

## 5.2. Gospodarowanie mieniem komunalnym

Publiczna gospodarka gruntami<sup>1</sup> ma znaczenie dla:

- ochrony interesów publicznych,
- redukcji konfliktów,
- ochrony terenów otwartych,
- prowadzenia polityki mieszkaniowej,
- rozwoju gospodarczego miasta,
- zapewnienia wpływu na kształtowanie przestrzeni miasta,
- równowagi rynku nieruchomości.

Miasto powinno posiadać w dyspozycji zasób gruntów umożliwiający skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej.

Zasoby nieruchomości mające podstawowe znaczenie dla gospodarowania przestrzenią to zasoby komunalne. Skarb Państwa jest wprawdzie właścicielem znacznego procentu gruntów na terenie Miasta, lecz są to głównie nieruchomości zainwestowane, bądź oddane w użytkowanie wieczyste czy trwałe zarząd - przy obecnym ustawodawstwie trudno dostępne dla przeprowadzania zmian w sposobie zagospodarowania.

### Powiększenie zasobów mienia komunalnego

Zasoby Miasta można powiększać poprzez stosowanie następujących instrumentów:

- **wywłaszczenia**

Ten sposób pozyskiwania gruntów może być stosowany w wyjątkowych przypadkach tzn. tylko wówczas, jeżeli nieruchomość nie może być nabyta w drodze umowy, gdyż negocjacje z właścicielem nie dały pozytywnego rezultatu.

Wywłaszczenie może zostać dokonane wyłącznie na rzecz podmiotów publicznych – Miasta lub Skarbu Państwa. Dopuszczalne jest wyłącznie wówczas, gdy dokonywane jest na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

- **zamiany gruntów**

Miasto może własne atrakcyjnie usytuowane tereny, ale przeznaczone na cele niepubliczne, zamieniać z właścicielami, na których terenie ma być usytuowana inwestycja publiczna, bądź posiadających nieruchomości znajdujące się w innych terenach stanowiących strefy zainteresowania Miasta.

Szczególnie korzystne, do wykorzystania na przyszłe wymiany, jest posiadanie w zasobach komunalnych działek przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo jednorodzinne, których kształt pozwala na realizację budynku, bez konieczności dokonywania podziałów i scalania.

Odrębnym rodzajem zamiany jest pozyskiwanie nieruchomości w zamian za zaległości podatkowe.

- **pierwokupy**

Pierwokup jest szczególną formą pozyskiwania gruntów i to prawo przysługuje wyłącznie Prezydentowi Miasta. Miasto może dokonać pierwokupu jedynie w przypadkach sprzedaży:

- nieruchomości nabytej uprzednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,

---

<sup>1</sup> źródło - „Vademecum gospodarki przestrzennej” – Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej – 2000r. opracowane pod kierunkiem Z. Ziobrowskiego,

- nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne,
- nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości.
- **nabycia**
- **darowizny**

**Za kryteria pozyskiwania gruntów drogą wymiany, pierwokupu i nabycia, uznaje się:**

- położenie na rezerwach terenowych pod funkcje publiczne nie podlegające wyłączeniom ze względu na odległą w czasie realizację, w tym w szczególności nieruchomości wyłączonych z produkcji rolnej – pozostawienie ich w rękach prywatnych w sytuacji braku planu stwarza niebezpieczeństwo zablokowania inwestycji publicznej,
- położenie w obszarach kluczowych,
- położenie w obszarze zieleni publicznej,
- położenie w sąsiedztwie mienia komunalnego, co daje możliwość utworzenia nieruchomości o wielkości bądź kształcie korzystniejszym do zagospodarowania,
- położenie w obszarach przeznaczonych do scalenia, dla uzyskania ustawowo wymaganego udziału gruntów własności komunalnej, a następnie podejmowanie scaleń i tą drogą pozyskiwanie części gruntów (10-15% powierzchni objętej scaleniami) na cele publiczne,
- położenie w zdegradowanych obszarach przemysłowych, przeznaczonych do rewitalizacji,
- tworzenie rezerwy terenów na wypadek sytuacji awaryjnych.

Niezależnie od powyższego w trybie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, na żądanie właściciela dokonywane są wymiany bądź zakupy nieruchomości położonych w strefie ochronnej lub na terenie zieleni miejskiej.

**Narzędzia wskazane do stosowania**

- **scalenia**  
Scalenia umożliwiają pogodzenie interesów osób fizycznych z interesem publicznym oraz prawidłowe zagospodarowanie terenu w sytuacji niekorzystnych istniejących podziałów geodezyjnych. Niezależnie od obszarów planów miejscowych, w których możliwość przeprowadzania scaleń jest zagwarantowana ustawą o gospodarce nieruchomościami, proces scaleń należy przeprowadzić w szczególności w:
  - obszarach przemysłowych zdegradowanych przeznaczonych do rewitalizacji,
  - obszarach wyznaczonych w studium na cele mieszkaniowe,
- **oddawanie nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste**  
Posiadanie odpowiednich zasobów własności gminnej pozwala m in. na stosowanie skutecznego narzędzia, jakim jest oddawanie mienia w użytkowanie wieczyste, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:
  - kontroli sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości komunalnych,
  - uatrakcyjnienia oferty inwestycyjnej Miasta,
  - osiągnięcia wysokich opłat rocznych ze względu na spodziewany wzrost wartości nieruchomości,
  - wprowadzenie dodatkowych (oprócz ceny) kryteriów przetargowych, takich, jak: koncepcja projektowa i zgodność funkcji z preferencjami gminy, a następnie wpisanie stosownych warunków do umowy, daje również większy, niż to wynika z zapisów planu miejscowego wpływ na kształtowanie przestrzeni miasta,

- **tworzenie zasobu nieruchomości przeznaczonych do dokonywania zamian lub rekompensat,**
- **uzyskiwanie funduszy przez aktywną sprzedaż właścicielom i użytkownikom wieczystym przyległych nieruchomości** - małych działek niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania ich nieruchomości, a które nie mogą być zbyte jako nieruchomości odrębne,
- **sprzedaż małych działek nie mających istotnego znaczenia dla polityki Miasta,**
- **określenie sposobu ograniczania negatywnych skutków długotrwałej rezerwacji terenu pod cele publiczne,** poprzez dzierżawienie gruntów na cele tymczasowe do czasu ich docelowego zagospodarowania,
- **tworzenie spółek gminy z innymi podmiotami** w celu realizacji zadań publicznych,
- **wyznaczanie nowych obszarów do scaleń i wtórnego podziału na działki,**
- **gromadzenie, porządkowanie i przetwarzanie informacji o stanie mienia komunalnego:** położeniu, wartości rynkowej, sposobie zagospodarowania,
- **udostępnianie zasobów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe** – zgodnie z polityką Miasta.

### 5.3. Programy operacyjne i projekty miejskie

Nowe możliwości programowania i modelowania rozwoju miasta pozwalają angażować do tych procesów - poza samorządem Miasta - zainteresowane instytucje i organy rządowe i samorządowe (działające na wyższym, ponadlokalnym poziomie struktur administracji publicznej) oraz inwestorów sfery pozapublicznej. Uzasadniają one podjęcie przez samorząd Miasta działań mających na celu opracowanie i wdrożenie nowych zasad i instrumentów stymulowania procesów przekształceń przestrzennych i społeczno-gospodarczych Krakowa.

Osiągnięcie założonych w Studium celów (przy coraz realniejszej możliwości pozyskania na realizację zadań miejskich środków z funduszy Unii Europejskiej oraz innych środków pomocowych, a także udziału środków osób prywatnych) oznaczają konieczność podjęcia wspólnych i systemowych działań władz samorządowych, administracji wyższego szczebla, zainteresowanych instytucji i organizacji, oraz włączenia do nich także osób prywatnych.

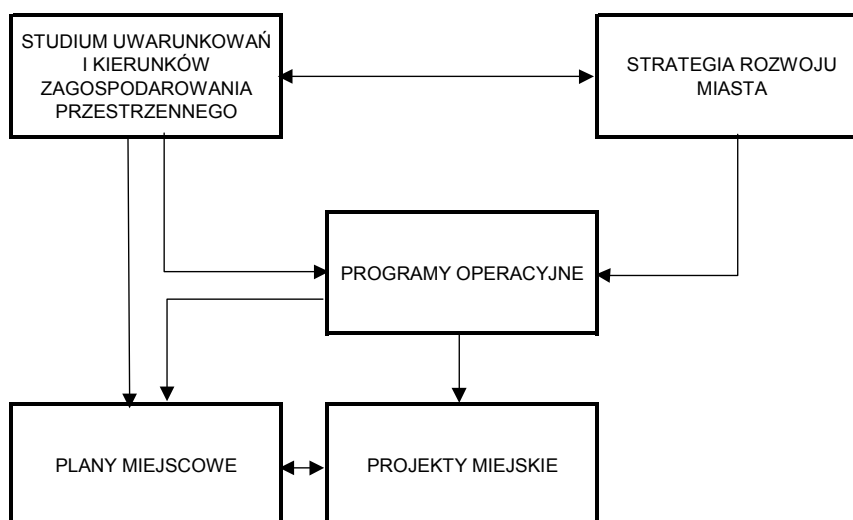
Wymaga to również przyjęcia odpowiednich rozwiązań organizacyjnych, prawnych i finansowych, a zwłaszcza konsekwentnej realizacji programów operacyjnych i wynikających z nich projektów miejskich.

Studium wskazuje na konieczność weryfikacji funkcjonujących lub opracowania nowych programów operacyjnych. Wynika to z jednej strony z potrzeby zapewnienia spójności programów ze Studium, a z drugiej zaplanowania dynamicznego rozwoju Miasta w horyzoncie średniookresowym.

**Programy operacyjne** to dokumenty tworzone dla poszczególnych (wybranych) obszarów funkcjonowania miasta, ustalające cele i zasady rozwoju oraz wieloletnie plany zadań inwestycyjnych i nieinwestycyjnych, określone w aspekcie czasowym, finansowym i organizacyjnym.

Opracowanie i wdrożenie programów umożliwi podjęcie spójnych działań w celu:

- równoważenia rozwoju społeczno-gospodarczego
- podniesienia standardów świadczenia usług publicznych
- harmonizowania rozwoju przestrzennego



Na bazie programów operacyjnych będą tworzone projekty miejskie, służące realizacji celów publicznych a także takich, które ze względu na rangę i charakter mogą być za takie uznane.

Odpowiednie przygotowanie i montaż pozwoli projektom miejskim stać się najważniejszym instrumentem stymulowania rozwoju miasta.

Idea realizacji projektów miejskich wypływa z nowych uwarunkowań jakie towarzyszą gospodarce finansami publicznymi. Z jednej strony sytuacja finansowa Miasta, a z drugiej procesy integracji z Unią Europejską wymuszają podjęcie takich rozwiązań organizacyjnych, które będą służyły systemowemu i kompleksowemu rozwojowi Krakowa, przy koncentracji zasobów finansowych. Obecnie praktycznie żadne większe przedsięwzięcie rozwojowe nie może być finansowane jedynie z budżetu Miasta, w związku z tym powinien zostać wykształcony taki mechanizm sterowania, który poprzez opracowane oferty inwestycyjne zapewni możliwość pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania (fundusze pomocowe UE, środki prywatne itp.). Tylko kompleksowo i wieloaspektowo przygotowane przedsięwzięcia uruchamiają efekty dźwigniowe (efekty ich realizacji są większe niż zaangażowane ze strony Miasta środki) i mogą być realizowane przy zaangażowaniu środków zewnętrznych.

**Projekty miejskie** to schematy działań dla realizacji konkretnego zamierzenia lub rozwiązania problemu rozwojowego, wskazanego w programie operacyjnym. Będą one realizowane zarówno przy pełnym finansowym i organizacyjnym udziale miasta jak i przy współpracy miasta z innymi jednostkami sektora publicznego lub prywatnego.

Przyjęcie do realizacji projektu miejskiego oznaczać będzie konieczność opracowania odpowiedniego schematu zadań inwestycyjnych i/lub działań nieinwestycyjnych, który określi cele i zakres projektu, ramy organizacyjne (planowany montaż instytucjonalny) i finansowe (planowany montaż finansowy), planowany horyzont czasowy realizacji projektu oraz proponowane działania w sferze marketingowej.

Kolejność realizacji projektów zależeć będzie od ich stanu przygotowania, pilności realizacji oraz możliwości realizacji w aspekcie finansowym i własnościowym.

Taka formuła zarządzania realizacją projektów miejskich umożliwi miastu bardziej efektywne osiągnięcie celów określonych w Studium oraz umożliwi realizację większej ilości projektów niż w przypadku, gdyby były one realizowane jedynie przy finansowaniu z budżetu miasta.

Przyjęcie formuły projektów miejskich pozwoli na lepsze powiązanie finansowe objętych nimi zadań ze źródłami z funduszy UE.

W Studium zostały zidentyfikowane najważniejsze projekty związane z kierunkami rozwoju przestrzennego. Priorytet realizacji dotyczy projektów związanych z kluczowymi obszarami aktywizacji. Należy przyjąć, że Kraków powinien mieć taki zasób przygotowanych projektów, który pozwoli na ich wykorzystanie w zależności od okoliczności zewnętrznych.

## Proponuje się podjęcie następujących programów operacyjnych i projektów miejskich:

	programy operacyjne	wybrane projekty miejskie
1	Program aktywizacji gospodarczej	- Obszar Huty im. T. Sendzimira - Obszar w sąsiedztwie PL Kraków - Balice - Zabłocie - Centrum wystawiennicze i targowe - Samorządowe Centrum Administracyjne - Krakowskie Centrum Komunikacyjne
2	Program rewitalizacji terenów przemysłowych	- Kraków-Wschód - Zabłocie - Płaszów
3	Program aktywizacji naukowo-technologicznej	- III Kampus UJ - Obszar Czyżyny-Dąbie - Park Technologiczny w Branicach - II Kampus AGH - Regionalny rynek transferu technologii - Parki technologiczne
4	Program rozwoju bazy turystycznej, rekreacyjnej i sportowej	- Zakrzówek - Przylasek Rusiecki - Bagry - Obiekty Twierdzy Kraków - Krakowski Ośrodek Sportów Wodnych - Wielofunkcyjna Hala Widowiskowo-Sportowa - Uzdrowsko Swoszowice i Mateczny
5	Program ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych	- Obszar śródmieścia (ochrona funkcji mieszkaniowych, kreowanie kompozycji urbanistyczno-architektonicznych) - Miejskie centra wielofunkcyjne - Poprawa wizerunku Miasta (w tym reklam i szyldów), kształtowanie małej architektury i zieleni - Iluminacja Miasta (Śródmieście oraz Bulwary Wiślane)
6	Program rewitalizacji dzielnic historycznych	- Kazimierz - Stare Podgórze
7	Program zintegrowanej ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego	- Park kulturowy - Lotnisko w Czyżynach - Park kulturowy - Wzgórze Świętej Bronisławy - Park kulturowy - Krzemionki Podgórskie
8	Program aktywizacji kulturowej	- Tereny wokół Sanktuarium Bożego Miłosierdzia - Obszar pomiędzy Rondem Grunwaldzkim a Zakrzówkiem - Bulwary Wisły - Centrum Koncertowo-Kongresowe - Rozbudowa Opery i Operetki przy ul. Lubicz - Adaptacja i wykorzystanie zabytkowych obiektów techniki
9	Program gospodarowania mieniem komunalnym	- Baza danych mienia komunalnego
10	Program wspierania budownictwa mieszkaniowego	- Baza danych zasobów mieszkaniowych - Przywracanie warunków rozwoju terenów mieszkaniowych w obszarze Kraków – Wschód - Rehabilitacja zabudowy blokowej z lat 60 – 80 (np. os. Podwawelskie)
11	Program budownictwa mieszkań komunalnych i socjalnych	- Ruczaj Zaborze - Zalesie
12	Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami	- Park Płaszów – Ogród - Park Rozrywka - Park Drwinka - Kompostownia odpadów - Sortownia odpadów - Spalarnia odpadów
13	Lokalny plan ograniczania skutków powodzi i profilaktyki powodziowej	- Podwyższenie obwałowań
14	Program rozwoju i modernizacji układu drogowego	- Trasa Centralna - Trasa Nowopłaszowska - Trasa Zwierzyniecka - Trasa Nowohucka - Trasa Łęgowska - Ścieżki rowerowe - System parkingów, w tym P+R - Satelitarne Dorce Autobusowe (Bronowice, Mateczny, Powstańców Śląskich/Wielkopolskich, Medweckiego) - Centra logistyczne
15	Program rozwoju transportu szynowego	- Sieć Krakowskiego Szybkiego Tramwaju - Modernizacja i rozbudowa sieci tramwaju tradycyjnego - Szybka Kolej Aglomeracyjna wraz z infrastrukturą towarzyszącą
16	Program zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków	- Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni Płaszów
17	Program inwestycji cementnych	- Spopielarnia zwłok
18	Program doposażenia w infrastrukturę terenów zainwestowanych	- Lokalne Inicjatywy Inwestycyjne (projekty w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej)

## 5.4. Promocja

Poprzez promocję i marketing Miasta skierowane do mieszkańców i gości Krakowa, oraz do podmiotów gospodarczych (miejscowych i spoza Miasta), realizowane będą następujące cele:

- informowanie o Mieście, planach jego rozwoju, ich realizacji i skutkach,
- podnoszenie świadomości obywatelskiej mieszkańców (poprzez przystępne wyjaśnianie zasad funkcjonowania i kierunków rozwoju Miasta, a także przejrzystość kompetencyjną i decyzyjną władz Miasta),
- pozyskiwanie społeczności lokalnych oraz aktywnych grup formalnych i nieformalnych dla realizacji planów rozwoju Krakowa,
- podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta i przyciąganie kapitału oraz inwestorów
- kreowanie wizerunku Miasta jako miejsca przychylnego inwestorom pod każdym względem (ekonomicznym, lokalizacyjnym, społecznym i bytowym),
- podnoszenie atrakcyjności turystycznej w celu zwiększenia liczby gości odwiedzających Miasto.

Działania promocyjne i marketingowe związane ze Studium zostaną podzielone na dwa segmenty:

- promocję Studium:
  - podjęte zostaną działania informacyjne przedstawiające znaczenie Studium oraz wizję rozwoju Krakowa i planowane rozwiązania wraz z ich skutkami dla Miasta i społeczności lokalnych
  - osobny program informacyjny i promocyjny zostanie skierowany do inwestorów i przedsiębiorców z Krakowa oraz spoza Miasta
  - szczególnie eksponowane będą elementy Studium stymulujące gospodarczy i turystyczny rozwój Miasta
- promocję przez realizację zapisów Studium:  
Zostają wyznaczone obszary i obiekty strategiczne dla promocji Miasta -
  - Zabytki Starego Miasta,
  - Kazimierz,
  - Nowa Huta,
  - Stare Podgórze,
  - Krzemionki Podgórskie oraz teren byłego obozu koncentracyjnego w Płaszowie,
  - sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz sąsiadujące z nim niezagospodarowane tereny (hałdy) po zakładach Solvay,
  - zespół fortyfikacji Twierdzy Kraków wraz z drogami rokadowymi,
  - zespół starej zabudowy w Bronowicach Małych,
  - zbiory muzealne zgromadzone na terenie Krakowa,
  - dolina Wisły ze szczególnym uwzględnieniem Bulwarów Wiślanych,
  - parki krakowskie i Błonia,
  - kopce: T. Kościuszki, J. Piłsudskiego, Wandy, Krakusa – wraz z ich otoczeniem,
  - rekreacyjne zbiorniki wodne: Zakrzówek, Przyłasek Rusiecki, Bagry,
  - Krakowskie Centrum Sportów Wodnych.

Kreowanie szczególnie korzystnych warunków dla promocji i wykorzystania walorów wymienionych powyżej obszarów i obiektów realizować się będzie poprzez:

- aktywną politykę w zakresie lokalizowania na ww. obszarach inwestycji miejskich, które mogą przyczynić się do wzrostu ich atrakcyjności funkcjonalnej,

a w szczególności stwarzanie preferencyjnych warunków dla inwestycji tworzących infrastrukturę turystyczną i gospodarczą,

- wspieranie na ww. obszarach rozwoju infrastruktury: sportowej, dla organizacji imprez masowych, dla turystyki kwalifikowanej,
- wspieranie realizacji na ww. obszarach atrakcyjnych inicjatyw (imprez masowych, kulturalnych, artystycznych itp.) oraz przenoszenie na ww. obszary występujących już miejskich przedsięwzięć o charakterze rozrywkowym,
- podjęcie działań na rzecz poprawy estetyki Miasta (szczególnie w zakresie czystości, stanu zieleni miejskiej oraz uporządkowania reklam i elewacji budynków),
- podjęcie działań dla poprawy bezpieczeństwa na ww. obszarach.

W promocji Krakowa zostaną uwzględnione najciekawsze i najatrakcyjniejsze walory dzielnic Miasta. Dla ich wykorzystania zostaną stworzone szczególne warunki, poprzez wspieranie przez Miasto aktywności dzielnic na rzecz współdziałania przy realizacji przedsięwzięć promocyjnych.

Zostaną wypracowane jednolite i uproszczone zasady umieszczania elementów wizualnej promocji Miasta i informacji turystycznej.

Dzięki realizacji planowanych projektów osiągnięte zostaną zaplanowane cele promocyjne Miasta, a w szczególności:

- wykreowanie wizerunku Krakowa, w którym dobrze i wygodnie się mieszka,
- zbudowanie klimatu zaufania społecznego dla władz Miasta podejmujących działania w imię dobra jego mieszkańców,
- odwrócenie negatywnej tendencji w dynamice napływu inwestycji krajowych i zagranicznych do Krakowa,
- odwrócenie negatywnej tendencji w rozwoju ruchu turystycznego,
- stworzenie wizerunku Krakowa jako miejsca atrakcyjnego turystycznie, bezpiecznego, przyjaznego gościom oraz oferującego bardzo różnorodne i niezwykle atrakcyjne możliwości spędzenia czasu,
- utrwalenie i rozbudowa wizerunku Krakowa w Europie i na Świecie jako miasta bogatego w tradycję, miasta wielu kultur, ośrodka naukowego i artystycznego najwyższej rangi,
- wykreowanie wizerunku Krakowa jako znanego ośrodka akademickiego w Europie Środkowej i Wschodniej,
- umocnienie pozycji Krakowa jako stolicy Małopolski – regionu zawierającego tak znaczące dla dziedzictwa światowego miejsca jak Oświęcim i Wieliczka (wpisane na listę UNESCO), oraz regionu o unikalnych, niepowtarzalnych w skali kraju, zasobach kulturowych oraz walorach przyrodniczych i krajobrazowych.