

Agata Korzeniowska (agata.korzeniowska@pk.edu.pl)

 <https://orcid.org/0000-0002-5738-651X>

Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki, Wydział Architektury

Dziedzictwo, turystyka i rynek nieruchomości: analiza przestrzennej relacji substancji zabytkowej, bazy noclegowej i wartości mieszkań w Krakowie

**Heritage, Tourism, and Housing: spatial
interrelations between historic assets,
accommodation, and property
values in Kraków**

Streszczenie

Artykuł podejmuje temat funkcjonowania struktury mieszkaniowej Krakowa w kontekście współistnienia z dziedzictwem historycznym oraz turystyką. Celem badawczym opracowania jest identyfikacja wzajemnych zależności tych trzech elementów oraz określenie ich zróżnicowanego wpływu na przestrzeń miasta. Wyniki badań, wskazujące na silną centralizację zagadnień w obrębie historycznego centrum, mają odniesienie do sytuacji funkcjonowania dziedzictwa w Europie i na świecie.

Słowa kluczowe: Kraków, turystyka, dziedzictwo, mieszkalnictwo

Abstract

The article examines the functioning of Kraków's housing structure in the context of its coexistence with historical heritage and tourism. The aim of the study is to identify the interrelations among these three elements and to assess their differentiated impact on the urban space. The findings, indicating a strong centralization of these issues within the historic core, resonate with broader patterns observed in the management of heritage in Europe and globally.

Keywords: Cracow, tourism, heritage, housing

1. WSTĘP

Kraków jako jedno z najstarszych i najważniejszych miast historycznych Europy Środkowej od momentu swego powstania pełnił rolę istotnego ośrodka osadniczego, handlowego i kulturowego. Na przestrzeni wieków przyciągał nie tylko mieszkańców, kupców i artystów, lecz także coraz liczniejsze rzesze turystów. Każda z tych grup pozostawiła trwałe ślady swojej obecności, współtworząc strukturę przestrzenną, społeczną i kulturową Krakowa. Powstałe w ten sposób dziedzictwo, zarówno materialne, jak i niematerialne, stanowi dziś fundament tożsamości miejsca oraz główny zasób rozwoju gospodarczego opartego na kulturze.

Urbanistyczna forma Krakowa wykształcała się przez stulecia w wyniku złożonych uwarunkowań historycznych, politycznych i społecznych – od czasów lokacji w XIII wieku aż po współczesne przekształcenia wynikające z procesów transformacji ustrojowej oraz integracji europejskiej (Purchla, 1990). Wielowarstwowa struktura miasta, będąca świadectwem jego ewolucji, charakteryzuje się obecnie wysokim stopniem nasycenia różnorodnymi obiektami i obszarami dziedzictwa kulturowego. Są to zarówno monumentalne założenia urbanistyczne i architektoniczne, jak i kameralne zespoły zabudowy mieszkalnej o wysokiej wartości historycznej. Znaczna część tych zasobów została objęta ochroną prawną, m.in. poprzez wpis na listę światowego dziedzictwa UNESCO, co potwierdza ich znaczenie dla wspólnego dziedzictwa ludzkości.

Atrakcyjność turystyczna wynikająca z unikalnej koncentracji wartości zabytkowych sprawia, że Kraków należy dziś do najczęściej odwiedzanych miast w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Według danych Urzędu Miasta Krakowa (2024) liczba turystów odwiedzających miasto systematycznie wzrasta, a sam Kraków pełni rolę strategicznego ośrodka dziedzictwa kulturowego w skali krajowej i międzynarodowej. Wzrost ten ma jednak istotne konsekwencje przestrzenne i społeczne, prowadzące do napięć funkcjonalnych w strukturze miejskiej (Mydel, 1979), szczególnie w obszarach historycznych, które muszą równoważyć funkcje mieszkaniowe, turystyczne i usługowe.

Złożona problematyka funkcjonowania Krakowa w kontekście jego dziedzictwa stanowi od lat przedmiot interdyscyplinarnych badań (Mydel, 1979), prowadzonych m.in. w dziedzinach architektury, historii, ekonomii oraz socjologii. Analizy te często się zazębiają i wzajemnie uzupełniają. W szerokim ujęciu społeczno-przestrzennym problematyką zajmują się m.in. krakowscy historycy architektury: Andrzej Laskowski, Michał Wiśniewski i Jacek Purchla, których prace ukazują zarówno procesy przekształceń urbanistycznych, jak i wpływ rozwijającej się gospodarki na strukturę miasta. Z kolei aspekt polityczno-ekonomiczny podejmują w swoich opracowaniach m.in. Bogusław Luchter oraz Monika Murzyn-Kupisz.

Dotychczasowe badania stanowią cenne źródło wiedzy na temat zdefiniowanych procesów gospodarczo-przestrzennych oraz punkt odniesienia dla niniejszego opracowania. Odnosząc fakty historyczne do obecnego podziału administracyjnego miasta oraz wykorzystując aktualne dane statystyczne, autorka podjęła próbę interdyscyplinarnego ujęcia zagadnienia.

Zebrane informacje posłużyły do zbudowania syntetycznego obrazu aktualnych uwarunkowań przestrzennych, umożliwiającego analizę zależności między funkcją mieszkaniową, turystyczną i historyczną w różnych częściach miasta. Dzięki ich zestawieniu możliwe było określenie stopnia intensyfikacji zabudowy, zróżnicowania presji inwestycyjnej oraz poziomu przekształceń struktury społeczno-funkcjonalnej poszczególnych dzielnic. Wnioski sformułowane na tej podstawie zostały odniesione do obowiązujących dokumentów strategicznych oraz literatury przedmiotu, co umożliwiło wskazanie głównych tendencji rozwojowych oraz zidentyfikowanie potencjalnych kierunków interwencji planistycznej.

W świetle powyższych obserwacji za punkt wyjścia niniejszego opracowania przyjęto pytanie: W jaki sposób dynamiczny rozwój turystyki wpływa na funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej w strukturze przestrzennej Krakowa (Mydel, 1979), szczególnie w kontekście ochrony dziedzictwa oraz zrównoważonego rozwoju? Podjęcie tego zagadnienia miało na celu uchwycenie złożonych relacji między funkcjami mieszkaniowymi, turystycznymi i dziedzictwem kulturowym miasta oraz wskazanie możliwych kierunków interwencji planistycznej w odpowiedzi na zidentyfikowane problemy.

Za główny cel opracowania przyjęto rozpoznanie i diagnozę zagadnień funkcjonalno-przestrzennych Krakowa, wynikających ze współistnienia funkcji mieszkaniowej i turystycznej, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic o wysokiej wartości historycznej. W tym kontekście artykuł składa się z kilku komplementarnych części, które wspólnie tworzą spójną analizę współczesnych uwarunkowań przestrzennych miasta. Pierwsza z nich stanowi syntetyczny zarys historyczno-przestrzennego rozwoju Krakowa, będący tłem dalszych rozważań. Kolejna przedstawia strukturę mieszkaniową wraz z rozmieszczeniem obiektów zabytkowych oraz noclegowych. Następnie zaprezentowano analizę rynku nieruchomości, uwzględniającą presję inwestycyjną oraz przestrzenne zróżnicowanie dostępności mieszkań. Całość zamyka sekcja zawierająca zestawienie wyników badań i wniosków, ukierunkowanych na identyfikację problemów funkcjonalno-przestrzennych oraz zaproponowanie możliwych kierunków działań planistycznych, wspierających zrównoważony rozwój miasta.

1.1. KONTEKST PRZESTRZENNO-HISTORYCZNY

Kraków został lokowany w 1257 roku na przecięciu szlaków handlowych, w dolinie Wisły. Regularna szachownica zabudowy otaczała kwadratowy rynek, połączony od południa z Wawelem. W kolejnych latach w sąsiedztwie miasta powstały Kleparz i Kazimierz oraz wsie, które były stopniowo włączane do granic Krakowa. Kolejne wieki przyniosły rozwój miasta jako europejskiego centrum kultury oraz ośrodka akademickiego. Znaczące zmiany przestrzenne przyniósł okres rządów austriackich, obejmujący m.in. wyburzenie pozostałości murów miejskich oraz organizację Plant, co otworzyło strukturę urbanistyczną miasta na rozwój nowych dzielnic aż do linii fortyfikacji twierdzy Kraków (Burek, 2000; Purchla, 1990).

Następnie, w 1941 roku, okupacyjne władze niemieckie włączyły do miasta m.in. wsie Prądnik Biały, Prądnik Czerwony oraz Krowodrzę. Okres międzywojenny przyniósł rozwój sieci kolejowej, co umożliwiło rozwój ruchu turystycznego w całej południowej Polsce. Działania II wojny światowej odcisnęły piętno na strukturze demograficznej i kulturze miasta, jednak jego zabudowa w większości ocalała.

W 1949 roku rozpoczęto budowę Nowej Huty jako zaplecza mieszkaniowego dla kombinatu Huty im. Lenina. Obszar ten, wraz z gminą Mogiła, został wcielony w granice Krakowa w 1951 roku. Budowa kombinatu przyczyniła się do rozwoju wschodniej części miasta i wygenerowała potrzebę intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Skutkiem tego było wytyczenie w 1958 roku drogi prowadzącej od Nowej Huty w kierunku zachodnim. Obecne ulice Opolska i Josepha Conrada szybko stały się osią intensywnych działań inwestycyjnych, które trwają do dziś. W kolejnych latach podejmowano decyzje planistyczne sprzyjające rozwojowi zabudowy blokowej oraz usługowej (Wiśniewski, 2021). Kombinat zakończył działalność w 2019 roku.

Znaczące przełomy polityczno-gospodarcze, które otworzyły Polskę na nowe możliwości rozwoju, nastąpiły kolejno po upadku komunizmu w 1989 roku oraz przystąpieniu do Unii Europejskiej i Strefy Schengen. Następujące zmiany znacząco zwiększyły zarówno napływ kapitału, jak i intensywność ruchu turystycznego, zapoczątkowanego na większą skalę już w okresie międzywojennym (Wiśniewski, 2021). Wzmożone napływy inwestycyjne i migracyjne były impulsem do intensyfikacji zabudowy wzdłuż ciągów drogowych i kolejowych oraz rozpoczęcia procesów urbanizacyjnych obszarów wzdłuż głównych dróg wylotowych. Jednocześnie obrzeża miasta – zwłaszcza strefy północne i wschodnie – pozostały poza głównym nurtem przekształceń urbanistycznych.

Obecnie Kraków, oprócz roli ważnego ośrodka turystycznego, pełni także funkcję znaczącego centrum akademickiego (Noworól i in., 2022) oraz rozwijającej się siedziby oddziałów międzynarodowych przedsiębiorstw sektora usługowego i przemysłowego (Ptak, Serafin, 2017). Wielotorowy rozwój miasta generuje zapotrzebowanie na zróżnicowaną infrastrukturę mieszkaniową i usługową – zarówno poprzez poszerzanie granic istniejącej zabudowy, jak i wypełnianie struktury urbanistycznej obszarów o walorach historycznych (Musiał-Malagó, Hołuj, 2014).

1.2. WSPÓŁCZESNE UWARUNKOWANIA I WYZWANIA FUNKcjONALNE

Obecnie miasto podzielone jest administracyjnie na 18 dzielnic, zróżnicowanych pod względem cech morfologicznych oraz stopnia nasycenia tkanką zabudowaną. W zależności od uwarunkowań historycznych i geograficznych dzielnice różnią się rodzajem oraz intensywnością zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, a także udziałem terenów zieleni (Schneider-Skalska, 2016; Romańczyk, 2018). Kluczowe znaczenie dla charakterystyki dzielnic

odgrywa również ich położenie względem centrum oraz jakość powiązań komunikacyjnych z resztą miasta (Motak, 2016; Woźniczka, 2020).

Zabudowa mieszkaniowa stanowi podstawowy komponent przestrzeni miejskiej i jako taka podlega najbardziej intensywnym procesom rozwojowym (Adamkiewicz, Radziszewska-Zielina, 2019). Zróżnicowanie jej rozmieszczenia, stan zachowania, zasady funkcjonowania oraz relacje z innymi elementami struktury przestrzennej miasta mogą stanowić istotny miernik problemów funkcjonalno-przestrzennych Krakowa (Hołuj, 2013). Mamy zatem do czynienia z interesującym przypadkiem badawczym, w którym widoczne jest znaczące obszarowe zróżnicowanie wpływów różnych sektorów gospodarki na chronioną tkankę historyczną (Kobylarczyk, 2016) oraz rozwijającą się na jej bazie turystykę (Hołuj, 2014).

Turystyka wpływa na rozwój miasta w sposób zasadniczy – podnosi jakość i standardy przestrzeni, generuje znaczne dochody do lokalnego budżetu (Murzyn-Kupisz, 2010), ale jednocześnie może prowadzić do przekształceń niekorzystnych społecznie. W najatrakcyjniejszych turystycznie obszarach obserwuje się silne zmiany przestrzenno-społeczne. Jednym z ich skutków jest zjawisko tzw. overtourismu¹, szczególnie widoczne w historycznym centrum Krakowa oraz w pobliskiej dzielnicy Kazimierz. Charakteryzuje się ono dominacją usług związanych z obsługą ruchu turystycznego nad innymi funkcjami, co w dłuższej perspektywie skutkuje ograniczeniem jakości życia mieszkańców (Szromek, Kruczek, Walas, 2020).

Problem ten został formalnie uznany za istotny przez Światową Organizację Turystyczną oraz Parlament Europejski. Raport dotyczący miast europejskich, opublikowany w 2018 roku, potwierdził obserwowane również w Krakowie negatywne skutki nadmiernej turystyfikacji – obejmujące m.in. zabudowę mieszkaniową, infrastrukturę miejską oraz strukturę ekonomiczną. W dokumencie tym postulowano zwiększenie monitoringu oraz wprowadzenie regulacji funkcjonowania miejsc noclegowych i atrakcji turystycznych, mających na celu ochronę lokalnych społeczności.

Zjawisko to dotyczy wielu historycznych miast Europy i świata. W Barcelonie silne protesty społeczne przeciwko ekspansji turystyki są impulsem do debaty publicznej, przejawiającej się m.in. w demonstracjach ulicznych (Gonzalez-Revert, Soliguer, 2024). Doprowadziły one do podwyższenia podatku turystycznego w 2023 roku oraz zmiany zasad zwiedzania (German, 2023). Badania dotyczące Majorki również wskazują na potrzebę ograniczenia liczby turystów w tzw. wysokim sezonie oraz wdrożenia polityki zrównoważonego rozwoju (García-Buades, García-Sastre, Alemany-Hormaeche, 2022).

Na gruncie polskim analogicznym przypadkiem może być Zakopane, którego centrum ulega przekształceniu w przestrzeń o funkcji handlowej, dominującej nad pierwotną funkcją turystyki górskiej (Majdak i in., 2023). Złożony problem koegzystencji funkcji mieszkaniowej

¹ *Overtourism* (ang. *over* – ponad, *tourism* – turystyka). Sytuacja, w której zbyt dużo ludzi odwiedza miejsce, powodując zakłócenia i utrudnienia dla żyjących w nim osób (University of Cambridge, b.r.).

i turystycznej wymaga kompromisu opartego na konsensusie społecznym oraz wypracowania realnych korzyści ekonomicznych (Ashworth, Tunbridge, 2012).

Następstwem intensywnego rozwoju turystyki w Krakowie stała się migracja wewnętrzna mieszkańców oraz postępujące wyludnienie historycznych obszarów miasta. Obecnie w granicach Plant zamieszkuje zaledwie kilkaset osób, których nie zraziły hałas, niedogodności codziennego życia oraz wysokie koszty utrzymania. Źródła tego zjawiska sięgają przemian systemowych po 1989 roku, kiedy to w wyniku zmiany prawa własności wiele atrakcyjnych działek i kamienic przeszło z rąk państwowych w prywatne. Obiekty te były często przekształcane, aby zmienić ich funkcję z mieszkalnej na potrzeby obsługi ruchu turystycznego, a dotychczasowi mieszkańcy byli zmuszeni do wyprowadzki w wyniku znaczących podwyżek czynszów (Luchter, 2017).

Według danych z lat 1992–2012 na obszarze dawnej dzielnicy Śródmieście – historycznego centrum miasta w granicach Plant – odnotowano trzykrotny wzrost liczby obiektów noclegowych, w tym hosteli i apartamentów, które pojawiły się obok dotychczas dominujących hoteli (Luchter, 2015). Jednocześnie wiele kamienic pozostało opuszczonych z powodu nieuregulowanego statusu własnościowego – problem ten dotyczy przede wszystkim nieruchomości, których właściciele zginęli lub zaginęli w czasie II wojny światowej (Laskowski, 2023).

Szczególnie dotknięty tymi przemianami był Kazimierz, niegdyś zamieszkiwany w znaczącej części przez społeczność żydowską (Murzyn-Kupisz, 2006). Obszar tej dzielnicy przez długi czas pozostawał zaniedbany, a początek jego transformacji przypadł na początek XXI wieku, kiedy to – pomimo sprzeciwu mieszkańców – zaczęły się tam pojawiać liczne kluby nocne i kawiarnie. Wyludnienie rdzennych mieszkańców doprowadziło do osłabienia lokalnej tożsamości i więzi z miejscem, co przełożyło się na spadek poczucia odpowiedzialności za przestrzeń i obniżenie poziomu bezpieczeństwa (Wiśniewski, 2024).

Zjawisko zakłócenia równowagi funkcjonalnej obszarów historycznych znalazło odzwierciedlenie w dokumencie strategicznym Urzędu Miasta Krakowa pt. „Polityka zrównoważonej turystyki Krakowa na lata 2021–2028” (Urząd Miasta Krakowa, 2021), który postuluje promowanie mniej inwazyjnych form turystyki oraz wdrażanie zasad zrównoważonego rozwoju. Jedną z odpowiedzi samorządu było utworzenie parków kulturowych. Choć wprowadzone regulacje przyczyniły się do poprawy jakości przestrzeni publicznej, to równocześnie stały się przyczyną napięć społecznych i kontrowersji (Laskowski, 2023).

2. METODY BADAŃ I ŹRÓDŁA MATERIAŁÓW

Artykuł opiera się na podejściu badawczym integrującym dane przestrzenne, studia literaturowe oraz obserwacje terenowe, umożliwiając zrozumienie współczesnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych Krakowa w kontekście współistnienia funkcji mieszkaniowej, turystycznej oraz ochrony dziedzictwa kulturowego. Dobór metod badawczych wynikał

ze złożonego charakteru problematyki i konieczności uwzględnienia zarówno aspektów ilościowych, jak i jakościowych. Podstawę badań stanowił przegląd danych pochodzących z Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej Krakowa (MSIP), Urzędu Miasta Krakowa oraz Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), obejmujących m.in. liczbę mieszkańców, strukturę rynku nieruchomości, rozmieszczenie obiektów noclegowych oraz zabytków. Szczególną uwagę poświęcono obiektom wpisanym do rejestru zabytków przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) oraz podlegającym ochronie w ramach parków kulturowych. Dane wykorzystane w analizach przestrzennych zaktualizowano na dzień 30 sierpnia 2024 roku.

Dane ilościowe uzupełniono podczas wizji lokalnych przeprowadzonych w okresie od marca do września 2025 roku, obejmujących wszystkie dzielnice administracyjne Krakowa. Ich celem było zweryfikowanie rzeczywistego stanu zagospodarowania przestrzennego, stopnia intensyfikacji ruchu turystycznego, form i skali zabudowy mieszkaniowej oraz obecności obiektów o funkcjach usługowych i turystycznych.

W opracowaniu wykorzystano analizy porównawcze rozmieszczenia zabytków i obiektów noclegowych oraz zestawienia cen nieruchomości w podziale na dzielnice. Zebrane dane umożliwiły identyfikację wzajemnych zależności i potencjalnych stref nakładania się funkcji, a także określenie poziomu presji inwestycyjnej oraz przestrzennych dysproporcji w dostępie do zasobów mieszkaniowych.

Źródłem kontekstualnym w prowadzonych analizach była kwerenda literaturowa obejmująca opracowania z zakresu planowania przestrzennego, dziedzictwa kulturowego, turystyki oraz ekonomii miasta. W szczególności uwzględniono badania autorów analizujących przekształcenia Krakowa w kontekście jego dziedzictwa i dynamicznych zmian gospodarczych, w tym m.in. prac Jacka Purchli, Michała Wiśniewskiego, Moniki Murzyn-Kupisz i Bogusława Luchtera.

Przyjęta metodyka umożliwiła skonstruowanie syntetycznego obrazu przestrzennych uwarunkowań rozwoju Krakowa, uwzględniającego zarówno wartości dziedzictwa, jak i presję wynikającą z rozwoju turystyki i zmian uwarunkowań na rynku nieruchomości. Uzyskane wyniki stanowią podstawę do sformułowania wniosków na temat współczesnych problemów funkcjonalno-przestrzennych miasta w kontekście współistnienia funkcji turystycznej i mieszkaniowej.

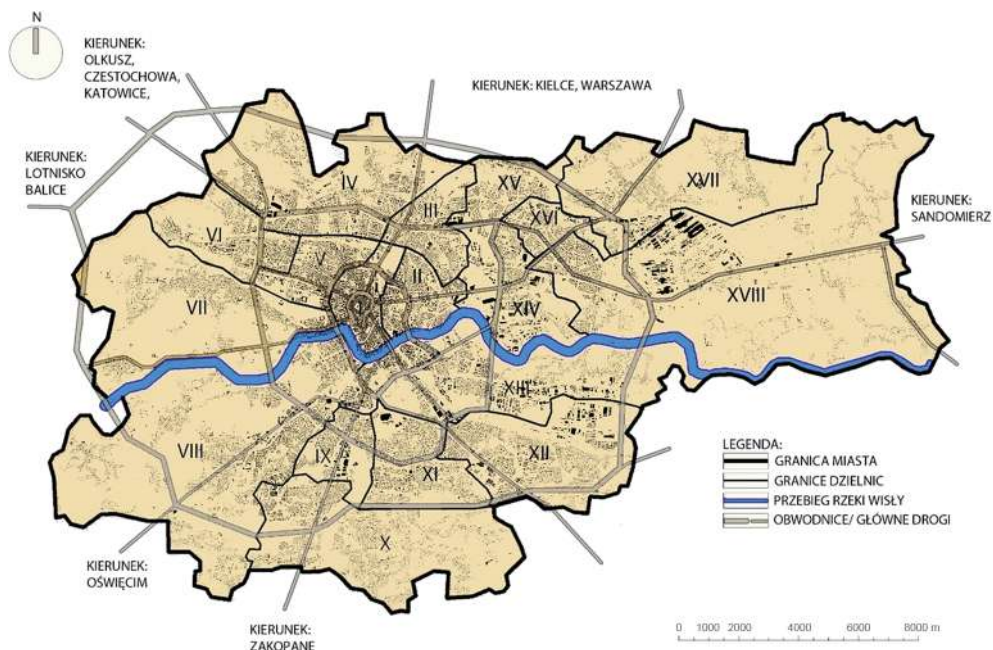
3. REZULTATY

W kolejnych podrozdziałach zaprezentowano charakterystykę struktury przestrzenno-demograficznej Krakowa, w tym zróżnicowanie rozmieszczenia zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury noclegowej. Każdy z tych aspektów stanowi ważny komponent oceny relacji między funkcjami mieszkaniową i turystyczną oraz dziedzictwem kulturowym, będąc jednocześnie podstawą do formułowania dalszych wniosków.

3.1. STRUKTURA PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNA WSPÓŁCZESNEGO KRAKOWA

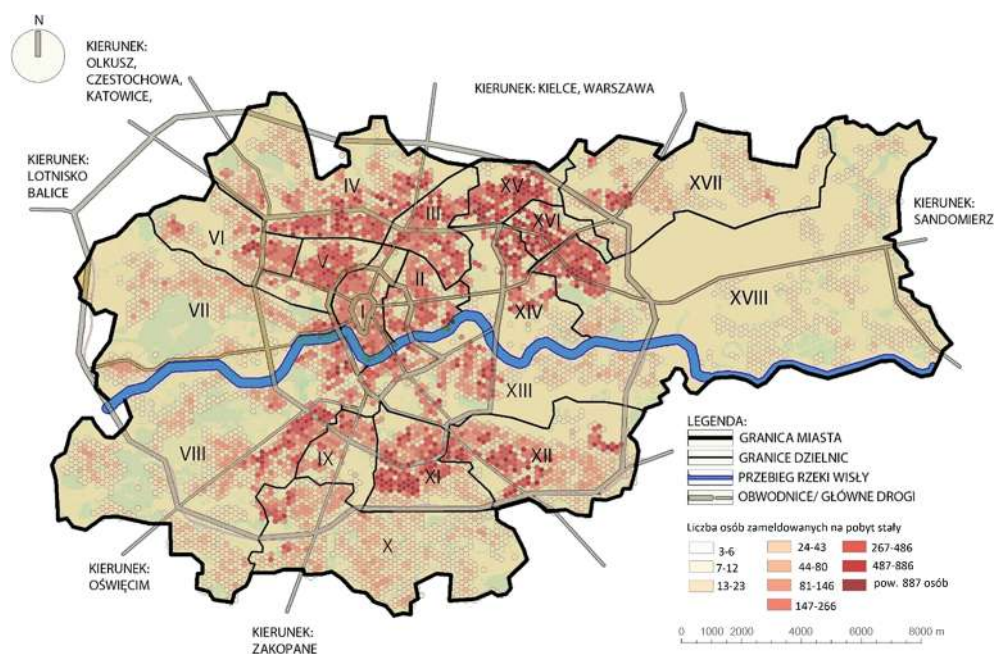
Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w dniu 31 grudnia 2024 r. ludność Krakowa liczy 809,2 tys. osób (Urząd Miasta Krakowa, 2024). Miasto obejmuje powierzchnię 327 km² (Urząd Miasta, 2025a) i od 1991 roku podzielone jest administracyjnie na 18 dzielnic (il. 1). Według danych miejskich pod względem powierzchni najmniejsze są Bieńczyce oraz Łagiewniki-Borek Fałęcki (po 5,42 km²), natomiast największa jest Nowa Huta, zajmująca 65,41 km². Dane meldunkowe na dzień 31 grudnia 2023 roku wskazują, że najbardziej zaludnione są dzielnice Prądnik Biały oraz Bieżanów-Prokocim, podczas gdy najmniejszą liczbę zameldowanych mieszkańców odnotowano w Łagiewnikach-Borku Fałęckim oraz na Wzgórzach Krzesławickich. Ogólny rozkład ludności ukazuje wyraźnie większe zagęszczenie w części północnej miasta oraz mniejsze zaludnienie na jego wschodnich i zachodnich obrzeżach (Urząd Miasta Krakowa, 2025b). Zróżnicowanie wynika z rozproszonego charakteru zabudowy na wschodzie oraz obecności dużych obszarów zieleni naturalnej na zachodzie (il. 2).

Układ transportowy Krakowa oparty jest na czterech obwodnicach rozmieszczonych koncentrycznie. Pierwsza z nich otacza historyczne centrum lokacyjne (z wyłączeniem Wawelu) i obsługiwana jest głównie przez ruch pieszy oraz pojazdy uprzywilejowane



Il. 1. Rozłożenie dzielnic administracyjnych w granicach Miasta Krakowa wraz z pokazaniem struktury zabudowy. Oprac. aut. na podst. danych z Urzędu Miasta Krakowa (2025b)

i zaopatrzeniowe. Druga obwodnica obejmuje Stare Miasto oraz dawną część Podgórza i Grzegórzek, pokrywając się częściowo z linią dawnych fortyfikacji twierdzy Kraków. Trzeci pierścień pełni funkcję wewnętrznego układu komunikacyjnego, łącząc poszczególne dzielnice. Czwarta, zewnętrzna obwodnica, spinająca główne ulice wylotowe, zapewnia regionalną dostępność transportową.



II. 2. Struktura zameldowań stałych w kontekście podziału administracyjnego.
Oprac. aut. na podst. danych z MSIP (2025b)

W centralnej strukturze miasta znajduje się dzielnica Stare Miasto (I), obejmująca historyczny Kraków lokacyjny oraz zabudowę sięgającą II obwodnicy od strony północnej i zachodniej. Charakterystyczna dla tego obszaru jest zwarta, kwartałowa zabudowa kamieniczna, w obrębie Plant przeplatana placami i zielenią. Wzdłuż głównych ciągów, takich jak ulica Długa czy Starowiślna, które stanowią ważne odcinki systemu komunikacyjnego miasta, występują liczne lokale usługowe w parterach budynków. W dzielnicy tej zlokalizowany jest również Dworzec Główny – istotny węzeł komunikacji ponadlokalnej.

Na zachód od centrum rozciągają się dzielnice Zwierzyńiec i Krowodrza, sąsiadujące z Bronowicami. Obszary te charakteryzują się zwartą zabudową kwartałową w pasie przyległym do centrum, szczególnie wzdłuż głównych osi wschód–zachód. W miarę oddalania się od centrum struktura urbanistyczna rozrzedza się, ustępując miejsca luźniejszej zabudowie mieszkaniowej i rozległym terenom zielonym, które pełnią funkcję buforową i krajobrazową.

Dzielnice północne, takie jak Prądnik Biały i Prądnik Czerwony, zdominowane są przez wielorodzinną zabudowę blokową, powstałą głównie w drugiej połowie XX wieku. W szczególności Prądnik Biały rozwija się intensywnie w kierunku północnym, gdzie w otoczeniu istniejącej zabudowy jednorodzinnej realizowane są nowe inwestycje mieszkaniowe oraz biurowe. Obszary te przecinają główne trasy wylotowe z Krakowa w kierunku Śląska (z lotniskiem w Balicach) oraz Warszawy.

Wschodnia część miasta obejmuje dzielnice Grzegórzki, Czyżyny, Mistrzejowice, Bieńczyce, Wzgórza Krzesławickie oraz Nową Hutę. Zabudowa obszaru Grzegórzki jest kontynuacją historycznych tendencji architektonicznych kwartałów Starego Miasta. Dzielnica ta jest obecnie istotnym ośrodkiem usługowym (znajdują się tam m.in. szpitale, uczelnie wyższe). Dalej na wschód dominuje zabudowa osiedlowa, głównie z okresu powojennego. Obrzeżne osiedla jednorodzinne, często o wiejskim rodowodzie (np. Zesławice, Kantorowice), mimo włączenia w granice administracyjne miasta, funkcjonują w lokalnej świadomości jako odrębne jednostki. Nowa Huta, mimo wieloletniej integracji, zachowuje wciąż swoją tożsamość przestrzenną i społeczną, wynikającą z odmiennego charakteru urbanizacji oraz specyfiki demograficznej. Oprócz infrastruktury przemysłowej i osiedli mieszkaniowych dzielnica ta dysponuje bogatą ofertą terenów rekreacyjnych (np. okolice Zalewu Nowohuckiego, kąpielisko w Przylasku Rusieckim).

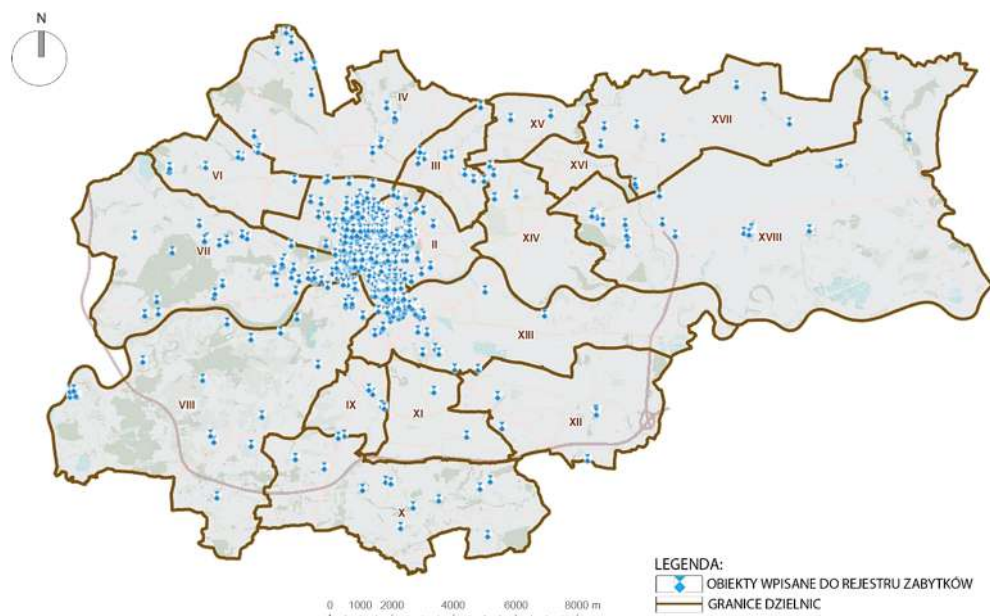
Południową część Krakowa cechuje znaczne zróżnicowanie form zabudowy oraz istotna obecność funkcji produkcyjno-przemysłowych. Dzielnice Dębniki, Podgórze, Łagiewniki-Borek Fałęcki, Swoszowice, Podgórze Duchackie i Bieżanów-Prokocim stanowią zróżnicowaną mozaikę zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowo-przemysłowej. Szczególnie Dębniki i Podgórze – sąsiadujące ze Starym Miastem – zachowują zwartą zabudowę historyczną. „Stara” część Podgórza, do początku XX wieku będąca samodzielnym miastem, posiada strukturę kamieniczną, która w ostatnich latach uzupełniana jest nowymi inwestycjami. W miarę oddalania się od centrum dominują bloki mieszkalne z lat 80. oraz nowoczesne inwestycje mieszkaniowe.

W pobliżu głównych węzłów komunikacyjnych (np. ronda Matecznego) rozwija się oprócz zabudowy mieszkaniowej intensywna zabudowa usługowo-biurowa. Z kolei wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, takich jak ulice Zakopiańska czy Wielicka, występuje mozaika zabudowy mieszkaniowej, handlowo-usługowej oraz przemysłowej, która tworzy przestrzeń funkcjonalnie niejednorodną i problematyczną urbanistycznie. Charakterystyczne dla tego obszaru są również niedobory terenów zielonych, wysoki poziom hałasu oraz brak spójnej struktury przestrzennej. Na obrzeżach dominują osiedla jednorodzinne – zwłaszcza w Swoszowicach, gdzie zachowana została zabudowa uzdrowiskowa.

3.2. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH

Na przestrzeni lat w strukturze Krakowa pojawiło się wiele obiektów i obszarów o wysokiej wartości, które, dla zachowania dziedzictwa, objęto formalną ochroną w postaci wpisu do rejestru WKZ oraz listy światowego dziedzictwa UNESCO.

Według rejestru w czerwcu 2024 roku na terenie Krakowa znajdowały się 1263 obiekty i obszary (Urząd Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie, 2024) (il. 3). Zdecydowana ich większość zlokalizowana jest w Starym Mieście oraz bezpośrednio otaczającym go pasie. Obszarowo, poza układem lokacyjnym, ochroną objęto m.in. układy dawnych miast Kazimierza, Kleparza, Podgórza i Nowej Huty oraz historyczne części dzielnic Grzegórzki i Krowodrzy. Budynki chronione pełnią różnorodne funkcje. Wiele z nich, głównie kamienice, pełni funkcje mieszkaniowe. Poza tym w rejestrze znajdują się m.in.: budynki przemysłowe i usługowe (teatry, szkoły, szpitale) oraz kościoły, klasztory, synagogi i obiekty małej architektury. Nasyconie zabytkami maleje stopniowo od centrum. W pozostałych dzielnicach równomiernie rozmieszczone są m.in.: domy jednorodzinne i kościoły czy pozostałości wiejskich zespołów podworskich i sieci fortecznej. Większość obiektów, szczególnie w strefie wschodniej i południowej, ze względu na swoje rozproszenie i położenie stanowi atrakcje lokalne lub jest odwiedzana przez świadomych ich wartości pasjonatów.



Il. 3. Rozmieszczenie na terenie Krakowa obiektów wpisanych do rejestru WKZ.
Oprac. aut. na podst. danych z MSIP (b.r.)

Poza zapisami w rejestrze ochronę struktury zabytkowej zapewniają także uchwały Rady Miasta Krakowa ustanawiające parki kulturowe: Stare Miasto w 2010 roku², Kazimierz ze Stradomiem w 2022 roku³ oraz Nowa Huta w 2019 roku⁴. Układ lokacyjny Krakowa z Wawelem i układem miasta Kazimierz został wpisany w 1978 roku na listę światowego dziedzictwa UNESCO (b.r.).

3.3. TURYSTYCZNE ZAPLECZE NOCLEGOWE

Turystyka ze względu na zachowane dziedzictwo oraz walory przyrodnicze jest istotnym filarem gospodarki Krakowa oraz całej Małopolski, dzięki dobrym połączeniom komunikacyjnym. Według danych z Urzędu Miasta Krakowa na czerwiec 2024 roku liczba turystów w krakowskich obiektach noclegowych wyniosła 759,8 tys. osób, tj. o 8,4% więcej niż przed rokiem (Urząd Statystyczny w Krakowie, 2022).

Analizując problematykę mieszkaniową turystycznego Krakowa, rozważano rozmieszczenia obiektów noclegowych, niebędących hotelami, które pierwotnie lub wtórnie zostały wpisane w strukturę mieszkalną. Według Ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi (MSIP 2025a) na dzień 08.07.2024 roku zarejestrowane były 2363 obiekty (il. 4).

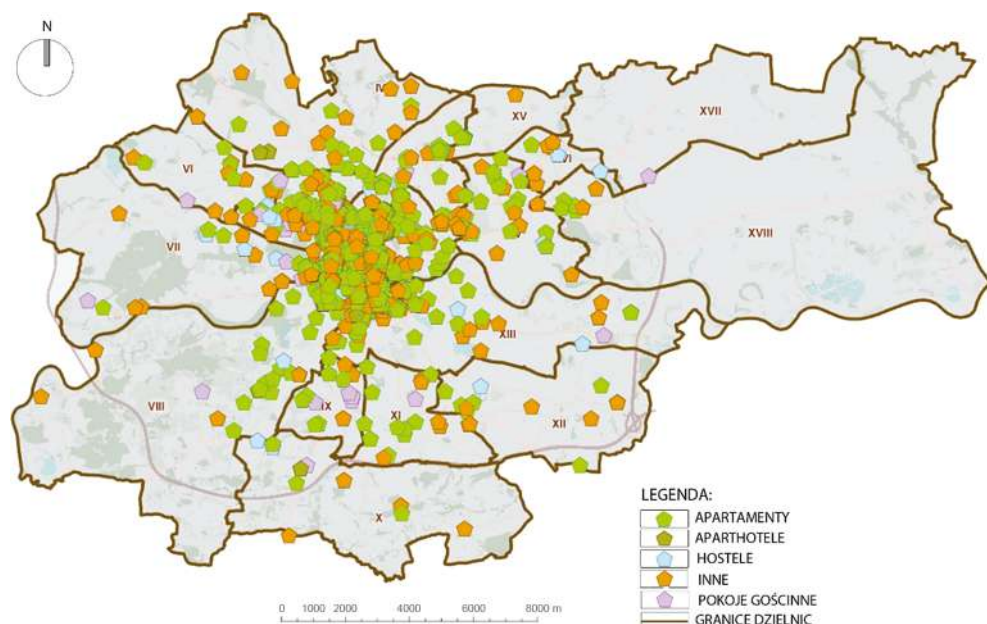
W dzielnicy Stare Miasto znajdują się 553 obiekty noclegowe, niebędące hotelami, w tym 150 w obrębie historycznego centrum oraz 200 w Kazimierzu. Znacząca jest także liczba lokali w kamienicach pasa otaczającego centrum, tj. w starej części Podgórza (186) oraz Grzegórzek w sąsiedztwie Dworca Głównego (244). Od zachodu na Krowodrzy zlokalizowano 104 obiekty, skupione głównie wokół Alei Trzech Wieszców i w kierunku zielonego Zwierzyńca (69). Dalej pierścień wokół miasta wiedzie w kierunku południowym przez dzielnicę Dębniki, gdzie większość z 72 obiektów skupia się w ulicach wzdłuż Wisły. W Bronowicach zainteresowaniem turystycznym cieszy się 28 obiektów noclegowych. Oddalając się od centrum, można dostrzec, że ich liczba stopniowo maleje, skupiając się przede wszystkim wzdłuż dróg dojazdowych. Dzielnice północne Krakowa pełnią przede wszystkim funkcje mieszkaniowe, zawierając średnio 30 obiektów noclegowych, w zróżnicowanej zabudowie. Najmniejsze zaplecze noclegowe jest w części wschodniej miasta i maleje w kierunku jego granic – od 28 obiektów w Czyżynach i 7 w „starej” Nowej Hucie do pojedynczych sztuk w Mistrzejowicach i na Wzgórzach Krzesławickich. W części północnej najwięcej (18) miejsc oferujących nocleg, niebędących hotelami, jest usytuowanych w dzielnicy Łagiewniki-Borek

² Uchwała nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto.

³ Uchwała Nr LXXXIII/2368/22 w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem.

⁴ Uchwała Nr XXIX/757/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Nowa Huta.

Fałęcki, na co wpływ ma zlokalizowane w tej dzielnicy Sanktuarium Miłosierdzia Bożego. Oferty wypoczynków nocnych można znaleźć w różnorodnych obiektach, dostosowanych do tego celu w całości lub części, w postaci wydzielonych pokoi, apartamentów lub hosteli.



Il. 4. Rozmieszczenie obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi.
Oprac. aut. na podst. danych z MSIP (2025a)

O wyborze lokalizacji przez turystów decyduje dobry dostęp do centrum miasta i jego zabytków. Dla zmotoryzowanych atrakcyjne pozostają dzielnice poza centrum ze względu na możliwość parkowania bez dodatkowych kosztów poza strefami ograniczonego ruchu. Istotna w Krakowie jest rozbudowana sieć tramwajowa, skoncentrowana w obszarze centrum i rozprowadzająca ruch również na obszary peryferyjne.

3.4. RYNEK MIESZKANIOWY KRAKOWA

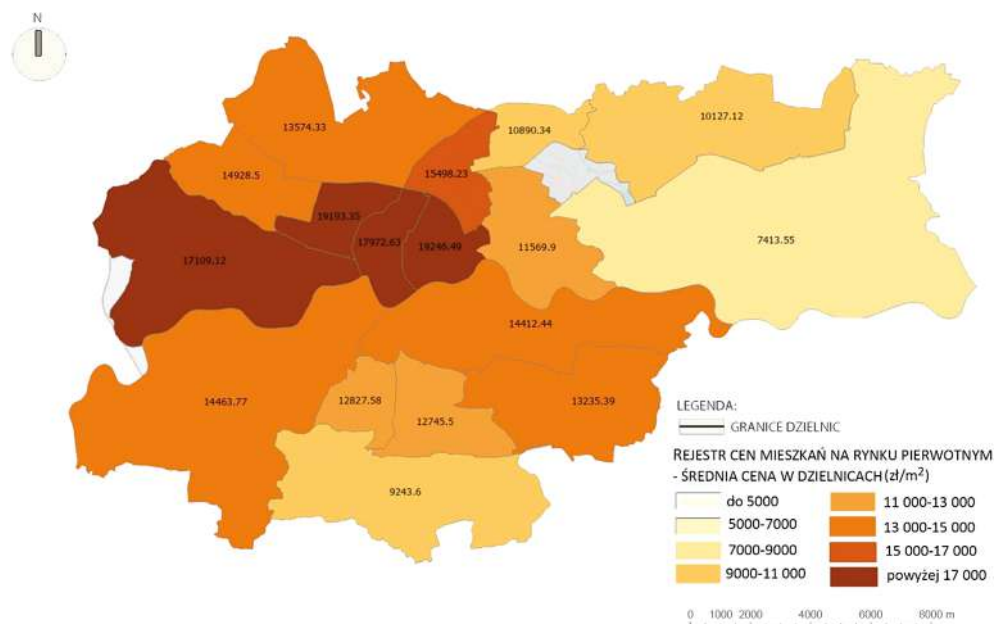
W tab. 1 oraz na il. 5 przedstawiono dane na temat rynku mieszkaniowego z Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej Krakowa według stanu na 30.07.2024 roku.

Obszarami o największym rozwoju pod względem liczby inwestycji na rynku pierwotnym są Prądnik Biały, Pogórze Duchackie i Podgórze, gdzie liczba oddanych mieszkań kształtuje się w przedziale od 652 do 848. W Czyżynach, Prądniku Czerwonym oraz Dębnikach jest ich średnio 315. Na rynku wtórnym najwięcej mieszkań oddano również w Prądniku Białym i Podgórzu oraz Dębnikach, natomiast najmniej na Wzgórzach Krzesławickich

i w Łagiewnikach-Borku Fałęckim. Pod względem cen 1 metra kwadratowego zdecydowanie wyróżnia się Stare Miasto na rynku pierwotnym i wtórnym. Kolejno wysokie ceny odnotowano w dzielnicach zachodnich oraz Podgórze. Stosunkowo wysokie stawki występują także w Czyżynach oraz Podgórze Duchackim. Najniższe ceny w badanym okresie odnotowano w Swoszowicach i na Wzgórzach Krzesławickich.

Tabela 1. Zestawienie statystyk z sytuacji mieszkaniowej w obrębie Krakowa (MSiP, 2025b)

Numer adm. dzielnicy	Nazwa dzielnicy	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
		Średnia cena	Liczba oddanych mieszkań	Średnia cena	Liczba oddanych mieszkań
I	Stare Miasto	25 233	58	17 848	262
II	Grzegórzki	16 157	216	16 758	196
III	Prądnik Czerwony	12 866	318	14 310	210
IV	Prądnik Biały	11 799	848	14 127	437
V	Krowodrza	16 742	192	15 538	197
VI	Bronowice	15 824	80	15 334	157
VII	Zwierzyniec	18 814	151	16 630	74
VIII	Dębniki	12 323	285	14 280	325
IX	Łagiewniki-Borek Fałęcki	–	–	12 640	63
X	Swoszowice	8441	7	11 836	72
XI	Podgórze Duchackie	12 018	694	14 179	164
XII	Bieżanów-Prokocim	10 162	248	12 765	249
XIII	Podgórze	12 874	652	16 281	347
XIV	Czyżyny	10 750	346	15 083	176
XV	Mistrzejowice	9980	61	13 548	132
XVI	Bieńczyce	14 108	16	12 740	136
XVII	Wzgórze Krzesławickie	9744	89	11 650	44
XVIII	Nowa Huta	9405	35	11 987	150
	Średnia dla miasta	13 367	252	14 307	188



Il. 5. Rozmieszczenie zróżnicowania cen mieszkań rynku pierwotnego w Krakowie według danych na 30.07.2024 r. Oprac. aut. na podst. danych z MSIP (2025b)

3.5. WNIOSKI CZĄSTKOWE

Przeprowadzone analizy rynku mieszkaniowego Krakowa wskazują na duże zróżnicowanie rozwoju w skali miasta. Może to świadczyć o postępującej suburbanizacji w dzielnicach oddalonych od ścisłego centrum oraz o przenoszeniu presji inwestycyjnej poza obszary objęte intensywną ochroną konserwatorską. Ceny mieszkań wykazują silną korelację z lokalizacją, dostępnością infrastruktury oraz prestiżem dzielnicy, przy czym występowanie zabytków nie zawsze jest czynnikiem decydującym o ich poziomie. Należy jednak podkreślić, że nasycenie obiektów o funkcji turystycznej w centrum miasta znacząco wpływa na ograniczenie dostępności zasobu mieszkaniowego, co znajduje odzwierciedlenie zarówno w wysokich cenach, jak i niewielkiej liczbie nowych inwestycji.

4. WNIOSKI KOŃCOWE

Analiza i porównanie dostępnych danych pozwala na zaobserwowanie wyraźnej gradacji atrakcyjności urbanistycznej, skupionej wokół centralnych dzielnic miasta. Szczególnie wyróżnia się Stare Miasto, które cechuje się najwyższym nasyceniem zabytków, gęstą

siecią obiektów noclegowych oraz najwyższymi cenami nieruchomości zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Stosunkowo wysoka liczba mieszkań oddanych do użytku na rynku wtórnym przy jednoczesnym niewielkim udziale nowych inwestycji mieszkaniowych potwierdza zwarty i silnie ukształtowany charakter strukturalny tej dzielnicy (Adamkiewicz, Radziszewska-Zielina, 2019). Dane wskazują, że dominacja funkcji turystycznych oraz usługowych w historycznym centrum wpływa na ograniczenie dostępności mieszkań i wypieranie funkcji mieszkaniowej (Murzyn-Kupisz, 2010).

Rozmieszczenie obiektów zabytkowych ma szerszy zasięg niż infrastruktura noclegowa. Wschodnie i zachodnie dzielnice – pomimo obecności wartościowego dziedzictwa kulturowego – wykazują relatywnie niskie nasycenie obiektami związanymi z ruchem turystycznym. Przykładem jest Nowa Huta, gdzie – obok obiektów przemysłowych – zachowały się znaczące zespoły urbanistyczne i elementy architektury socrealistycznej objęte ochroną konserwatorską. Na obszarze tym rozwijane są lokalne inicjatywy kulturalne, odnoszące się do powojennej historii dzielnicy. W opinii Dominiki Hołuj (2017) kluczowe znaczenie ma tu unikanie uproszczeń interpretacyjnych i komercjalizacji dziedzictwa, które prowadzą do jego powierzchownej stylizacji. Dobre skomunikowanie dzielnic północnych i południowych z centrum może sprzyjać dalszej aktywizacji tych obszarów (Kobylarczyk, 2016; Ptak Serafin, 2017).

Ceny mieszkań plasują się zgodnie z pasmowym układem przestrzennym wzdłuż osi wschód–zachód. Poza Starym Miastem wysokie stawki obserwowane są m.in. w Krowodrzy, Zwierzyńcu i Grzegórkach oraz Prądniku Czerwonym. Niższe ceny dotyczą dzielnic peryferyjnych, takich jak Nowa Huta, Swoszowice czy Wzgórza Krzesławickie. Analiza danych nie wykazuje bezpośredniej korelacji pomiędzy intensywnością występowania zabytków a wartością nieruchomości. Wydaje się, że o atrakcyjności mieszkaniowej decydują inne czynniki – w tym dostępność usług, rozwój infrastruktury, tereny zieleni oraz presja inwestycyjna, jak ma to miejsce w przypadku Zwierzyńca czy Prądnika Czerwonego (Dudzić-Gyurkovich, 2021).

Kraków pozostaje miastem o dużej dynamice rozwoju, którego struktura przestrzenna ukształtowana została przez ponad osiem stuleci ewolucji społecznej, politycznej i gospodarczej (Seibert, 1983). Współczesne przekształcenia zachodzą w warunkach intensywnej presji turystycznej i inwestycyjnej, co prowadzi do silnej koncentracji funkcji w śródmieściu. Władze lokalne – poprzez określoną politykę planistyczną – często faworyzują rozwój usług turystycznych, co skutkuje sukcesywnym wypieraniem funkcji mieszkaniowej z obszarów historycznych. Zjawisku temu towarzyszy stopniowe pogarszanie warunków życia mieszkańców i ich migracja na obrzeża miasta.

Dziedzictwo kulturowe, będące podstawą tożsamości Krakowa, pełni obecnie podwójną rolę – z jednej strony jest kluczowym zasobem gospodarczym, z drugiej generuje napięcia przestrzenno-społeczne. Wnioski płynące z analizy wskazują, że wysoka koncentracja watorów dziedzictwa w centrum miasta nie zawsze przekłada się na wzrost atrakcyjności mieszkaniowej w innych dzielnicach. Różnice te wynikają przede wszystkim z odmiennych potrzeb

użytkowników – mieszkańców oraz turystów – co prowadzi do różnicowania jakościowego przestrzeni i rozszerzania miasta w sposób trudny do kontrolowania.

W obliczu tych wyzwań niezbędne staje się ponowne przemyślenie zasad planowania przestrzennego oraz systemu ochrony dziedzictwa. Jak zauważa Jacek Purchla (2008), rozwiązania prawne powinny sprzyjać zachowaniu dziedzictwa jako dobra wspólnego, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jego aktywnego użytkowania. Zrównoważony rozwój Krakowa powinien obejmować zarówno ochronę historycznego centrum, jak i wspieranie tożsamości oraz jakości życia w dzielnicach peryferyjnych, co wymaga ustalenia konsensusu społecznego i kompleksowych rozwiązań planistycznych.

BIBLIOGRAFIA

- Adamkiewicz, D., Radziszewska-Zielina, E. (2019). A housing market analysis for the city of Krakow. *Czasopismo Techniczne*, 9, 57–70. <https://doi.org/10.4467/2353737XCT.19.102.10884>
- Ashworth, G.J., Tunbridge, J.E. (2012). *Heritage, tourism and quality-of-life*. W: M. Uysal, R. Perdue, M.J. Sirgy (red.), *Handbook of tourism and quality-of-life research* (s. 359–372). Dordrecht: Springer.
- Deklaracja dotycząca zrównoważonego rozwoju i różnorodności kulturowej, XXIV Zgromadzenie Ogólne Międzynarodowej Unii Architektów (UIA), Turyn, lipiec 2008.
- Dudzić-Gyurkovich, K. (2021). Urban development and population pressure: The case of Młynówka Królewska Park in Krakow, Poland. *Sustainability*, 13(3), 1–26. <https://doi.org/10.3390/su13031116>
- García-Buades, M.E., García-Sastre, M.A., Alemany-Hormaeche, M. (2022). Effects of overtourism, local government, and tourist behavior on residents' perceptions in Alcúdia (Majorca, Spain). *Journal of Outdoor Recreation and Tourism*, 39, 100499. <https://doi.org/10.1016/j.jort.2022.100499>
- German, M. (2023). Barcelona podnosi podatek turystom. Woli mniej, ale za to zamożniejszych gości. *Rzeczpospolita*. Pobrane z: <https://turystyka.rp.pl/hotele/art37765421-barcelona-podnosi-podatek-turystom-woli-mniej-ale-za-zamozniejszych-gosci> (dostęp: 01.10.2025).
- González-Reverté, F., Soliguer Guix, A. (2024). The social construction of anti-tourism protest in tourist cities: A case study of Barcelona. *International Journal of Tourism Cities*, 10(3), 842–859. <https://doi.org/10.1108/IJTC-09-2022-0211>
- Hołuj, A. (2013). Potencjalne skutki niewłaściwych praktyk w planowaniu przestrzennym (przypadek Krakowa). *Studia KPZK*, 152, 171–184.
- Hołuj, D. (2014). Miejskie dokumenty planistyczne wobec zmian funkcjonalno-przestrzennych w obszarze dawnego Wielkiego Krakowa. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 935(11), 5–21. <https://doi.org/10.15678/znuek.2014.0935.1101>

- Hołuj, D. (2017). The socialist tangible heritage of Nowa Huta as the local economic asset. *Studia Miejskie*, 26, 125–139. <https://doi.org/10.25167/sm2017.026.09>
- Janikowski, R. (2009). Kultura osi zrównoważonego rozwoju. W: R. Janikowski, K. Krzysztofek (red.), *Kultura a zrównoważony rozwój: środowisko, ład przestrzenny, dziedzictwo w świetle dokumentów UNESCO i innych organizacji międzynarodowych* (s. 17–39). Warszawa: Polski Komitet ds. UNESCO.
- Kobylarczyk, J. (2016). Problem komfortu w środowisku mieszkaniowym na podstawie analizy dwóch krakowskich osiedli. *Journal of Civil Engineering, Environment and Architecture*, 63, 277–286. <https://doi.org/10.7862/rb.2016.272>
- Kosior, P. (2025). Wpływ zmian demograficznych i urbanistycznych na rynek nieruchomości w Krakowie. PK Wycena. Pobrane z: <https://pkwycena.pl/wpływ-zmian-demograficznych-i-urbanistycznych-na-rynek-nieruchomosci-w-krakowie/> (dostęp: 01.08.2025).
- Kozłowska-Miroch, J., Pisiewicz, I., Poniewierska, M., Siwoń, J. (red.). (2000). *Encyklopedia Krakowa*. Warszawa–Kraków: PWN.
- Laskowski, A. (2023). Kraków culture heritage: On the way to globalizing the national potential. W: J. Purchla (red.), *Urban change in Central Europe: The case of Kraków* (s. 156–181). Abingdon–Nowy Jork: Routledge.
- Luchter, B. (2015). Lokalizacja bazy noclegowej w Krakowie w latach 1992–2012 w byłej dzielnicy katastralnej – Śródmieście. *Świat Nieruchomości*, 92, 27–33.
- Luchter, B. (2017). Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej w Krakowie w latach 2002–2015. *Świat Nieruchomości*, 100, 31–38.
- Majdak, P., Maliszewska, A., Kruczek, Z. (2023). Unveiling the impact of over-tourism: A case study on Zakopane, exploring symptoms, effects, and strategies for sustainable management. *European Research Studies Journal*, 26(4). Pobrane z: <https://ersj.eu/journal/3334> (dostęp: 01.09.2025).
- (MSIP) Miejski System Informacji Przestrzennej (2025a). Obserwatorium [mapa]. Ewidencja obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi (innych niż: hotele, motele, pensjonaty, kempingi (campingi), domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe lub schroniska) oraz pól biwakowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków – na podstawie art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych. MSIP Kraków. Pobrane z: https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?link=48130b165e31f16cfa4f022f48dd7058&c onfig=config_mieszkancy.json (dostęp: 10.09.2025).
- (MSIP) Miejski System Informacji Przestrzennej (2025b). Obserwatorium [mapa]. Zameldowania stałe oraz ceny nieruchomości. Pobrane z: https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_stat.json (dostęp: 10.09.2025).
- (MSIP) Miejski System Informacji Przestrzennej. (b.r.). Obserwatorium [mapa]. Zabytki Miasta Krakowa, rok 2025. Pobrane z: https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?link=9182f4df797cb80c6064ea6642f735f9&config=config_plan.json (dostęp: 10.09.2025).

- Motak, M. (2016). Ewolucja funkcjonalno-przestrzenna rejonu osiedla Oficerskiego w Krakowie. Od kolonii mieszkaniowych na peryferiach miasta do wielofunkcyjnego zespołu śródmiejskiego. *Housing Environment*, 17, 30–40.
- Murzyn-Kupisz, M. (2006). *Kazimierz. Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji*. Kraków: MCK.
- Murzyn-Kupisz, M. (2010). Barbarzyńca w ogrodzie? Dziedzictwo kulturowe widziane z perspektywy ekonomii. *Zarządzanie Publiczne*, 13, 19–32.
- Musiał-Malagó, M., Hołuj, A. (2014). Znaczenie dokumentów planistycznych w zagospodarowaniu przestrzeni Krakowa. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 1(925), 105–126. <https://doi.org/10.15678/znuek.2014.0925.0107>
- Mydel, R. (1979). *Rozwój struktury przestrzennej miasta Krakowa*. Polska Akademia Nauk – Oddział w Krakowie. Komisja Nauk Geograficznych. Wrocław: Zakład Narodowy im. Ossolińskich.
- Noworól, A., Kopyciński, P., Hałat, P., Salamon, J., Hołuj, A. (2022). The 15-minute city – The geographical proximity of services in Krakow. *Sustainability*, 14(12), 7103. <https://doi.org/10.3390/su14127103>
- Parlament Europejski. (2018). *Research for TRAN Committee – Overtourism: Impact and possible policy responses*. Publications Office of the European Union. Pobrane z: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/30617bd1-29c2-11e9-8d04-01aa75ed71a1/language-en> (dostęp: 01.09.2025).
- Ptak, J., Serafin, P. (2017). Osiedla grodzone i ocena ich zamknięcia w krakowskiej dzielnicy Podgórze. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 966(6), 123–142. <https://doi.org/10.15678/znuek.2017.0966.0608>
- Purchla, J. (1990). *Pozaekonomiczne czynniki rozwoju Krakowa w okresie autonomii galicyjskiej*. Kraków: Akademia Ekonomiczna w Krakowie.
- Purchla, J. (2008). Dziedzictwo: balast czy szansa? Współczesne dylematy rozwoju Krakowa. W: J. Purchla (red.), *Florencja i Kraków wobec dziedzictwa* (s. 355–364). Kraków: MCK.
- Purchla, J. (2010). W stronę systemu ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce. *Zarządzanie Publiczne*, 12(2), 69–82.
- Romańczyk, K.M. (2018). Krakow – The city profile revisited. *Cities*, 73, 138–150. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.09.011>
- Schneider-Skalska, G. (2016). Residential areas in the structure of the city: Case studies from West Europe and Krakow. W: *Virtual City and Territory. „Back to the Sense of the City: International Monograph Book”* (s. 628–644). Barcelona: Centre de Política de Sòl i Valoracions.
- Seibert, K. (1983). *Plan wielkiego Krakowa*. Kraków: Wydawnictwo Literackie.
- Szromek, A.R., Kruczek, Z., Walas, B. (2020). The attitude of tourist destination residents towards the effects of overtourism: Kraków case study. *Sustainability*, 12(1), 1028. <https://doi.org/10.3390/su12010228>

- Tang, Y., Li, L., Gan, Y., Xie, S. (2024). Investigating resident – tourist sharing of urban public recreation space and its influencing factors. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 13(9), 305. <https://doi.org/10.3390/ijgi13090305>
- Uchwała Nr XXI/143/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 1991 r. w sprawie utworzenia w mieście Krakowie dzielnic miejskich.
- Uchwała Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto.
- Uchwała Nr XXIX/757/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Nowa Huta.
- Uchwała Nr LXXXIII/2368/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2022 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem.
- UNESCO. (b.r.). *Historic Centre of Kraków*. Pobrane z: <https://whc.unesco.org/en/list/29> (dostęp: 30.09.2025).
- University of Cambridge. (b.r.). *Overtourism* [hasło]. *Słownik Cambridge*. Cambridge University Press. Pobrane z: <https://dictionary.cambridge.org/pl/dictionary/english/overtourism?q=Overtourism> (dostęp: 01.09.2025).
- Urząd Miasta Krakowa. (2021). *Polityka równoważonej turystyki Krakowa na lata 2021–2028: Diagnoza i rekomendacje*. Pobrane z: https://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=20667 (dostęp: 30.08.2025).
- Urząd Miasta Krakowa. (2024). *2023 Report on the state of the municipality of Krakow*. Pobrane z: https://convention.krakow.pl/english/news_from_krakow/284574%2C251%2Ckomunikat%2C2023_report_on_the_state_of_the_municipality_of_krakow.html (dostęp: 30.09.2025).
- Urząd Miasta Krakowa. (2025a). *Kraków w liczbach*. Pobrane z: https://strategia.krakow.pl/bank_informacji_o_miescie_i_metropolii/253604,artykul,krakow_w_liczbach___krakow_in_numbers.html (dostęp: 27.07.2025).
- Urząd Miasta Krakowa. (2025b). *Poczet Krakowski*. Pobrane z: www.poczetkrakowski.pl (dostęp: 14.08.2025).
- Urząd Miasta Krakowa. (b.r.). *Krakowskie miejsca noclegowe*. Pobrane z: https://ekon.um.krakow.pl/?_ga=2.246344257.496874745.1639990419-1401299816.1616424562 (dostęp: 30.08.2025).
- Urząd Statystyczny w Krakowie. (2022). *Gospodarka turystyczna w Krakowie – raport 2019–2021. Kraków*. Pobrane z: <https://www.bip.krakow.pl/plik.php?zid=367268&wer=0&new=t&mode=shw> (dostęp: 01.10.2025).
- Urząd Statystyczny w Krakowie. (2024). *Biuletyn statystyczny miasta Krakowa, 1 kwartał 2024*. Pobrane z: <https://www.bip.krakow.pl/plik.php?zid=489070&wer=0&new=t&mode=shw> (dostęp: 27.07.2025).

- Urząd Statystyczny w Krakowie. (2025). *Biuletyn statystyczny Krakowa 1 kwartał 2025*. Pobrane z: <https://www.bip.krakow.pl/plik.php?zid=585640&wer=0&new=t&mode-shw> (dostęp: 30.09.2025).
- Urząd Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie. (2024). *Zespoły i obiekty z terenu miasta Krakowa wpisane do rejestru zabytków*. Pobrane z: <https://www.wuoz.malopolska.pl/wp-content/uploads/2024/09/Wykaz-wpisow-do-Rejestru-zabytkow-Krakow-czerwiec-2024.pdf> (dostęp: 30.08.2025).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 Nr 162 poz. 1568).
- Wiśniewski, M. (2021). Współczesna tożsamość Prądnika Białego. W: M. Niezabitowski (red.), *Prądnik Biały: Muzeum po sąsiedzku* (s. 69–91). Kraków: Towarzystwo Autorów i Wydawców Prac Naukowych Universitas, Muzeum Krakowa.
- Wiśniewski, M. (2024). Pustka w sercu miasta dziedzictwa. Wpływ przekształceń funkcjonalnych centrum Krakowa po 1989 roku na życie społeczne miasta. *Perspektywy Kultury*, 44(1), 251–274. <https://doi.org/10.35765/pk.2024.4401.19>
- Woźniczka, M. (2020). Forma architektoniczna, funkcja oraz potencjał zespołów budynków wielorodzinnych zbudowanych w XXI wieku w Krakowie na przykładzie osiedli Kurdwanów Nowy i Piaski Nowe. *Środowisko Mieszkaniowe*, 31, 82–92. <https://doi.org/10.4467/25438700sm.20.011.12689>