagają zahamowania degradacji obiektów i przestrzeni zabytkowej, proponuje się podjęcie działań rehabilitacyjnych i rewitalizacyjnych.

### **Kazimierz**

Unikalny charakter dzielnicy związany jest z występowaniem znaczącego zespołu zabytków, w tym wielu wywodzących się z kultury judaistycznej.

Kazimierz wymaga ożywienia i przywrócenia aktywności funkcjonalnej, jego obszar doskonale nadaje się do lokalizacji prestiżowych instytucji miejskich i biznesowych. Ważną funkcją wymagającą rozwoju i odpowiedniego wyposażenia materialnego jest turystyka, która ma w tym miejscu charakter specyficzny, nierzadko religijny i refleksyjny. Utrwalające się na tym obszarze zdarzenia kulturalne (festiwale, muzea) posiadają wysoki poziom artystyczny, skierowany do wymagającego odbiorcy i funkcja ta winna być podtrzymywana i rozwijana.

Rehabilitacji, poprawy jakości i wizerunku wymagają przestrzenie publiczne, przede wszystkim plac Wolnica, ul. Szeroka i plac Nowy. Na obszarze Kazimierza znajdują się wartościowe zabytki techniki (zespoły Starej Gazowni i Elektrowni), które po ustaniu ich podstawowej funkcji, objąć należy ochroną i zagospodarować. Dużym walorem przestrzennym, wymagającym wykorzystania jest atrakcyjne położenie Kazimierza na zakręcie Wisły, wzdłuż XIX - wiecznych bulwarów.

Wśród występujących tu problemów do najpoważniejszych, hamujących rozwój i sprzyjających dekapitalizacji technicznej, należą nieuregulowane stosunki prawne i własnościowe dotyczące nieruchomości.

### **Stare Podgórze**

Wielkim atutem Podgórza jest jego malownicze położenie pomiędzy Wisłą a skalistymi stokami Krzemionek.

Obszar ten wymaga aktywizacji funkcjonalnej i znaczącej rehabilitacji przestrzennej. Nadaje się do lokalizacji różnorodnych funkcji miejskich i biznesowych. Ważną rolę mogą odegrać wysokie i nie w pełni wykorzystane walory przyrodnicze, które wymagają działań ochronnych, porządkujących i integracyjnych. Część z nich znajduje się w zasięgu postulowanego w studium parku kulturowego Krzemionki Podgórskie.

Starannie przestrzennie ukształtować i uporządkować należy plac Bohaterów Getta wraz z Apteką Pankiewicza, który jest miejscem szczególnie tragicznie zapisanym w historii.

Poprawy jakości wymagają pozostałe przestrzenie publiczne – Rynek Podgórski, Plac Niepodległości, Park Serkowskiego, bulwary nad Wisłą a uporządkowania i starannego ukształtowania teren dawnego portu solnego. Uwagi wymagają zabytki przemysłu, w tym najstarsza Elektrownia w Krakowie. Ochronie podlegać winien zespół zabytkowej willowej zabudowy na wzgórzu Lasoty.

**za ważne czynniki stymulujące potrzebę rewitalizacji tych obszarów należy uznać:**

- zasoby o najwyższych i wysokich wartościach kulturowych, w tym religijnych, symbolicznych i tradycyjnych,
- atrakcyjność krajobrazową,
- położenie w strefie śródmiejskiej,
- bardzo wysoką dostępność komunikacyjną,
- występowanie rezerw terenowych,

**przygotowując projekty rewitalizacji Kazimierza i Starego Podgórza należy uwzględnić przyjęte w niniejszym studium kierunki i zasady:**

- kształtowania strefy miejskiej, a w szczególności obszaru śródmieścia,
- kształtowania głównych ulic śródmiejskich, w tym ciągu ulic Stradom – Krakowska, Starowiślna, ciąg ulic Limanowskiego i Kalwaryjska,
- ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych,
- wynikające ze strefy ochrony wartości kulturowych,
- wynikające ze strefy ochrony sylwety Miasta,

**ponadto:**

- uwzględnić opracowania urbanistyczno-konserwatorskie wykonane dla omawianych terenów (wraz z zatwierdzonymi wnioskami konserwatorskimi stanowiącymi podstawę działań urbanistycznych w danych rejonach), będące w posiadaniu Oddziału Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Krakowa,
- budując programy rewitalizacji powyższych dzielnic zabezpieczyć należy utrzymanie wysokiego procentu funkcji mieszkaniowej, aby postępujący wraz z rozwojem wzrost wartości nieruchomości nie skutkował wyludnieniem się tych obszarów.