

Sprawy związane z przygotowaniem nowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” ciągnęły się w Krakowie od 1996 roku. Komplicacje nastąpiły pod koniec 1999 roku — opracowane przez prof. Ziobrowskiego Studium z koncepcją „miasta małych miast” zostało negatywnie ocenione w Analizie DiM-u dokonanej przez Czesława Bieleckiego i zaszła konieczność opracowania nowych rozwiązań. Komitet Sterujący ds. realizacji strategicznych zadań inwestycyjnych Miasta Krakowa zaproponował z inicjatywy Wojciecha Obtulowicza, Głównego Architekta Miasta pewne *novum* w procesie uchwalania ważnego dla miasta dokumentu. Wtedy właśnie w poszukiwaniu najlepszej wizji rozwoju miasta zaproponowana została idea seminarium konkursowego. W kolejnym etapie, trzy zwycięskie zespoły tego seminarium (patrz A&B 6/2001) otrzymały zadanie opracowania wspólnej koncepcji rozwoju przestrzennego Krakowa, jako merytorycznej podstawy nowej wersji Studium. Nietypowy w tej sytuacji był też fakt, że Zarząd Miasta nie zdecydował się na wybór pomiędzy dwoma rywalizującymi opracowaniami — scedowując decyzję na radnych. Pod koniec listopada ub. roku Rada Miasta odrzuciła plan zespołu kierowanego przez prof. Ziobrowskiego i opowiedziała się za skierowaniem do dalszego opracowania wspólnego projektu przygotowanego przez pracujące pod kierunkiem arch. Grzegorza Chodkowskiego zwycięskie zespoły z konkursu-seminarium. W głosowaniu przeprowadzonym 28 grudnia 2000 roku radni potwierdzili swój poprzedni wybór zatwierdzając ostatecznie Studium — jego fragmenty prezentujemy poniżej.

**zadania Studium**

Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa określa politykę przestrzenną w obszarze Gminy. Problematyka Studium odnosi się do najważniejszych zagadnień rozwoju przestrzennego, których rozwiązanie należy do zadań samorządu lokalnego. Z tego względu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa określa strategię i politykę rozwoju przestrzennego, które poprzez zawarte w nim ustalenia stanowią podstawę dla sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium nie jest przepisem gminnym, ale jest kwalifikowane jako akt kierownictwa wewnętrznego i może stanowić merytoryczną bazę dla działań planistycznych w sytuacji braku planu miejscowego, szczególnie w odniesieniu do ważnych inwestycji publicznych.

Uchwalone przez Radę Miasta Krakowa Studium określa zasadnicze kierunki rozwoju przestrzennego Miasta Krakowa, a wszystkie sporządzane plany zagospodarowania przestrzennego, stanowiące akty prawa lokalnego, muszą być zgodne z ustaleniami Studium. Po uchwaleniu Studium przez Radę Miasta Krakowa, weryfikacji lub uchyleniu winny być poddane inne obowiązujące dokumenty i uchwały o charakterze planistycznym, aby zachowana została ich formalna i merytoryczna spójność z ustaleniami Studium.

Obok zadań wynikających z formalnych wymagań ustawowych, za celowe uznano wyznaczenie merytorycznych zadań Studium. Podejmując pracę nad dokumentem, który ma wytyczyć kierunki rozwoju przestrzennego i gospodarczego Krakowa na najbliższe lata nowego stulecia, przyjęto nadrzędność zadania, jakiemu Studium ma służyć.

Tym zadaniem jest sformułowanie ustaleń Studium; a zatem ocena realizacji dotychczas obowiązujących kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawartych w miejscowym planie ogólnym oraz innych obowiązujących dokumentach planistycznych, ich weryfikacja oparta o analizę uwarunkowań rozwoju, określenie celów rozwoju oraz wyznaczenie nowych kierunków.

Tak postawione zadanie wynika z przekonania, że obowiązujące dotąd kierunki zagospodarowania, reprezentujące wizję Krakowa jako miasta przemysłowego o ekstensywnych cechach rozwoju przestrzennego i gospodarczego, należy przeorientować na wizję Krakowa jako miasta ery poprzemysłowej, charakteryzującego się intensywnym oraz jakościowym

rozwojem wszelkich jego struktur, zgodnym z zasadą rozwoju zrównoważonego.

Przyjęcie nowej wizji Krakowa oznacza konieczność wyznaczenia kierunków zagospodarowania przestrzennego, które poprzez ustalenia zawarte w Studium zapewnią warunki lepszej krystalizacji elementów struktury miasta i zasadniczej poprawy jakości jego przestrzeni publicznych względem rezultatów osiągniętych w realizacji kierunków dotychczasowych, a zapisanych w obowiązujących dokumentach planistycznych, zwłaszcza w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego z 1994 r.

Wreszcie, sposób zapisania ustaleń Studium, które przy jednoznaczności w sformułowaniu zasadniczych kierunków zagospodarowania przestrzennego — opartych o ideę funkcjonalnej elastyczności i silnej regulacji przestrzeni urbanistycznej — będzie cechował stopień ogólności wymagany od dokumentu, realizowanego poprzez planowanie miejscowe przez wiele lat; dokumentu zwięzłego i efektywnego w użyciu dla władz miasta i administracji samorządowej, przejrzystego dla inwestorów i projektantów oraz zrozumiałego i akceptowanego przez mieszkańców Krakowa.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa odniesiono do stref, obszarów, terenów i systemów uznanych za kluczowe dla rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta.

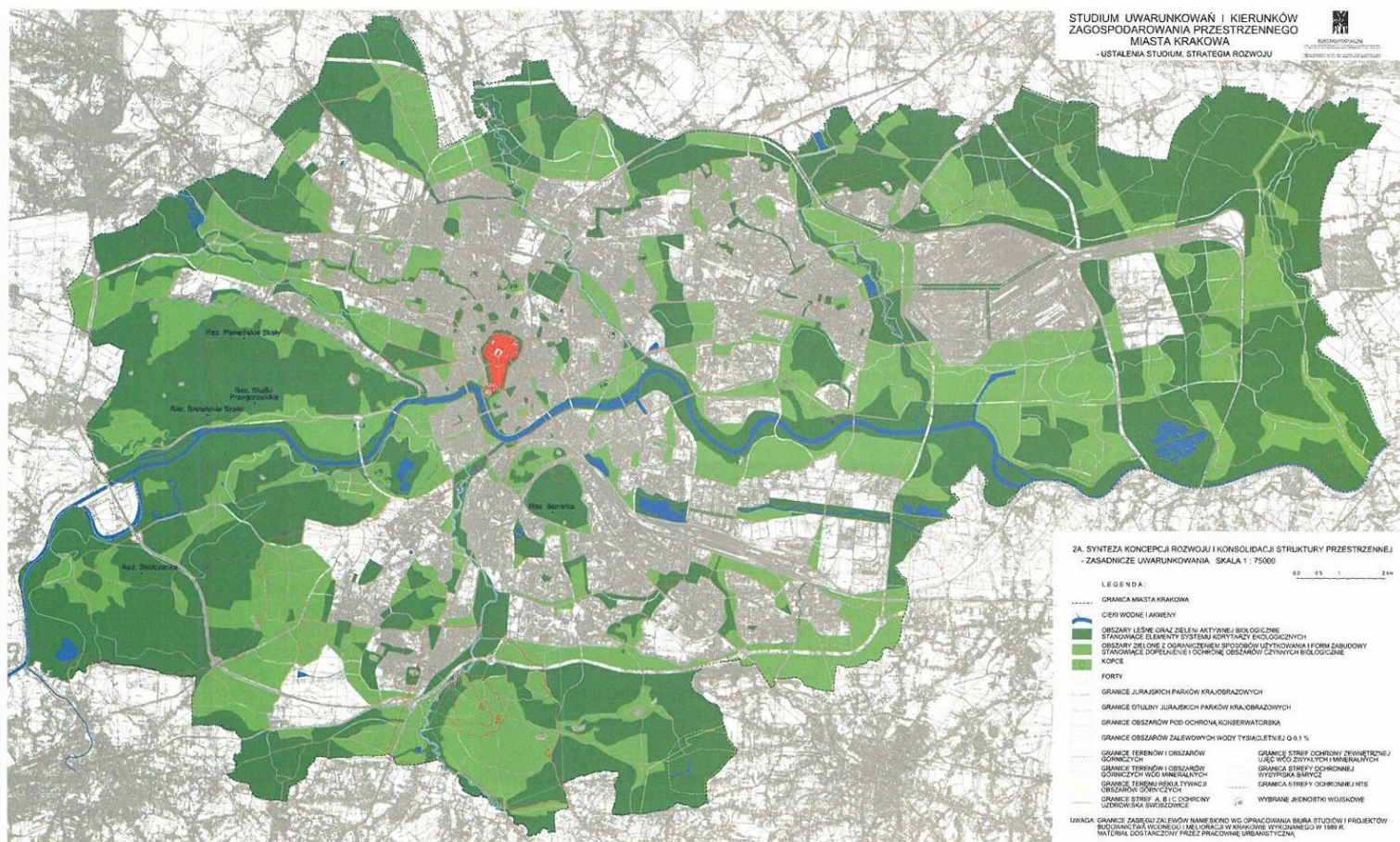
Za najistotniejszą dla rozwoju Krakowa sprawę uznano intensywny rozwój „od wewnątrz”, z wyłączeniem terenów o dużych wartościach przyrodniczych i rekreacyjnych, jak Błonia, wzgórze św. Bronisławy, Skalki Twardowskiego z Zakrzówkiem, Krzemionki Podgórskie itp.

Taki rozwój uznano za najkorzystniejszy ze względów ekonomicznych, przestrzennych, społecznych i kulturowych. Właśnie taki rozwój zapewni może skuteczną ochronę oraz wzbogacenie dziedzictwa kultury i nauki, to jest największej wartości Miasta Krakowa.

**restrukturyzacja bazy ekonomicznej i ożywienie gospodarcze strefy śródmiejskiej**

Lata transformacji ustrojowej to okres dostosowania do zasad gospodarki rynkowej znacznej części bazy ekonomicznej miasta i zauważalne ożywienie gospodarcze strefy śródmiejskiej. Bazuje ono na wykorzystaniu walorów tej strefy, jaką jest atrakcyjność miasta, związana z historycznym i kulturowym dziedzictwem oraz niepowtarzalnym nastrojem miejsca.

# Studium uwarunkowań i kierunków



Ożywienie gospodarcze w strefie śródmiejskiej jest widoczne poprzez powstające nowe obiekty banków, biur, hoteli i pensjonatów, a także poprzez modernizację i adaptację istniejących budynków, w tym obiektów zabytkowych. Rosnące potrzeby dynamicznie rozwijającego się handlu, usług i gastronomii w obszarze ścisłego centrum Krakowa objawiają się także niekorzystną tendencją, która jest związana ze społecznym aspektem rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta.

Objawia się ona migracją mieszkańców z historycznego centrum Krakowa oraz innych komercyjnie atrakcyjnych śródmiejskich lokalizacji, która jest spowodowana znaczną różnicą wysokości czynszu, jaką właściciele nieruchomości mogą uzyskać od instytucji i przedsiębiorstw, a dla jakich lokalizacja jest najpewniejszym i pierwszym czynnikiem zwiększania zysków z prowadzonej działalności. Skutkiem opisanej sytuacji jest zmniejszenie liczby mieszkańców oraz adaptacja i modernizacja lokali mieszkalnych na cele komercyjne, obserwowane w Dzielnicy I, a szczególnie w obszarze Starego Miasta Krakowa.

Utraty tożsamości obszarów śródmiejskich, wynikającej ze zmniejszenia liczby ludności oraz rozluźnienia tradycyjnych lokalnych więzi społecznych, nie jest w stanie zastąpić przyrost miejsc pracy (często dorywczych lub sezonowych). Przeciwnie, utrwalanie się monofunkcyjnego modelu tego obszaru generuje kolejne niekorzystne zjawiska i związane z nim zwiększenie kosztów komunalnych miasta. Są wśród nich: wzrost wszelkich rodzajów przestępczości, narkomania, żebractwo, wymuszenia haraczu oraz wiele innych objawów patologii społecznej.

#### wzrost znaczenia renty gruntowej

Gospodarka rynkowa to wzrost roli renty gruntowej. Nieruchomości stały się atrakcyjnym, dochodowym towarem dla wielu nowych grup zawodowych. Planowanie przestrzenne decydując o inwestycyjnym przeznaczeniu terenu, determinuje w zasadniczej mierze cenę nieruchomości. Lokalizacja wpływająca na powodzenie zamierzenia inwestycyjnego staje się ważnym atutem w działaniach planistycznych, a ruch na rynku nieruchomości i podatek od nieruchomości stają się jednym z ważniejszych elementów polityki przestrzennej miasta. Kraków, miasto o wielu atrakcyjnych lokalizacjach, jest obszarem szerokiego zainteresowania inwestorów, w dużej części zagranicznych. Atrakcyjność lokalizacji i zainteresowanie nabywcy często wywołują potrzebę interpretacji ustaleń planów

miejscowych. Ma ona na celu powstanie i ułatwienie realizacji inwestycji, a nie pozostawanie przy dotychczasowych zapisach.

#### pogłębianie chaosu przestrzennego

Ożywienie inwestycyjne okresu transformacji ustrojowej, obok pozytywnych skutków, niesie ze sobą narastanie chaosu przestrzennego. Szybko prowadzone, nakierowane na największy zysk inwestycje często nie uwzględniają skali i charakteru otoczenia oraz wartości miejsca obniżając jakość przestrzeni miasta. Eskalacja nowych form zabudowy, kształtów i kolorów, schlebająca w warunkach demokratycznej wolności zróżnicowanym gustom użytkowników, utrwała w wielu obszarach Krakowa wrażenie bałaganu. Dotyczy to także obszaru Starego Miasta, w którym nie można się uporać z inwazją reklam i tandetnych dekoracji. Chaos i rozproszenie nowej zabudowy są obserwowane we wszystkich częściach miasta. Dotyczy to dużych inwestycji handlowych i komercyjnych, których lokalizacje i stosowane formy zabudowy przerwały ciągłość przestrzenną Krakowa. Dotyczy to także innych mniejszych inwestycji realizowanych pojedynczo i w przypadkowych lokalizacjach, powstających często z naruszaniem ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nawet prawa budowlanego. Zjawisku chaosu nie zapobiegają stosowane narzędzia planistyczne. Kierunki zagospodarowania wytyczone przez plan ogólny z 1994 roku nie uwzględniają dynamiki procesów i potrzeb nowych inwestycji.

#### wysokie wartości urbanistyczne i architektoniczne — ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego

Miasto Kraków tworzą uznane w skali światowej założenia urbanistyczne oraz zespoły i obiekty architektoniczne o wyjątkowych wartościach historycznych i kompozycyjnych. Stawiają one Kraków w grupie tych miast, które na świecie budzą powszechne zainteresowanie i podziw. To właśnie historyczne założenia i obiekty miasta nadają mu niepowtarzalny nastrój, stwarzając szansę rozwoju w unikalnej symbiozie z najbardziej dynamicznymi przejawami współczesnej urbanizacji.

Nadrzędnym założeniem jest zachowanie Krakowa jako jednego z historycznych miast Europy, jak Florencja czy Norymberga; miasta przede wszystkim zabytkowego, uniwersyteckiego i turystycznego, dawnej stolicy Polski pełnej pamiątek narodowych, centrum kultury polskiej.

Rozwój miasta należy rozumieć jedynie jako polepszenie życia mieszkańców. Należy chronić zespoły zabytkowe szcze-

gólną troską otaczając sylwetę zabytkowego miasta. Dbać o utrzymanie gabarytów zabudowy w danym rejonie miasta oraz zachować najcenniejsze w krajobrazie Krakowa osie widokowe i panoramy.

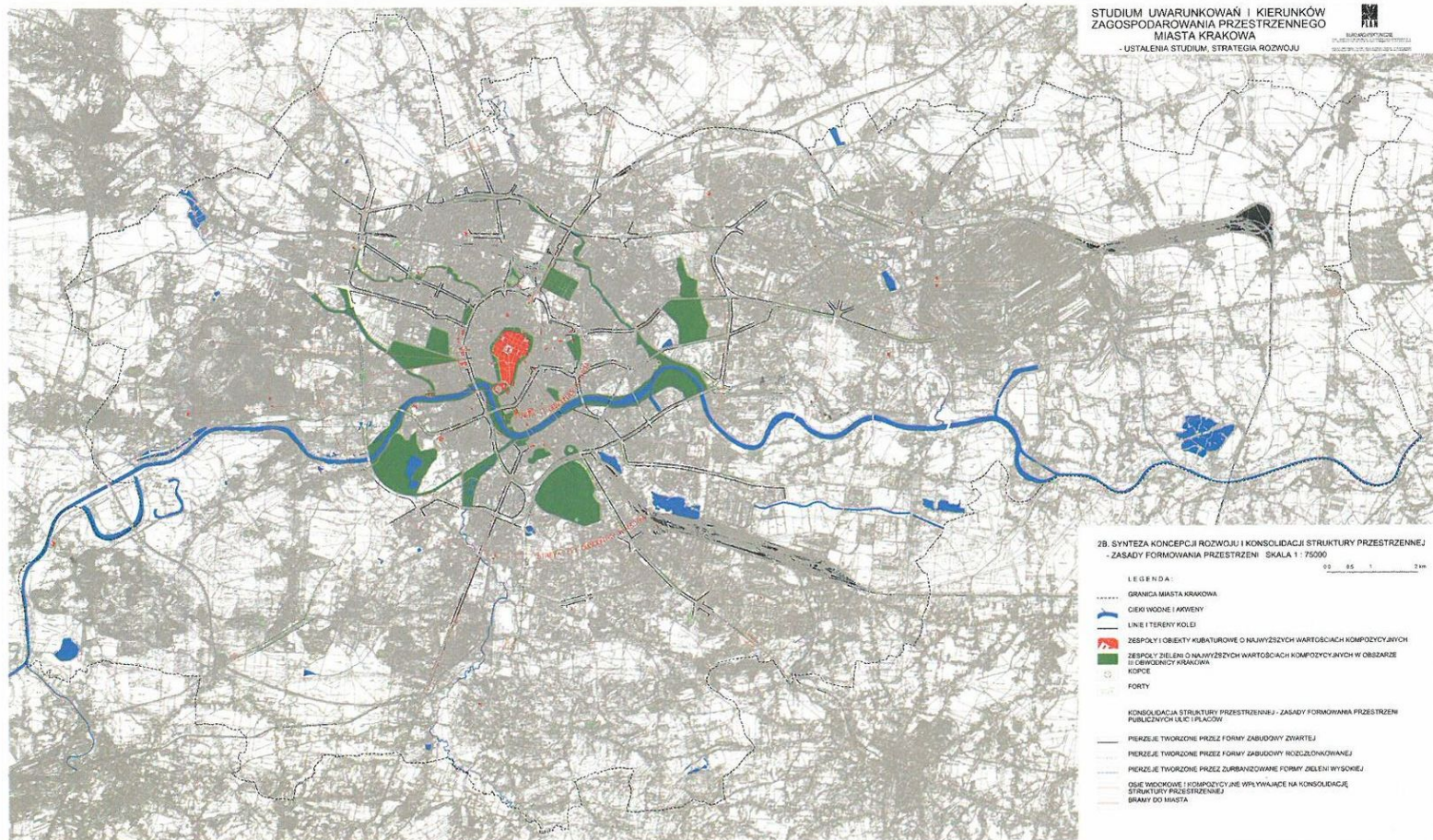
Wartości urbanistyczne i architektoniczne Krakowa to historyczne, zabytkowe i estetyczne jakości jego zespołów i obiektów. Główny cel strategii i polityki rozwoju miasta winien określać zasady kształtowania środowiska kulturowego w przyszłości.

Zasady te, wynikając wprost z uwarunkowań, jakimi są wyjątkowe wartości kulturowe miasta, powinny zapewnić dalszy ich rozwój poprzez działania podejmowane w planowaniu miejscowym, do których między innymi należą:

- ochrona i konserwacja zachowanych układów urbanistycznych oraz substancji architektonicznej,
- ochrona przed zainwestowaniem terenów stanowiących najwyższe wartości krajobrazowe,
- uzupełnienie brakujących elementów struktury urbanistycznej obiektami spełniającymi wysokie wymagania co do jakości formy architektonicznej, detalu, estetyki rozwiązań materiałowych,
- bezwzględna ochrona i rehabilitacja historycznej sylwetki miasta i kulturowych zasobów; założeń miejskich, podmiejskich i wiejskich, osiedlowych, zespołów parkowych, fortyfikacji, pojedynczych obiektów w ich układzie i substancji,
- kształtowanie nowych przestrzeni publicznych umożliwiających zachowanie i kontynuację atrakcyjnych widoków oraz panoramy miasta,
- kształtowanie nowej zabudowy w harmonii z otaczającym krajobrazem, zachowującej charakterystyczne i tradycyjne cechy miejsca,
- kreowanie nowych dominant nie naruszających naturalnych, historycznych i kulturowych wartości krajobrazu miasta,
- ochrona i kształtowanie miejskiej zieleni, oświetlenia i „umeblowania”.

Bardzo mocną stroną możliwości rozwoju przestrzennego i gospodarczego Krakowa stają się tereny użytkowane jeszcze przez przemysł, wojsko i kolej. W wyniku restrukturyzacji, likwidacji czy prywatyzacji, winno nastąpić stopniowe uwolnienie tych terenów z dotychczasowych funkcji na cele lepiej służące miastu. Lokalizacja tych terenów, najczęściej w ważnych punktach miasta oraz ich potencjał inwestycyjny, pozwalają

## zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa



na zagospodarowanie zaspokajające narosłe publiczne i indywidualne potrzeby mieszkańców Krakowa, podnosząc atrakcyjność tych terenów dla przyjezdnych i turystów.

Fakt istnienia sieci kolejowej i rozległych terenów kolejowych jest kojarzony od lat jako zasadnicza bariera urbanistyczna miasta, podczas gdy bogata sieć kolejowa jest silnym atutem rozwojowym Krakowa, wynikającym z możliwości:

- wykorzystania istniejącej sieci kolejowej dla potrzeb szybkiej kolei miejskiej, która może zapewnić bezkolizyjny transport publiczny wewnątrz miasta i aglomeracji oraz lepsze powiązanie z obszarem metropolitalnym,
- uruchomienia potencjału rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta oraz aglomeracji w rejonie węzłów przesiadkowych, stacji i przystanków,
- weryfikacji i optymalizacji inwestycji systemu linii tramwajowych traktowanego jako system komplementarny względem systemu szybkiej kolei miejskiej.

Największy udział we własnościowej strukturze Krakowa ma własność prywatna, a udział własności gminnej i Skarbu Państwa nie zapewnia możliwości realizacji ważnych celów publicznych w granicach administracyjnych miasta. Pomimo restrukturyzacji PKP, zapowiadanego uwolnienia terenów wojskowych oraz komunalizacji, możliwość dysponowania znaczącą częścią obszaru miasta pozostaje nadal poza bezpośrednim oddziaływaniem Gminy Kraków. Niewielki udział we własności gruntów w zasadniczy sposób utrudnia prowadzenie działań związanych z:

- promocją przedsięwzięć gospodarczych,
- realizacją inwestycji publicznych, w szczególności komunikacyjnych,
- rozwojem budownictwa mieszkaniowego, zapewniającym realizację podstawowych obowiązków Gminy względem słabszych ekonomicznie grup społecznych, koniecznych przesiedleń, utrzymania i tworzenia rezerwy mieszkań zastępczych i tymczasowych, pomocy bezdomnym.

Powiększenie udziału we własności gruntów powinno być jednym z głównych celów działania miasta w zakresie gospodarki przestrzennej. Zwiększa to siłę oddziaływania Gminy na cały lokalny rynek nieruchomości, umożliwiając efektywniejszą realizację obranych kierunków zagospodarowania.

Do zasadniczych barier planistycznych utrudniających właściwy rozwój miasta zaliczyć trzeba słabość utrwalonych przez lata metod i narzędzi planowania miejscowego oraz jego malejącą wydolność. Nadmierne szczegółowe i niejasne zapisy ustaleń stosowane w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego powodują między innymi:

- błędne zagospodarowanie terenu w wyniku ich złej interpretacji przy słabej regulacji przestrzeni urbanistycznej i form zabudowy,
- liczne zmiany w planie, również w przypadku inwestycji publicznych,
- brak promocyjnych funkcji planu w oczach inwestorów.

**SZANSE I ZAGROŻENIA  
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA**

**Szanse**

- A/ odzyskanie wszystkich uwolnionych terenów przemysłowych (Łęg, Grzegórzki, Zabłocie) i wojskowych na cele miejskie umocni pozycję miasta w prowadzeniu polityki przestrzennej,
- B/ rozwój sektora nauki, kultury, turystyki pobytowej to wzrost znaczenia, prestiżu i zamożności miasta,
- C/ transfer wysokiej technologii (zdegradowany obszar HTS) jako element wykorzystania wysokiej klasy specjalistów zamieszkujących miasto i wpisania działalności produkcyjnej w poziom najwyższej jakości i dochodowości,
- D/ aktywniejsza gospodarka gruntami ze strony władz samorządowych zmierzająca do szybkiego pozyskiwania gruntów, zwłaszcza tych, które umożliwią od zaraz realizację niezbędnych inwestycji strategicznych,
- E/ wdrożenie szybkiej kolei miejskiej w istniejącej sieci linii kolejowych jako działania podnoszącego sprawność komunikacji publicznej przy ograniczeniu indywidualnego transportu samochodowego oraz uporządkowanie wielu przestrzeni publicznych dzięki realizacji węzłów przesiadkowych.

**zagrożenia**

- A/ zahamowanie bądź spowolnienie restrukturyzacji PKP i dyslokacji Wojska uniemożliwi bądź utrudni pozyskanie ważnych obszarów zajmowanych przez te instytucje dla realizacji ustaleń planów zagospodarowania,
- B/ masowa „ucieczka” inwestorów w strefę podmiejską, co może mieć miejsce jak w innych miastach Polski i owocować dalszym rozproszaniem zabudowy,
- C/ opóźnienia w realizacji brakujących elementów II i III obwodnicy miasta oraz parkingów strategicznych,
- D/ opóźnienia w miejscowym planowaniu przestrzennym utrudniającym procesy inwestycyjne,
- E/ brak silnej regulacji urbanistycznej i skutecznej kontroli w zagospodarowaniu przestrzeni miasta skutkujący naruszeniem jego wartości kompozycyjnych przez ruch inwestycyjny nakierowany na łatwy zysk.

**CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO I GOSPODARCZEGO KRAKOWA**

**cele główne**

W świetle dokonanej analizy uwarunkowań rozwoju miasta, do głównych celów rozwoju przestrzennego i gospodarczego Miasta Krakowa zaliczone będą:

- umocnienia regionalnej i ponadregionalnej pozycji Krakowa,
- poprawa standardów ekologicznych i jakości życia mieszkańców,
- utrwalenia wartości kulturowych Krakowa,
- umocnienie proinwestycyjnej polityki miasta.

**cele cząstkowe i sposoby ich realizacji**

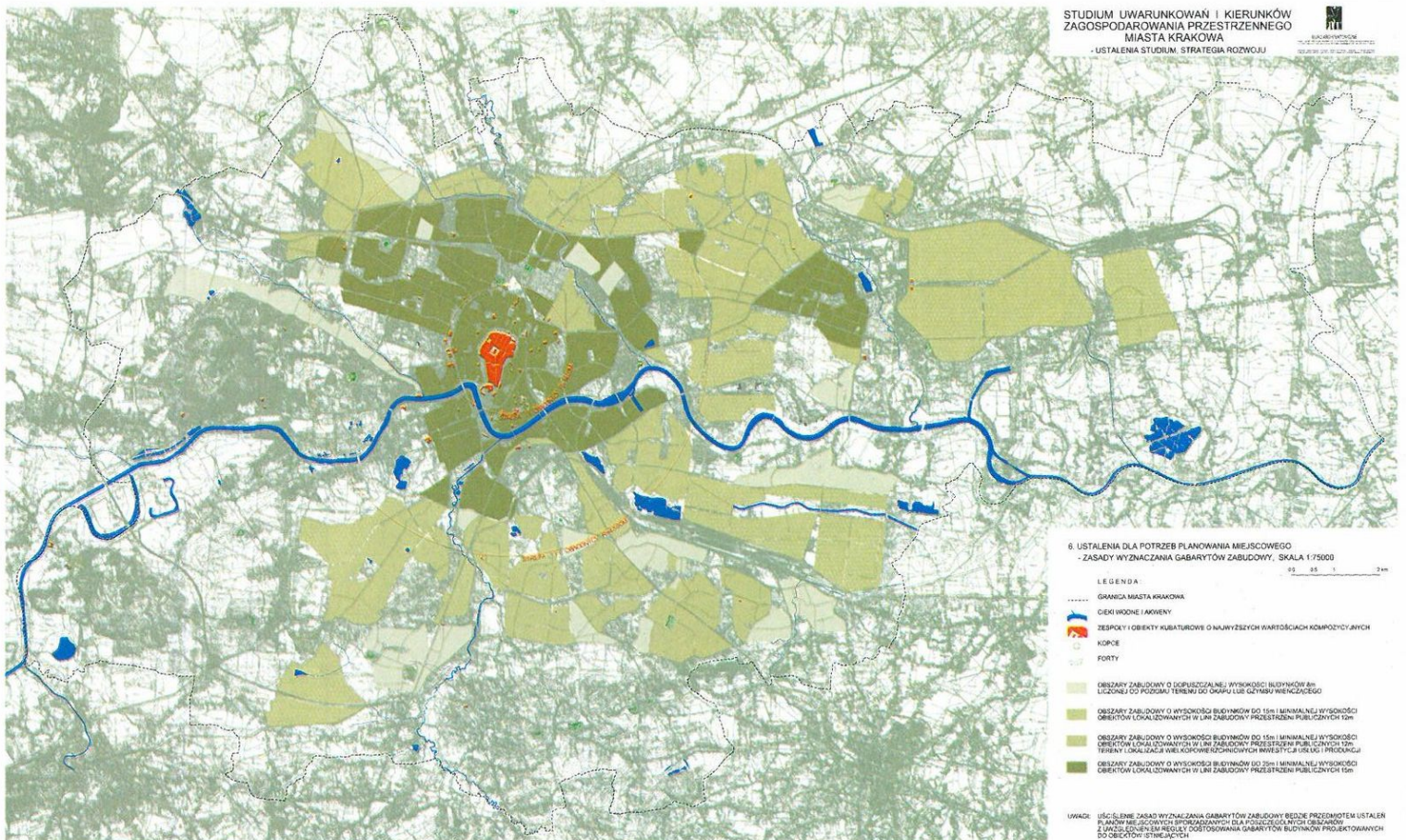
Utrzymanie struktur funkcjonalno-społecznych charakterystycznych dla tradycyjnych przestrzeni miejskich — narzędziami i działaniami wykonawczymi winno być:

- objęcie ochroną prawną specyficznych miejsc pracy i grup społecznych (np. mieszkańców zabytkowych dzielnic),
- zakazanie lokalizowania przedsięwzięć zagrażających ekonomicznym podstawom tradycyjnych struktur społecznych,
- obciążanie koniecznością realizacji programów mieszkaniowych wszystkich nowych lokalizacji w strefie drugiej obwodnicy wraz z 300 m „kolnierzem”,
- lokalizacja średniej i małej przedsiębiorczości w nowo powstających przestrzeniach publicznych,
- pomoc placówkom oświaty w celu powstrzymania migracji młodych małżeństw do innych dzielnic lub poza teren Krakowa.

Odzyskanie i zmiana sposobu zagospodarowania terenów kolejowych, wojskowych i przemysłowych na wielofunkcyjne obszary usług kultury, turystyki, komercji i mieszkalnictwa — narzędziami i działaniami wykonawczymi winno być:

- opracowanie miejscowych planów dla odzyskiwanych terenów oraz zapewnienie dla nich wielofunkcyjnych programów użytkowych,
- tworzenie różnych form nacisków prawnych, fiskalnych, politycznych, tak by wyeliminować z obszaru śródmiejskiego niewłaściwe funkcje,
- intensyfikacja promocji tych terenów.

Zahamowanie ekstensywnej zabudowy i skoncentrowanie rozwoju na przekształcaniu terenów zabudowanych — zwłaszcza w strefie III obwodnicy oraz niezajmowanie nowych terenów — narzędziami i działaniami wykonawczymi winno być:



- skoncentrowanie wysiłku planistycznego miasta na obszarze śródmiejskim,
- wyznaczenie w strefie III obwodnicy nowych lokalizacji o atrakcyjnej funkcji,
- promocja tych terenów wśród inwestorów i deweloperów,
- powstrzymanie rozproszenia zabudowy w obszarze całego miasta poprzez wprowadzanie zieleni oraz zaostreżenie regulacji dla nowej zabudowy w terenach przylegających do obszarów o najwyższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych.

### ograniczenie pracy transportowej

- Do realizacji tego celu narzędziami i działaniami wykonawczymi winny być:
- intensyfikacja prac nad uruchomieniem szybkiej kolei miejskiej,
  - dalszy rozwój i modernizacja sieci linii tramwajowych,
  - realizacja brakujących odcinków i węzłów głównego układu sieci ulic i dróg oraz systematyczna rozbudowa lokalnej sieci ulicznej,
  - projektowanie systemu ścieżek rowerowych w układzie celowym, a nie tylko rekreacyjnym,
  - zwiększenie wielofunkcyjności obszarów zurbanizowanych.

### lepsza ochrona i wykorzystanie naturalnych elementów kompozycji miasta

- Ten cel częściowy oznacza konieczność rozwoju terenów zielonych stanowiących dopełnienie i ochronę zieleni o najwyższych wartościach przyrodniczych oraz zwrócenie szczególnej uwagi na naturalne elementy kompozycji urbanistycznej miasta, jak: Wisła i jej nabrzeża, obudowa cieków wodnych, Skalki Twardowskiego i Zakrzówek, strefy wjazdowe do miasta, atrakcyjne zespoły zieleni wysokiej. Do realizacji tego celu w ramach polityki rozwoju przestrzennego miasta narzędziami i działaniami wykonawczymi winny być:
- dalszy rozwój ochrony naturalnych elementów krajobrazu miasta,
  - natychmiastowe podjęcie planów miejscowych strefy Wisły,
  - lokowanie prestiżowych obiektów publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki i zaangażowanie miasta w spółki deweloperskie oraz konkursy architektoniczne dla wykreowania wiślanego Water-Front,
  - powiększenie obszarów zielonych wzdłuż cieków wodnych ze zwróceniem uwagi na ich kompozycyjne i klimatyczne znaczenie dla poprawy stanu środowiska miasta.

matyczne znaczenie dla poprawy stanu środowiska miasta.

### wzmocnienie policentrycznego układu funkcjonalno-przestrzennego

- Do realizacji tego celu narzędziami i działaniami wykonawczymi winny być:
- aktywizacja obecności sektora publicznego w terenach istniejących,
  - stworzenie modelowego programu centrum dzielnicowego,
  - wybór lokalizacji pod te centra i opracowanie ich koncepcji najlepiej w drodze konkursów,
  - wykorzystanie dla ich powstawania partnerstwa publiczno-prywatnego.

### podniesienie jakości przestrzeni publicznych

- Do realizacji tego celu narzędziami i działaniami wykonawczymi winny być:
- konsekwentne przestrzeganie obowiązku wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach lokalizacyjnych linii zabudowy i gabarytów zabudowy,
  - świadome poszukiwanie i kształtowanie nowych lokalnych dominant, akcentów oraz elementów pozwalających krystalizować plany,
  - podniesienie wymagań jakościowych względem architektury poprzez konkursy,
  - zwiększenie aktywności i wymagań samorządu jako inwestora obiektów publicznych oraz podniesienie poziomu zarządzania,
  - konsekwentne wprowadzanie i porządkowanie systemów informacji wizualnej.

### zwiększenie integracji obszarów nauki z urbanistycznie zdefiniowaną strukturą przestrzenną miasta

- Do realizacji tego celu koniecznymi narzędziami i działaniami wykonawczymi są:
- międzynarodowa i krajowa promocja Krakowa jako ośrodka wysokiej technologii,
  - przygotowanie lokalizacji dla funkcji nauki i obiektów wysokiej technologii,
  - udział miasta w partnerskim układzie realizującym i stylizującym te projekty.

### instrumenty i metody prowadzenia prac planistycznych

W oparciu o przedstawione cele należy stwierdzić, że podstawowym zagadnieniem rozwoju przestrzennego Krakowa jest

zwiększenie wysiłku planistycznego. W pierwszej kolejności powinien być on nakierowany na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego realizujące obraną strategię rozwoju przestrzennego miasta, a dotyczące: głównego układu transportowego miasta; strefy śródmiejskiej wyznaczonej w strategii rozwoju III obwodnicą miasta; obszarów przemysłowych zwalnianych przez HTS.

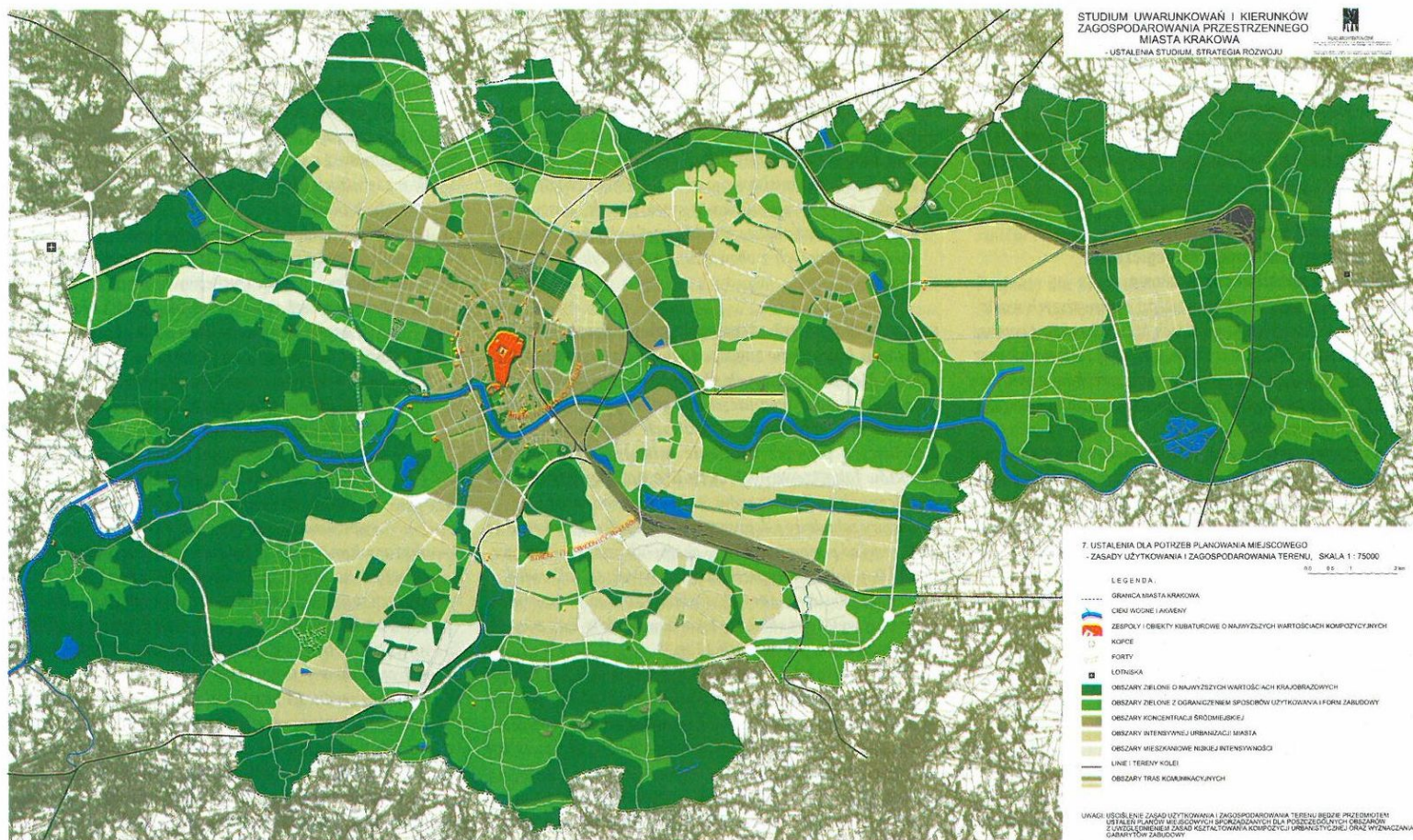
Dla uzyskania możliwości realizacji tych planów, należy rozszerzyć działania Pracowni Urbanistycznej UMK, by mogła zapewnić informacyjną, techniczną, prawną i proceduralną obsługę wielu małych obszarów planów miejscowych. PU winna nawiązać współpracę z urbanistami i architektami, którzy w różnych formach organizacyjnych będą wykonywać na zlecenie miasta studia i projekty urbanistyczne dla kolejnych planów miejscowych, sporządzanych następnie we współpracy z PU, aż do ich uchwalenia. Dobrze opracowany plan, spełniający potrzeby miasta i opatrzony bogatą warstwą regulacyjną jest bowiem dla samorządu terytorialnego najsilniejszym instrumentem rozwoju przestrzennego i gospodarczego.

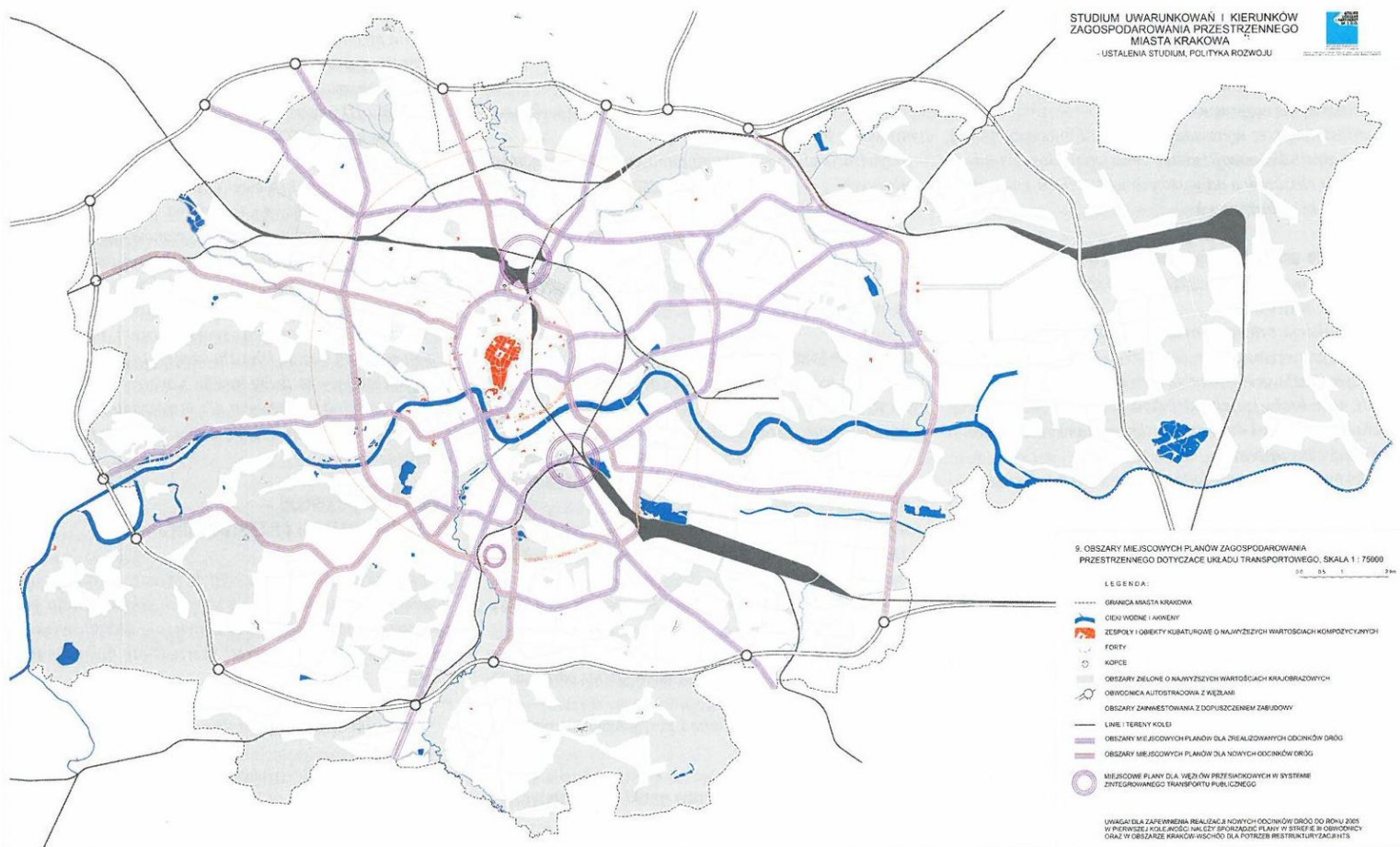
### STRATEGIA ROZWOJU — KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Do zasadniczych kierunków polityki przestrzennej miasta zaliczono te, które wynikają z przyjętych celów rozwoju przestrzennego i gospodarczego Krakowa, a z których wynikają zadania i ustalenia dla potrzeb sporządzanych planów miejscowych:

- intensyfikacja rozwoju przestrzennego i gospodarczego w celu umocnienia regionalnej i ponadregionalnej pozycji Krakowa,
- ochrona i rozwój terenów zielonych w celu poprawy standardów ekologicznych i jakości życia mieszkańców Krakowa,
- porządkowanie i harmonizowanie struktury przestrzennej w celu utrwalenia wartości kulturowych Krakowa,
- racjonalizacja rozwoju systemów infrastruktury w celu umocnienia proinwestycyjnej polityki Krakowa.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego musi być podjęta i realizowana wizja Krakowa jako miasta ery poprzemysłowej, charakteryzującego się intensywnym oraz jakościowym rozwojem wszelkich jego struktur. Jedynie takie ujęcie kierunków rozwoju Miasta Krakowa zapewni warunki lepszej krystalizacji struktury miejskiej i zasadniczej poprawy jakości jego przestrzeni względem rezultatów osiągniętych w realizacji kierunków dotychczasowych. W miejscowych planach





zagospodarowania przestrzennego musi być ponadto podjęta i realizowana idea funkcjonalnej elastyczności i silnej regulacji przestrzeni urbanistycznej.

#### intensyfikacja rozwoju przestrzennego i gospodarczego w celu umocnienia regionalnej i ponadregionalnej pozycji Krakowa

- Zapewnienie ciągłości systemu korytarzy ekologicznych poprzez powiększenie obszarów o najwyższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych w granicach Miasta Krakowa.
- Intensyfikacja urbanizacji w granicach Miasta Krakowa poprzez lepsze wykorzystanie systemów infrastruktury transportowej, a zwłaszcza istniejącej sieci kolei w związku z koniecznością uporządkowania trendów rozwojowych osadnictwa w obszarze metropolitalnym.
- Stymulowanie rozwoju gospodarczego i powiązań przestrzennych w całym obszarze metropolitalnym oraz na obszarach jego gmin.

#### ochrona i rozwój terenów zielonych w celu poprawy standardów ekologicznych i jakości życia mieszkańców Krakowa

- Poprawa warunków ochrony zieleni o najwyższych wartościach przyrodniczych w granicach Miasta Krakowa poprzez ich dopełnienie obszarami zieleni aktywnej biologicznie oraz obszarami zielonymi z ograniczeniem sposobów użytkowania i form zabudowy, w tym poprzez dolesienia i tworzenie użytków ekologicznych.
- Powstrzymanie rozproszenia i uporządkowanie zabudowy w obszarach sąsiadujących z obszarami o najwyższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych poprzez ograniczenie sposobów użytkowania i form zabudowy z warunkiem wprowadzenia zurbanizowanych form zieleni wysokiej.
- Kierunkowanie rozwoju przestrzennego przez uwzględnienie zakresu ochrony zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zagrożeń środowiskowych.

#### porządkowanie i harmonizowanie rozwoju struktury przestrzennej w celu utrwalenia wartości kulturowych Krakowa

- „Obudowa” kulturowej i przestrzennej tożsamości Miasta Krakowa poprzez konsolidację jego struktury przestrzennej, a zwłaszcza poprzez kształtowanie przestrzeni publicznych wzdłuż głównych obwodnicowych i promienistych arterii

miejskich, która utrwalił percepcję formy miasta, formy odzwierciedlającej lokalne i ponadregionalne aspiracje Krakowa.

- Porządkowanie kompozycji struktury przestrzennej miasta poprzez określenie zasad kształtowania tkanki urbanistycznej, a zwłaszcza poprzez wyznaczenie kierunków i zakresu interwencji urbanistycznej dla obszarów zabudowy o podobnych cechach kompozycyjnych.

#### racjonalizacja rozwoju systemów infrastruktury w celu umocnienia proinwestycyjnej polityki miasta

- Kontynuowanie rozwoju głównego układu sieci transportowych poprzez adaptację i aktualizację ustaleń obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Krakowa w zakresie „trasowania” i rezerw terenowych oraz analizę przedsięwzięć i planów inwestycyjnych wynikających z obowiązujących polityk sektorowych miasta.
- Kontynuowanie rozwoju głównego układu sieci infrastruktury technicznej i komunalnej poprzez adaptację ustaleń obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Krakowa w zakresie ich „trasowania” i lokalizacji oraz analizę przedsięwzięć i planów inwestycyjnych wynikających z obowiązujących polityk sektorowych miasta.

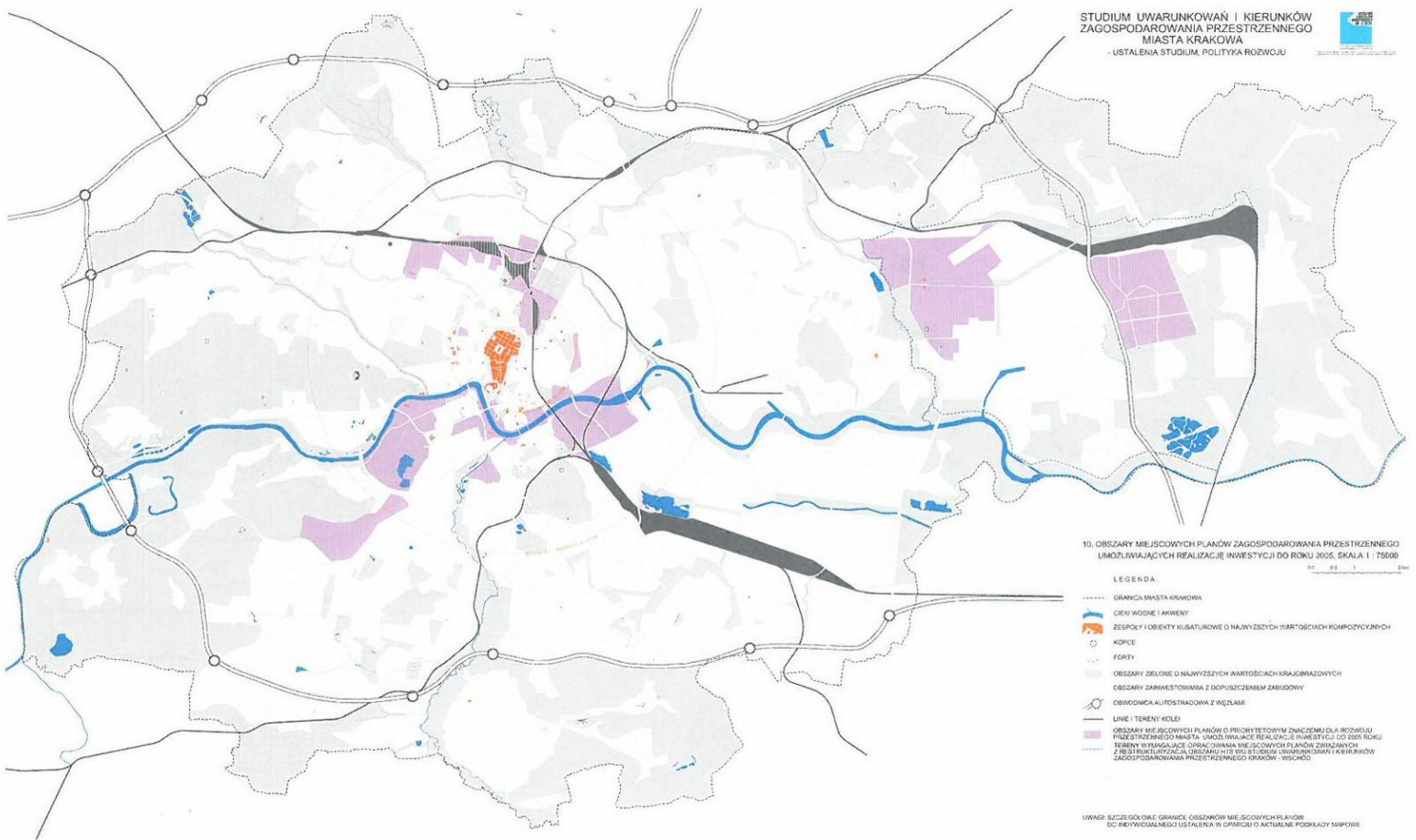
#### ustalenia dla potrzeb planowania miejscowego

Uściślenie kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta dla sporządzanych planów miejscowych poprzez ustalenie zasad wyznaczania gabarytów zabudowy w obszarach o podobnych cechach kompozycyjnych, a zwłaszcza poprzez ustalenie minimalnej wysokości obiektów lokalizowanych w linii zabudowy przestrzeni publicznych tych obszarów. W tym celu wyznacza się:

- obszary zabudowy o dopuszczalnej wysokości budynków 8 m liczonej od poziomu terenu do okapu lub gzymsu wieńczącego i 9 m jako ich nieprzekraczalnej wysokości całkowitej,
- obszary zabudowy o wysokości budynków do 15 m i minimalnej wysokości obiektów lokalizowanych w linii zabudowy przestrzeni publicznych 12 m,
- obszary zabudowy o wysokości budynków do 15 m i minimalnej wysokości obiektów lokalizowanych w linii zabudowy przestrzeni publicznych 12 m, wskazane jako tereny potencjalnej lokalizacji wielkopowierzchniowych inwestycji usług i produkcji,
- obszary zabudowy o wysokości budynków do 25 m i minimalnej wysokości obiektów lokalizowanych w linii zabudowy przestrzeni publicznych 15 m.

Uściślenie kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta dla planów miejscowych poprzez ustalenie zasad użytkowania i zagospodarowania terenu dla obszarów wyznaczonych oraz zdefiniowanych w niniejszym opracowaniu jego zasadniczymi celami, a także poprzez delegację dalszego uściślenia tych ustaleń do fazy sporządzania planów miejscowych. W tym celu wyznacza się:

- **obszary zielone o najwyższych wartościach krajobrazowych;** tereny zieleni o najwyższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych realizowanych poprzez ochronę i rozwój zagospodarowania obszarów leśnych oraz zieleni czynnej biologicznie z ograniczeniem prawa zabudowy do następujących inwestycji (pod warunkiem ich zgodności z koncepcją rozwoju i konsolidacji struktury przestrzennej):
  - A/ inwestycji kubaturowych, liniowych i terenowych służących utrzymaniu prawidłowego funkcjonowania oraz rozwoju zagospodarowania terenu pod warunkiem ich zgodności z celami wyznaczenia obszaru,
  - B/ modernizacji prowadzonej w ramach kubatury istniejących obiektów,
  - C/ inwestycji wynikających z ustaleń planów miejscowych dotychczas obowiązujących oraz z uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych w tych terenach,
  - D/ inwestycji mieszkaniowych wynikających z lokalnych inicjatyw w zakresie wykorzystania istniejącej infrastruktury transportowej, technicznej i komunalnej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przestrzennych dotyczących:
    - obowiązku utrzymania 90% powierzchni terenu inwestycji jako czynnej biologicznie,
    - ograniczenia powierzchni zabudowy do 400 m<sup>2</sup>,
    - ograniczenia wysokości zabudowy do 6 m,
    - lokalizowania obiektu w obowiązującej linii zabudowy prowadzonej w odległości 15 m od krawędzi drogi;
- **obszary koncentracji śródmiejskiej;** tereny wielofunkcyjnej zabudowy strefy śródmiejskiej oraz lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i usługowych; realizowanych w uwarunkowaniach wynikających z koncentracji śródmiejskiej; pełnej obsługi terenu w zakresie infrastruktury transportowej, technicznej i komunalnej, oraz pod warunkiem zgodności inwestycji z koncepcją rozwoju i konsolidacji struktury przestrzennej, a zwłaszcza z określonymi dla tych obszarów zasadami: kształtowania tkanki urbanistycznej oraz wyznaczenia gabarytów zabudowy;
- **obszary intensywnej urbanizacji miasta;** tereny wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej oraz lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych; realizo-



wanych w uwarunkowaniach wynikających z intensywnej urbanizacji; pełnej obsługi terenu w zakresie infrastruktury transportowej, technicznej i komunalnej, oraz pod warunkiem zgodności inwestycji z koncepcją rozwoju i konsolidacji struktury przestrzennej, a zwłaszcza z określonymi dla tych obszarów zasadami: kształtowania tkanki urbanistycznej, wyznaczenia gabarytów zabudowy;

- **obszary mieszkaniowe niskiej intensywności**; tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności oraz lokalizacji inwestycji jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych o cechach typologicznych nawiązujących do istniejącej struktury przestrzennej tych terenów, realizowanych w uwarunkowaniach wynikających z obowiązku utrzymania 50% powierzchni działki jako czynnej biologicznie, pełnej obsługi terenu w zakresie infrastruktury transportowej, technicznej i komunalnej oraz pod warunkiem zgodności inwestycji z koncepcją rozwoju i konsolidacji struktury przestrzennej, a zwłaszcza z określonymi dla tych obszarów zasadami: kształtowania tkanki urbanistycznej oraz wyznaczenia gabarytów zabudowy;
- **obszary zielone z ograniczeniem sposobów użytkowania i form zabudowy**; tereny zielone z dopuszczeniem lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych, realizowanych w uwarunkowaniach wynikających z obowiązku powstrzymania i uporządkowania zabudowy; zróżnicowanego stopnia obsługi terenu w zakresie infrastruktury transportowej, technicznej i komunalnej oraz pod warunkiem zgodności tych inwestycji z koncepcją rozwoju i konsolidacji struktury przestrzennej, a zwłaszcza inwestycji polegających na:

- a/ rozbudowie lub budowie obiektów kubaturowych w terenach zainwestowanych zapewniających poprawę lub utrzymanie dotychczasowych sposobów użytkowania i dopełnienie lokalnych gabarytów zabudowy oraz pod warunkiem pełnej obsługi terenu w zakresie infrastruktury transportowej, technicznej i komunalnej. (Warunkiem dopuszczenia wymienionych inwestycji jest obowiązek ich rozszerzenia o zadanie obejmujące projektowanie i realizację zurbanizowanych form zieleni wysokiej oraz szczególnie obowiązek utrzymania 50% powierzchni terenu inwestycji jako czynnej biologicznie),
- b/ budowie zespołów domów jednorodzinnych lub pojedynczych obiektów kubaturowych o nieprzekraczalnej wysokości 8 m w terenach nie zainwestowanych, pod warunkiem równoczesnej realizacji sieci dróg dojazdowych oraz lokalnej infrastruktury technicznej z możliwością

zastosowania grupowych lub indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków. (Warunkiem dopuszczenia wymienionych inwestycji jest obowiązek ich rozszerzenia o zadanie obejmujące projektowanie i realizację zurbanizowanych form zieleni wysokiej oraz szczególnie obowiązek utrzymania 80% powierzchni terenu inwestycji jako czynnej biologicznie),

- c/ budowie terenowych obiektów rekreacji i sportu,
- d/ modernizacji prowadzonej w ramach istniejącej kubatury obiektu,
- e/ inwestycjach liniowych służących utrzymaniu prawidłowego funkcjonowania terenu oraz rozbudowie i budowie obiektów wynikających z lokalnych potrzeb rozwoju infrastruktury transportowej, technicznej i komunalnej miasta;

- **obszary linii i terenów kolei**; tereny linii, urządzeń i obiektów kubaturowych kolei oraz lokalizacji inwestycji transportowych i usługowych, realizowanych w uwarunkowaniach wynikających z procesu restrukturyzacji i modernizacji tych terenów oraz pod warunkiem zgodności tych inwestycji z potrzebami rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta;

- **obszary tras komunikacyjnych**; tereny autostrady, ulic i dróg głównych oraz zbiorczych wraz z trasami tramwaju, ulic lokalnych i ścieżek rowerowych oraz lokalizacji inwestycji transportowych i usługowych pod warunkiem ich zgodności z potrzebami rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta.

#### POLITYKA ROZWOJU — ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Analizy aktualnego stanu układu przestrzennego Krakowa wskazują na znaczne rozproszenie jego struktury. Poza ścisłym centrum, z terenami dzielnicy Kazimierz i Podgórze oraz najstarszym fragmentem Nowej Huty, układ kompozycyjny miasta jest amorficzny; nie reprezentuje skrytalizowanych form kompozycji urbanistycznej. Atomizacja zurbanizowanych, lecz ekstensywnie zabudowanych terenów czyni olbrzymie obszary Krakowa całkowicie nieatrakcyjnymi pod względem jakości przestrzeni publicznych, architektury krajobrazu, detalu.

Rozproszonej zabudowie rozległych terenów miasta towarzyszą nie domknięte układy komunikacyjne, stwarzające niedogodności dla mieszkańców, pogarszające standardy ekologiczne miasta. W rzeczywistości, od lat Kraków żyje odwrócony tyłem do

rzeki. To co najatrakcyjniejsze, nie tylko przestrzenie — rzeka Wisła, jest całkowicie nie wykorzystane w budowaniu obrazu architektonicznego miasta. Na dziś ważne jest sformułowanie nowych idei określających politykę rozwoju miasta. Sformułowanie samej strategii rozwoju Krakowa musi być uzupełnione o krok następny, wynikający ze świadomości, że budowanie miasta oznacza długi i złożony proces powstawania całości z wielu projektów:

Instrumenty planowania urbanistycznego, pojedyncze projekty obiektów architektury, inżynierskie budowle nie są jedynym warunkiem, aby powstało miasto, z jego najistotniejszą jakością zawartą w przestrzeniach publicznych.

Z historii i tradycji rozwoju Krakowa — jak w przypadku innych miast europejskich — wynika, że wyłącznie budowanie miasta według autorskich, kreatywnych rozwiązań projektowych z udziałem sektora publicznego pozwala na stworzenie wyróżników, symboli, znaków definiujących jakość przestrzeni miejskiej, skłaniających uwagę mieszkańców i odwiedzających, przyciągających zainteresowanie i zaangażowanie inwestorów prywatnych.

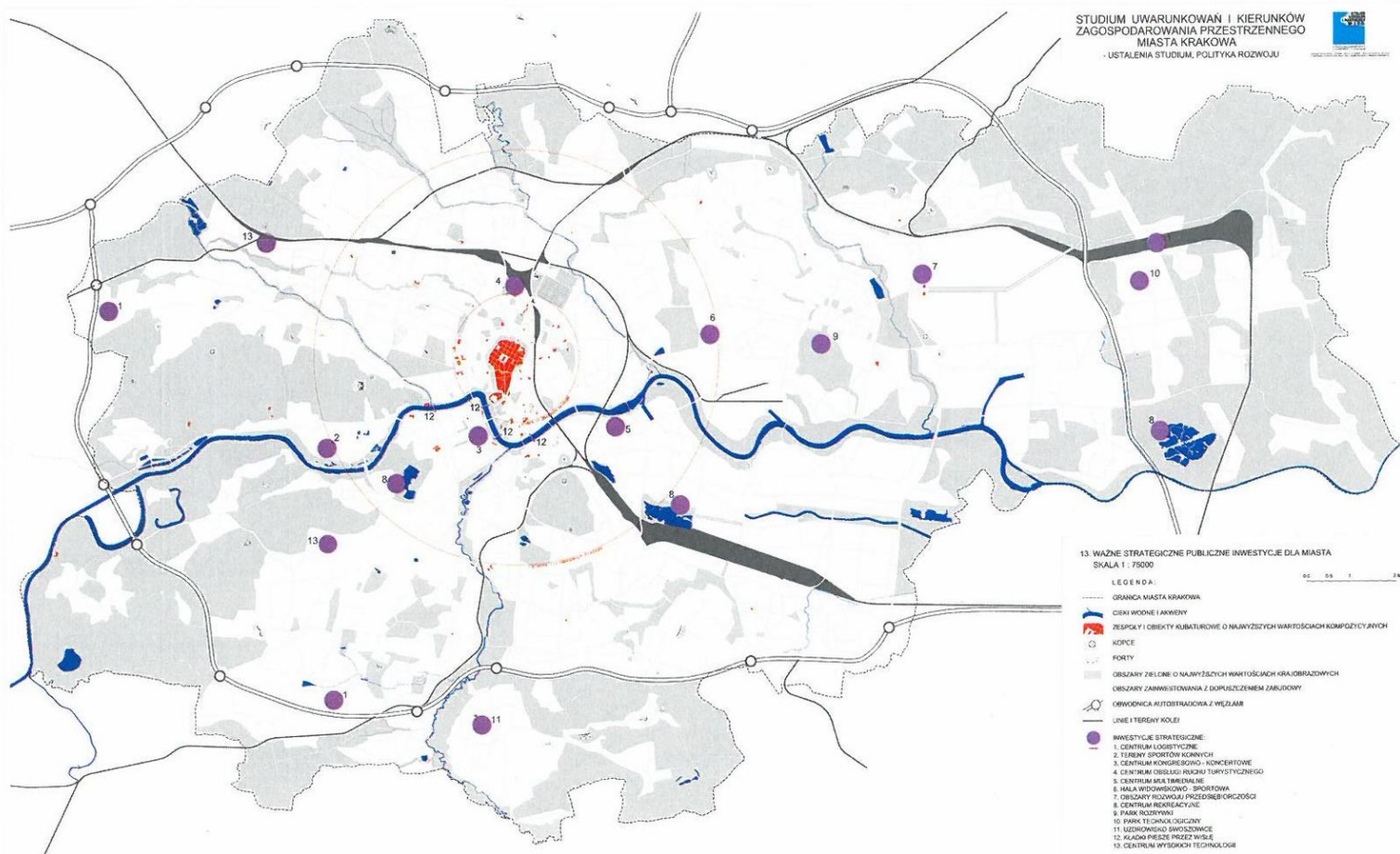
#### Projekty dla Krakowa

Zgodnie z ogólnymi założeniami polityki rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta, proponuje się oprócz zasady jej realizacji o „Projekty dla Krakowa”.

„Projekty dla Krakowa” to miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które są autorskimi projektami ustanawiającymi urbanistyczne i ekonomiczne reguły działania, prowadzonymi do realizacji skomponowanych zespołów miejskich we wskazanych terenach miasta, co przy koncentracji inwestycyjnych zamierzeń pozwoli na systematyczne i zauważalne podniesienie jakości przestrzeni w całym obszarze Miasta Krakowa.

„Projekty dla Krakowa” — miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego — to obszarowo i czasowo określone interwencje urbanistyczne, które prowadzone w oparciu o rozwój układów transportu i infrastruktury komunalnej, obejmują: — dogęszczenia i przekształcenia terenów przewidzianych do realizacji w przedziale od 2001 do 2005 roku, — dogęszczenia, przekształcenia i planowanie terenów przewidzianych do realizacji w przedziale od 2005 do 2015 roku, — przekształcenia, planowanie i wizje zagospodarowania przestrzennego dla perspektywy od 2015 do 2025 roku.

Nadrzędną rolę względem Projektów dla Krakowa stanowią ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawione w ramach strategii



rozwoju. Regulują one zasady wyznaczania gabarytów zabudowy oraz zasady użytkowania i zagospodarowania terenu do czasu zastąpienia dokumentu ustaleń Studium przez inny dokument planistyczny, np. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego.

Z tego względu ustalenia Studium mogą służyć realizacji inwestycji w zakresie miejskiej infrastruktury technicznej i komunalnej, a przy spełnieniu wymagań wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i prawa budowlanego, stanowią również prawną gwarancję dla publicznego i prywatnego inwestora.

Podstawą wskazania terenów, dla których będą sporządzone plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego jest założenie, że w strefie tzw. III obwodnicy miasta istnieje znaczny potencjał terenów wolnych, zdewastowanych bądź terenów o niewielkim stopniu zainwestowania, zajmujących powierzchnię około 490 ha, a zatem zdolnych zaspokoić potrzeby inwestorów na wiele lat w tworzeniu obszaru koncentracji śródmiejskiej.

„Projekty” — miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jako metoda porządkowania i rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta, powinny tworzyć bodźce dla nowych rozwiązań w zakresie organizacji realizacji inwestycji, stwarzających warunki dla zgodnego współistnienia mieszkań, miejsc pracy, możliwości poczynienia zakupów i spędzania wolnego czasu.

„Projekty” powinny zapewnić dalszą intensywną urbanizację miasta, której cechą będzie funkcjonalne zróżnicowanie terenu i niedopuszczenie do powstawania zespołów zabudowy monofunkcyjnej.

„Projekty dla Krakowa” jako wspólne, planistyczne i deweloperskie przedsięwzięcie stanowią winny skuteczną formę realizacji przestrzennego rozwoju miasta dzięki jasności zawartych w nich urbanistycznych rozstrzygnięć oraz nośności wiązanych z tymi przedsięwzięciami haseł, którym, podobnie jak idei „Kraków — dziedzictwo kultury” należy nadać rolę instrumentu dla rozwoju miasta.

„Projekty dla Krakowa” powinny koordynować wszystkie inne sformułowane przez projektantów, inwestorów i administrację samorządową formy aktywności z nich wynikające.

„Projekty dla Krakowa” winny być tak wyznaczane, jasno sformułowane i określone czasowo, by nie podlegały politycznym wahaniom.

Myslą przewodnią polityki rozwoju miasta i każdego ze sporządzanych „Projektów dla Krakowa” winno być dziedzictwo kulturowe miasta, które należy postrzegać jako miasto

europęjskie, z jego własną tradycją i funkcjonalnym przemianowaniem, ze zwartymi formami osiedleńczymi i przestrzeniami publicznymi, z jego niepowtarzalnym kulturowym milieu.

Polityka rozwoju jako integralna część Studium wyznacza zasady realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza wskazuje obszary i kolejność realizacji planów miejscowych. Do zadań i ustaleń w tym zakresie należą:

A/ wskazanie obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących głównego układu sieci transportowych, których granice obejmują „kołnierz” o minimalnej szerokości 20 metrów, liczonej od linii rozgraniczającej drogi (wg jej dotychczasowej klasyfikacji), w celu zapewnienia możliwości dokonania niezbędnych rewizji oraz korekty w zakresie ich klasy, parametrów technicznych, przebiegu uzbrojenia, co pozwoli na uregulowanie stanu własności oraz zdefiniowanie układu jako przestrzeni publicznej o ustalonych regulach kompozycji urbanistycznej i standardach ekologicznych,

B/ wskazanie obszarów miejscowych planów zagospodarowania dla głównych węzłów przesiadkowych w systemie zintegrowanego transportu publicznego,

C/ wskazanie obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o priorytetowym znaczeniu dla rozwoju miasta, wymagające szybkiego podjęcia prac nad ich sporządzeniem i umożliwiające realizację inwestycji do roku 2005,

D/ wyznaczenie obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację inwestycji do roku 2015,

E/ wskazanie obszarów miejscowych planów oraz wyznaczenie kierunków rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej i komunalnej do roku 2025,

F/ określenie charakteru i wyznaczenie lokalizacji ważnych strategicznie, publicznych inwestycji dla miasta, które winny stać się elementem gospodarczego i przestrzennego programu rozwoju metropolitalnego Krakowa, a do których należą: centra logistyczne (3 lokalizacje); tereny sportów konnych; centrum kongresowo-koncertowe; centrum obsługi ruchu turystycznego; centrum multimedialne; hala widowiskowo-sportowa; obszary rozwoju przedsiębiorczości; centra rekreacyjne (3 lokalizacje); park rozrywki; park technologiczny; uzdrowisko Swoszowice; kładki piesze przez Wisłę (4 lokalizacje); centra wysokich technologii (2 lokalizacje),

G/ przegląd lokalizacji wniosków o sporządzenie lub zmianę planu, wstępna selekcja i uznanie wniosków, które doty-

czą terenów i działek położonych na obszarach wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach dopuszczających zabudowę, jako wniosków zasadnych, (wnioski zarejestrowane i przekazane przez Pracownię Urbanistyczną Wydziału Rozwoju Miasta UMK, według stanu ze stycznia 2001),

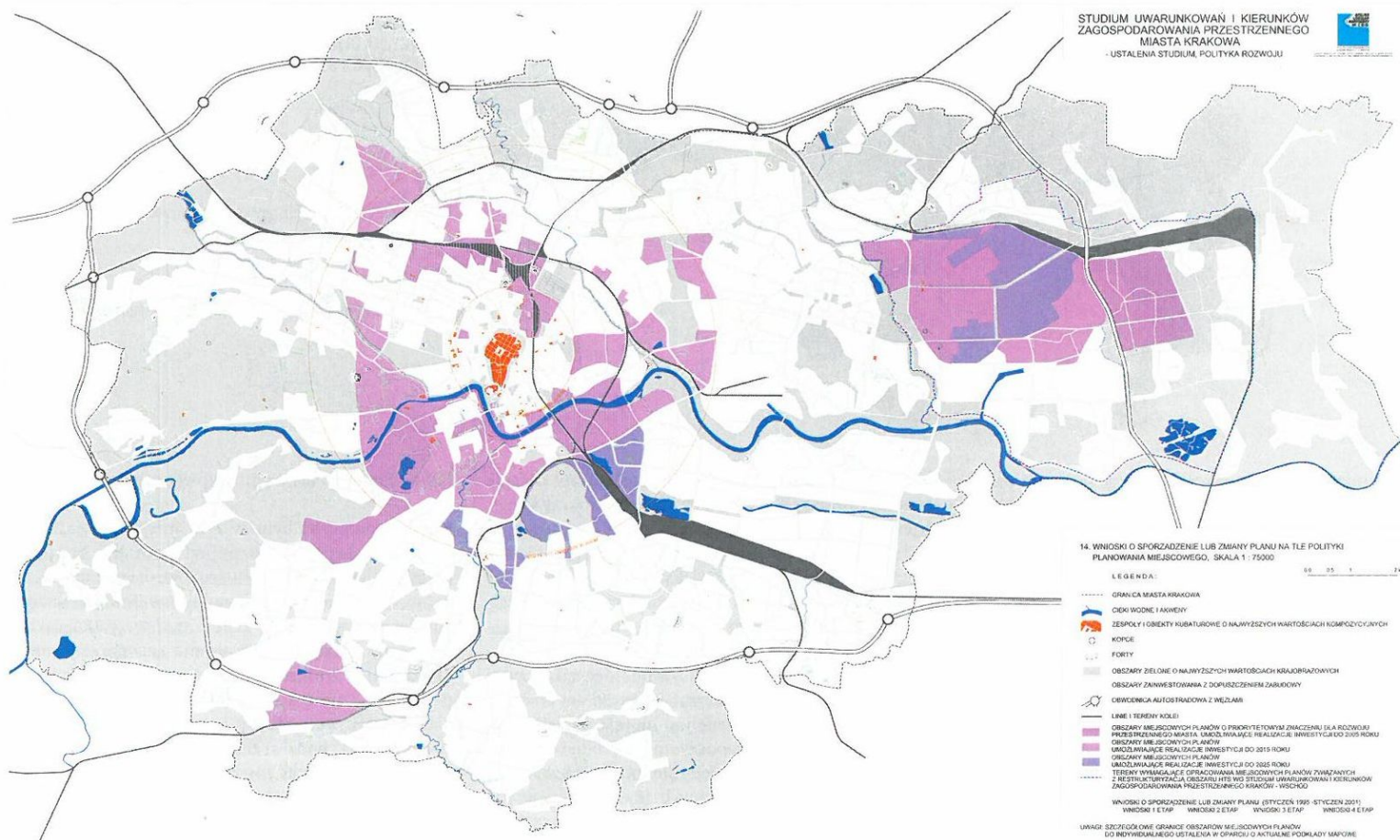
H/ dokonanie analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian planu ogólnego o różnym stanie zaawansowania w celu umożliwienia podjęcia przez Zarząd i Radę Gminy (jako ustawowo odpowiedzialnych za sporządzenie i uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) uchwał o ich kontynuacji lub odstąpieniu od ich sporządzania.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego muszą być realizowane ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zawarte w jego zapisach graficznych i tekstowych. Szczegółowe wyznaczenie granic obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego musi być przedmiotem indywidualnego ustalenia i wyłącznie w oparciu o aktualne podkłady mapowe.

Sposób użytkowania miasta jest zagadnieniem podstawowym, a ideą jego urbanizacji zasada: „...żadnej segregacji ludzi i ich życiowej przestrzeni”, jak to proklamowała urbanistyka modernizmu.

Z całą swą złożonością, przemianowaniem funkcjonalnym i użytkowym, z nauką i badaniami, rzemiosłem i produkcją, usługami, handlem detalicznym, kulturą, mediami, mieszkańcami i przybyszami, terenami dla sportu i wypoczynku, ze współczesną i na wysokim poziomie architekturą Kraków winien oddziaływać magnetycznie, daleko poza swoje granice. W miejsce rutynowo sporządzonych planów miejscowych, spełniających tylko wymogi formalne, proponuje się „Projekty dla Krakowa”, które poprzez kreatywne, ale i praktyczne oddziaływanie wpłynąć mogą na świadomy, intensywny i kompleksowy rozwój miasta. Znana od 15 lat koncepcja rozwoju miasta „od wewnątrz” odniosła sukcesy w wielu miastach Europy. Wymaga tylko klarownych idei, dużej cierpliwości, intensywnej pracy planistycznej i zrozumienia dla urbanistycznej kultury. Jej celem jest bowiem nie tylko zintegrowanie różnych rodzajów użytkowania, ale przede wszystkim zbudowanie nowych struktur miejskich.

Na podstawie materiałów autorów Studium oprac.: Ryszard MILC



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA KRAKOWA

GŁÓWNY PROJEKTANT STUDIUM  
Grzegorz Chodkowski

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU — SYNTENZA PRZESĄDZEŃ

AUTOR  
Ryszard Jurkowski

WSPÓŁPRACA  
Anna Jurkowska

## STRATEGIA ROZWOJU

AUTOR  
Krzysztof Bojanowski

WSPÓŁPRACA  
Małgorzata Bojanowska,  
Jacek Kuś,  
Adam Kalisz,  
Wojciech Kurkiewicz,  
Marcin Drozdowski

## POLITYKA ROZWOJU

AUTOR  
Romuald Loegler

WSPÓŁPRACA  
Kazimiera Bugajska,  
Małgorzata Pacek

GŁÓWNY KONSULTANT  
(autor koncepcji rozwoju  
aglomeracji krakowskiej)  
Stanisław Juchnowicz

PEŁNOMOCNIK PREZYDENTA  
Główny Architekt Miasta  
Wojciech Obtulowicz

Na początku stycznia br. w redakcyjnej rozmowie na tematy związane z problematyką Studium uczestniczyli: Wojciech Obtulowicz, radny miasta Krakowa, pełniący do 20 XII ub. roku funkcję Głównego Architekta Miasta, Marek Dunikowski, członek MKUiA w Krakowie, Krzysztof Bojanowski, Ryszard Jurkowski i Romuald Loegler, członkowie zespołu projektowego Studium, prof. Stanisław Juchnowicz, główny konsultant Studium oraz Stanisław Hager, Główny Architekt Krakowa w latach 1968–72 i 1991–94. Poniżej przedstawiamy fragmenty wypowiedzi uczestników tego spotkania.

**AeB** — Wydaje mi się, że konsekwencją przyjętego Studium powinno być teraz jego szerokie upowszechnienie wśród społeczeństwa miasta. Powinno się to odbywać bez niepotrzebnego zacietrzewienia o podłożu politycznym. Są w świecie sprawdzone wzorce w tym względzie — najbliższe wydają się być metody stosowane w ramach berlińskiego StadtForum.

**Romuald Loegler** — Formuła permanentnej dyskusji o mieście i urabiania opinii poza politykami i radnymi, i lobbowania na rzecz takiej, a nie innej koncepcji rozwoju miasta jest jak najbardziej godna upowszechnienia. Na berlińskie dyskusje przychodziła publiczność „z ulicy” — presja mediów w mieście temu sprzyjała — i nie było mowy o takiej sytuacji, że pewne grupy lobbystyczne mogły mówić co chcą, bo słyszeli to zwykli obywatele miasta i ich reakcje na to były natychmiastowe.

**Stanisław Juchnowicz** — Nigdy jeszcze w Krakowie problemy planowania, problemy kształtu miasta i całego procesu z tym związanego nie wywołały tyle emocji i dyskusji jak te, których byliśmy świadkami w ciągu ostatniego półtora roku. To naprawdę zdarzyło się po raz pierwszy i chwała władzom miasta, że w pewnym sensie sprowokowały tę sytuację. Niezależnie od tego,

że najczęściej były to uwagi krytyczne — to sam fakt, że sprawy planu dla miasta, sprawy jego przyszłości stały się ważne dla mieszkańców, zaczęły docierać do powszechnej świadomości i zaczęto się tym interesować uważam za ogromny sukces.

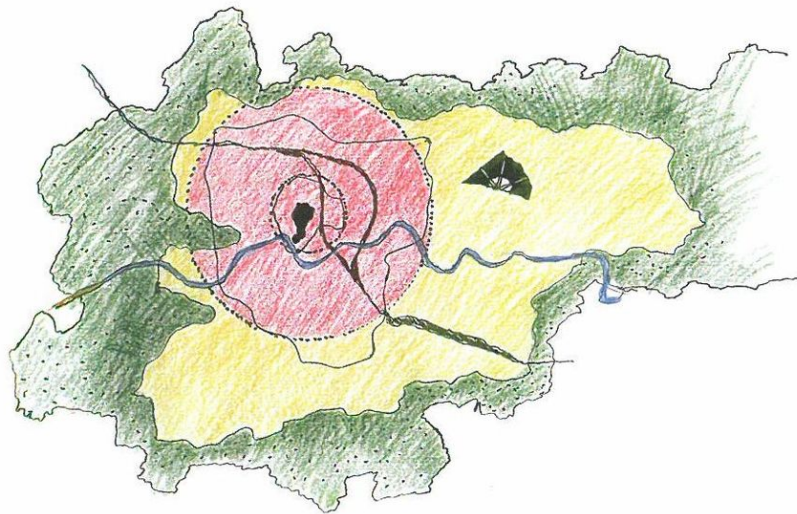
Natomiast uważam, że istniejąca obecnie procedura zapoznawania społeczeństwa z planem przez tzw. wykładanie planu jest mało efektywna. Plan bardzo często nie jest łatwy do odczytania, a ludzie reagują nań niejednokrotnie dopiero wtedy, kiedy na plac budowy ma wjechać ciężki sprzęt. W moim odczuciu, trzeba koniecznie usprawnić cały ten system społecznej partycypacji i opiniowania. Ona musi być, bo to jest norma w krajach demokratycznych, w krajach społeczeństwa obywatelskiego.

**AeB** — Spotkania z radnymi podczas prac nad uchwaleniem Studium nie należały do łatwych, nie obywało się bez sytuacji konfliktowych.

**Ryszard Jurkowski** — Studium jest wynikiem konkursu i ten konkurs był dość uważnie obserwowany w Polsce na zasadzie pewnego *novum*. Nie tylko w Krakowie, ale i w Warszawie, Poznaniu jest dążność środowisk do tego, aby mieć silniejszą pozycję architektów w mieście. Pojawiły się dwa nowe dwuetapowe konkursy (jeden dotyczy terenu na Śląsku, drugi centrum Warszawy) robione metodą podobną do krakowskiej — pierwszy etap na koncepcję przestrzenną i treści tego planu, a dopiero zwycięzca dostaje, po spełnieniu jeszcze określonych wymagań, zlecenie na kontynuację i doprowadzenie założeń do ostatecznego planu. Jest to *novum*, być może wzorzec, bo jak pamiętamy, ostatnio w takich przypadkach decydowały przetargi.

**Marek Dunikowski** — W przypadku Studium istota zagadnienia polegała na tym, że zawsze będzie istniał konflikt między zobiektywizowanymi racjami ekonomicznymi połączonymi z racjami „przestrzennymi” a subiektywnymi racjami politycznymi. Chodzi o to, że w takich sytuacjach radni czy politycy nie kierują się istniejącymi racjami — zawsze ważą popularność z racjami obiektywnymi. Jest oczywiście rzeczą, że jeżeli miasto oplaca z podatków mieszkańców np. oświetlenie, kanalizację czy choćby odśnieżanie — to z punktu widzenia ekonomii, lepiej jest jeżeli na 1 kilometrze




**GLÓWNA IDEA ROZWOJU MIASTA  
TRADYCYJNA DLA KRAKOWA FORMA KSZTAŁTOWANIA  
PRZESTRZENNEJ STRUKTURY MIASTA**

- zwarty środek — obszary koncentracji śródmiejskiej
- obszary intensywnej urbanizacji
- ekstensywnie użytkowany zielony obszar podmiejski

terenu mieszka tysiąc osób płacących podatki, a nie np. tylko dwie — bo w tym drugim przypadku te świadczenia są nieporównywalnie droższe, i temu nikt nie zaprzeczy. Ale radni i politycy kierują się wielokrotnie decyzjami irracjonalnymi z punktu widzenia ekonomicznego, natomiast racjonalnymi z punktu widzenia ich kalkulacji politycznych w kolejnych wyborach.

**RL** — Dlatego nikt nie mówił np. „nie budujemy niepotrzebnych nowych dróg i nowych ciągów kanalizacyjnych”, i ten temat ciągle pomijali, chociaż on zawsze egzystował w cieniu rozmów i wypowiedzi. Mogę powiedzieć też, że podczas dyskusji z radnymi nie odebrałem takiego wątku, iż jakieś racje pozytywne czy negatywne decydują o sprawach podatków, czynszów, racjonalności tworzenia miasta, jego zagęszczenia, tylko jakby te kwestie zostały zupełnie pominięte. I to było symptomatyczne, że w tych dyskusjach ekonomia, o której próbowaliśmy w różnych wątkach dyskusji powiedzieć i zwrócić na nią uwagę, że właśnie ona powinna decydować o rozwoju miasta, ona w ogóle nie stanowiła jakiegoś punktu zapalnego. Zgodziłbym się na uwagi krytyczne, gdyby były wynikiem dyskusji, tymczasem górę brały zupełnie pozamerytoryczne wątki.

**RJ** — Rzeczywistość była taka, że oto po raz pierwszy wszyscy spotkaliśmy się z sytuacją, w której okazało się, że na początek radnym przedstawiono dwa plany. W każdym mieście, w każdej gminie jak jest jedno studium, to radni mają prawo rozmawiać o tym materiale merytorycznie, lepiej czy gorzej, znając się na tym czy nie — w Krakowie najpierw trzeba było wybrać.

**KB** — Pewnym niedosytem w tych wszystkich dyskusjach był dla mnie brak dostrzeżenia w naszych propozycjach elementu nowości. To nas bolało chyba najbardziej. Początkowe spotkania merytoryczne były z dyrektorami wydziałów i tu powiedziałbym, że opór był najpoważniejszy. Rozumiem, że spora część urzędników magistratu była wciągnięta w prace przy poprzednim Studium i być może ten wątek osobisty czy interesu grupowego dał o sobie znać, natomiast na pewno nie było to zauważone, wszyscy traktowali to jako dziwactwo...

**RL** — Dlatego należy wyraźnie podkreślić to *novum*, które Wojciech Obtulowicz sprowokował konkursem-seminarium, że oto po raz pierwszy rozpoczęła się też dyskusja środowiskowa na temat poszukiwania idei rozwoju miasta.

**MD** — A czy wiesz dlaczego to się tak stało, dlaczego nastal ten konflikt? — bo tak naprawdę Wojciech Obtulowicz był w świecie profesjonalnym urzędników magistratu człowiekiem zupełnie z zewnątrz. Opór materii w urzędzie istnieje tak długo, jak długo ta grupa jest związana ze sobą. Dam też przykład z innej zgola rzeczywistości — na uniwersytetach amerykańskich obowiązuje zasada, że rektor nie może być mianowany spośród własnego grona, musi przyjść z zewnątrz! Bo to jest naturalna sprzeczność środowiska naukowców i administratora — naukowcy chcą jak najmniej pracować i najwięcej zarabiać, a zarządzającemu z kolei zależy na jak najlepszym funkcjonowaniu instytucji.

**Stanisław Hager** — Żegnając się przed 10 laty z Magistratem, złożyłem hołd średniej klasie biurokratycznej. To jest ta spora rzesza urzędników, którzy i w PRL-u już działali i działają do dzisiaj i działać będą. To jest, niestety, układ spotykany nadal w większości instytucji. To oni w gruncie rzeczy w dużym stopniu decydują — mogą przyspieszyć, mogą zahamować, mogą stordedować każdą decyzję. Wciąż trwają jako masa. Swego czasu odebrałem uprawnienia do podpisywania decyzji wszystkim architektom dzielnicowym — doszedłem bowiem do wniosku, że jeżeli rocznie jest ok. 450 decyzji, tzn. dwie decyzje na dzień roboczy, to przy odpowiednim przygotowaniu dokumentacji nie powinienem mieć większych kłopotów decyzyjnych. Zyskiwałem w ten sposób pewną kontrolę nad tym, co się w mieście dzieje i pośrednio była to też presja na średnią kadre urzędniczą. Powstał popłoch, bo nagle odebrałem komuś część władzy.

**A&B** — Pozostawmy może na boku te administracyjno-polityczne sprawy związane z powstawaniem Studium, a przejdźmy do jego zawartości merytorycznej.

**SH** — To co mnie najbardziej przeraża w obecnej sytuacji miasta, to fakt, że jedynym dokumentem, który określa prawne podstawy decyzji lokalizacyjnych jest nadal plan z 1987 roku! Poprawiany na różne sposoby dokument z innej epoki, innej rzeczywistości społeczno-ekonomicznej. Kiedy w roku 1991 zostałem, dzięki poparciu kolegów, ponownie Architektem Miasta Krakowa, to pierwszą rzeczą, którą zastałem, to był właśnie ten plan i przeraziłem się nie na żarty. Każda sekcja tego planu ma szereg kardynalnych błędów! Ten plan nie liczył się z własnością terenów, ale miał ok. 70 szczegółowych ustaleń użytkowania terenu, absurdalnych i nawet na PRL-owską miarę nie miało to sensu!

**RL** — Pamiętam dyskusję w 1985 roku, kiedy mówiło się, żeby przywrócić autorską formułę planu szczegółowego, żeby ktoś odpowiadał za to co narysował, a nie żeby to był dokument płynny w interpretacji.

**Wojciech Obtulowicz** — Trzeba zacząć wyraźnie mówić, że jest to PLAN rozwoju miasta, a nie nadużywać słowa studium, bo właśnie wtedy ono jest „przyćmione” tym obowiązującym planem. Plan rozwoju miasta, który jest zawarty w Studium jest wycieczną do wydawania wszystkich planów miejscowych, czyli dajemy sygnał, że pomalutku wycofujemy plan z 1987 roku! Na dowód, że nie jest to dokument martwy chcę poinformować, że podjęliśmy już ponad 30 planów miejscowych według nowej koncepcji rozwoju miasta.

**SH** — Ja osobiście nie przeceniałbym tej siły przebicia nowego Studium, bo jest ono obciążone grzechami starego planu i musi tak być, bo takie są zapisy. Jeżeli w Studium mówi się — a ja się pod tym podpisuję obiema rękami — o ograniczaniu rozproszenia i koncentracji zabudowy, o rozwoju od wewnątrz, to trzeba jednak zdawać sobie sprawę z tego, że jeżeli ktoś ma np. parcele na Pasterniku zapisaną w obecnym planie jako budowlaną, to żadnym nowym planem tego prawa nie można właścicielowi odebrać.

**KB** — Plan nie, ale wymusi to ekonomia...

**SJ** — Proponowałbym w tym miejscu wyjaśnić na czym ma polegać tzw. rozwój od wewnątrz, bo sprawa została odebrana w wielu środowiskach nieprofesjonalnych, czyli przez opinię publiczną, że w obszarze do III obwodnicy chce się zabudować wszystko, łącznie z zielenią. Co przecież wcale nie znaczy, że jesteśmy przeciwko idei miasta policentrycznego lansowanego przez UE — nie znaczy to też, że chcemy zamrozić jakiegokolwiek inwestycje, np. w tzw. obszarze Kraków — Wschód. Nie chodzi o to, żeby wszystko zabudować, ale żeby wykorzystać zasoby infrastrukturalne danego obszaru.

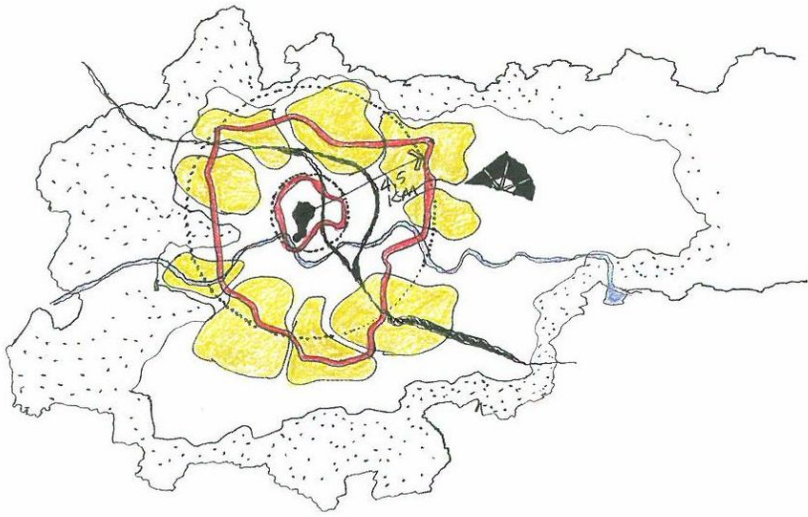
**RL** — Trzeba jednoznacznie podkreślić, że Studium dokonuje zwrotu do tradycyjnej formy krystalizacji miasta — z układem śródmieścia i otaczającego go dużego zielonego kołnierza willowej zabudowy przedmieść. Trzeba przy tym powiedzieć, że to nowe śródmieście nie jest nowe w tym sensie, że jest oderwane od tradycji rozwoju miasta. Rozwój miasta idący w tym kierunku może zagwarantować, że nie tylko ścisłe centrum Krakowa będzie miało dotychczasową, malowniczą atmosferę, ale właśnie to nowe śródmieście będzie miało też te same jakości, a przynajmniej zbliżone.

**RJ** — Ale także zielone przedmieścia, bo jakby istotą naszego Studium jest koncentracja „miejskości” poszerzona nieco w stosunku do tego co jest obecnie, czyli poszerzona do III obwodnicy — i dla mnie to jest bardzo ładne hasło: „zielone przedmieścia”, w których też się dzieje dużo różnych fantastycznych architektonicznych rzeczy, tylko jakby „złapanych” wysokością zieleni i wkomponowanych w tę zieleń, nie porzrzucanych.



**KB** — Chciałbym wrócić do spraw regulacji przestrzennej. W Studium zwracamy uwagę na tworzenie alternatywnych przestrzeni publicznych we wszystkich obszarach — i w restrukturyzowanych osiedlach, i w istniejącej zabudowie śródmiejskiej trzeba przywrócić kształtowanie przestrzeni publicznej jako podstawowy warunek. Tam właśnie dajemy tę regulację przestrzenną, tam wyznaczamy i linię zabudowy, i wysokość zabudowy w linii regulacyjnej tej przestrzeni publicznej.

**RL** — Chciałbym teraz powiedzieć o ważnym aspekcie, jakim jest dostosowanie Studium do aktualnej sytuacji polityczno-ekonomicznej. Mówiliśmy tu już o tym, że obowiązujący plan, aktualizowany co prawda w 1994 roku, w rzeczywistości podtrzymuje korzenie gospodarki socjalistycznej z zupełnie innym systemem planowania. Dlatego m.in. nie robiliśmy strefowania w zakresie sposobów użytkowania, bo to się mija z celem, bowiem gospodarka wolnorynkowa rządzi się zupełnie innymi prawami. Daliśmy obywatelowi prawo budowania wszystkiego, co chce — ale w zgodzie z prawem budowlanym, poszanowaniem własności sąsiada, wymaganiami przestrzeni, ekologią itd. To jest jedna z istotniejszych cech tego dokumentu — strefuje miasto ze względu na sposób jego zabudowywania, a nie pod względem sposobów funkcjonowania!

**KB** — W naszym Studium nie ma żadnych funkcjonalnych odniesień, tak naprawdę pokazujemy tylko 5 stref



**ZASADA OBSŁUGI TERENÓW SYSTEMEM TRANSPORTOWYM  
W MIEJSCE POWIĄZAŃ POMIĘDZY DZIELNICAMI —  
OBSŁUGA CIĄGLEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA**

-  istniejąca restrukturyzowana i nowo projektowana struktura miasta
-  III obwodnica jako zasadniczy element systemu transportowego

o różnym sposobie zagospodarowania — i to wszystko, tak ten plan widzimy!

**MD** — Ja natomiast jestem gorącym zwolennikiem dalszego rozwoju tzw. Błazanej Doliny. (To określenie Wojciecha Obtulowicza na obszar wzdłuż ulic: Conrada, Opolskiej, Lublańskiej i Bora Komorowskiego z usytuowanymi tam m.in. supermarketami Macro Cash & Carry, IKEA, Geant, z uwagi na architekturę tych obiektów — przyp. red.)

**RJ** — Opowiem teraz, co obecnie obowiązujące plany zrobili z polskimi miastami. Na skutek tych zapisów o funkcjonalności (o których tu mówiliśmy), a także bardzo często większej elastyczności, zgłosili się inwestorzy, którzy znaleźli tereny najłatwiejsze do pozyskania i w sposób absolutnie komercyjny zbudowali tam takie Błazane Doliny (pomijam Kraków, mówię teraz o innych miastach w Polsce) odwracając w ten sposób kierunki ciężów, całe systemy narastania miasta. Podam przykład — znakomite stare miasto Będzin, z pięknym historycznym układem — nagle okazało się, że na miejscowym rynku nie ma już żadnych działających sklepów. Teraz wszystkie zakupy dokonywane są przez miejscową ludność w olbrzymim supermarkecie wybudowanym na granicy Będzina i Czeladzi. Byłem niedawno w Warszawie na seminarium, podczas którego przedstawiciele europejskich grup inwestorów z dziedziny usług w centrach miast mówili m.in. o tym, jak np. w Londynie czy w Paryżu w partery i kondygnacje wyższych pięter kwartałów śródmiejskich wcisnąć te wszystkie funkcje. Polska jest na etapie budowy tych „blaszaków” i pewnie jest to proces nieunikniony, musi upłynąć trochę czasu, zanim pojawi się nowa jakość usług w tej dziedzinie wymuszona również poprawą sytuacji gospodarczej państwa.

**RL** — *Novum* tego Studium leży zarówno w sposobie jego powstawania (od momentu koncepcji konkursu-seminarium, poszukiwania idei w ramach czysto profesjonalnej dyskusji zaproszonych architektów i urbanistów), jak i decyzji przywracających sens ekonomiczny w działalności miasta. Bo zakładana w Studium zawartość to nie jest tylko wykładnik wartości estetycznych miasta i jego przestrzeni publicznych przyjaznych człowiekowi, ale to również świadomość, że owa

zawartość przekłada się na fakt, że miasto będzie w stanie się utrzymać, bo ilość i koncentracja usług komunalnych na tym terenie zaczynają mieć ze sobą jakieś właściwe relacje. I to trzeba wyraźnie wypunktować.

**SH** — Jest jeszcze jeden moment, który być może ucieka uwadze. Jak swego czasu, wiele lat temu, opracowywałem plan ogólny, to miasto miało 450–500 tys. mieszkańców. Horyzont czasowy wyznaczony został na 1985 rok i wtedy zakładano wzrost do 750 tys. Zatem, jeśli chodzi o prognozę demograficzną to „wstrzeliła” się idealnie, bo w tym czasie tak liczne miasto właśnie było. Od 1985 roku aż po dzień dzisiejszy mamy *constans*, jeśli chodzi o wielkość miasta — jest to, moim zdaniem, niesłychanie korzystna sytuacja. Bo cóż to oznacza — cokolwiek by nie robić w mieście, działa to na podniesienie standardu miasta.

**RL** — W Studium są jeszcze dwie bardzo istotne kwestie — po pierwsze jest zapisany w rozdziale „Polityka rozwoju” proces powstawania planów czy „Projektów dla Krakowa”, które pełnią rolę specyficznych planów miejscowych. „Projektów dla Krakowa”, które mają być inicjowane przez władze miasta w celu rozwoju i w celu skonstytuowania całego mechanizmu proinwestycyjnego rozwoju miasta. Tego dotychczas nie było, a jedynie, jak mówił Pan Stanisław Hager — wniosek jednego obywatela czy komitetu społecznego, że trzeba coś zbudować miał być powodem do powstania planu miejscowego. To powinna być świadoma polityka miasta!

**A&B** — Zajmijmy się jeszcze tzw. obszarem Kraków-Wschód.

**SJ** — Projekt dla tego obszaru zakończono w 1998 roku i stanowi on integralną część Studium. Najistotniejsza teraz sprawa w tym obszarze, to stworzona planem możliwość budowy Parku Przemysłowego dla tzw. wysokich technologii. To jedyne miejsce w Krakowie gdzie na stosunkowo dużym obszarze 200–300 ha taki Park można zrealizować. Muszą być podjęte działania dla zapewnienia dostępu do tego terenu, poprzez realizację przewidzianej planem drogi ekspresowej N-S, jako część obwodnicy autostradowej, po drugie musi być przygotowany teren i po trzecie muszą być zsynchronizowane działania z decyzjami Zarządu Miasta, bo np. w uchwale Rady Miasta w sprawie odpadów z 1988 roku „strategia odpadowa

przewiduje umieszczenie tam (na przewidywanych terenach Parku Przemysłowego) składowisk odpadów!

**RL** — Ale do tego wątku, o którym Pan mówi ja dorzucilibym dwa ważne aspekty, które, moim zdaniem, czynią Pański projekt niemożliwym do zrealizowania. Bo pomimo tego, że władza samorządowa go uchwaliła i przyjęła, zostały podjęte odpowiednie rezolucje — ciągle brakuje, według mnie, planu miejscowego dla tego obszaru, który byłby skonkretyzowaniem wizji, jak ten teren należy zagospodarować. Bo nawet gdyby znalazł się ten cudotwórca-inwestor, to proszę go tam wpuścić, zapewniając jednocześnie, że po negocjacjach z dwadzieścia tygodni będzie mógł podjąć decyzję, a za pół roku otrzyma gotową decyzję WZ i ZT. Ale póki co, to wszystko jest niemożliwe, bo w dalszym ciągu to jest teren przemysłowy, jest zapis utrwalony w planie ogólnym i na tym terenie nie można nic zrobić. Dlatego w naszych dyskusjach proponowaliśmy, jak Pan pamięta, żeby zrobić to tak, jak zrobiono w Berlinie — zaproponować rozwój terenów pozostałych po kombinacie, ale tylko tych znajdujących się na styku z zabudową mieszkaniową, a nie przechodzić na wschód, na drugą stronę kombinatu. Bo znacznie łatwiej jest rozwinąć koncepcję Parku Nauki czy Parku Przemysłowego, a nawet Miasta Nauki w sytuacji, kiedy jest jakaś baza, jakiś zrąb. Jest wolny teren, gdzie można budować obiekty typu laboratoriów, a równocześnie istnieje pewna struktura miejska, która przyjmie nowych mieszkańców.

**MD** — Jest ciężka sprawa, Panie Profesorze bo firmy nie chcą do Krakowa przychodzić, bo uważają że jest za brudno, nawet w zachodnich stronach miasta, a co dopiero tuż pod hutniczym kominem!

**SJ** — Mimo to powstała już tam, właśnie na poprzemysłowych terenach HTS olbrzymia drukarnia Donnelley’ego...

**RL** — Chciałbym jedną rzecz wypunktować w sposób szczególny — Studium jest dokumentem zbyt ważnym dla miasta i dlatego powinno być realizowane niezależnie od politycznych układów, jakie się tworzą w poszczególnych kadencjach Rady Miasta!

*Rozmowę prowadził i opracował jej zapis: Ryszard MILC*

**PRZYKŁADOWE OKREŚLENIE RESTRYKCJI DOTYCZĄCYCH  
MOŻLIWOŚCI LOKALIZACJI ZABUDOWY NA TERENACH ZIELONYCH**

- dopuszczalna powierzchnia zabudowy: 10% pow. działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 400 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia działki (przy pow. zabudowy 400 m<sup>2</sup>): 4 000 m<sup>2</sup>,
- obowiązek wprowadzenia zurbanizowanych form zieleni,
- pozostawienie biologicznie czynnej powierzchni działki: min. 80% pow.,
- dopuszczalna wysokość zabudowy: max. 6,0 m (jedna kondygnacja)

