

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„KAZIMIERZ”**



marzec 2026 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Małgorzata Kuzianik</i>
Z-ca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego:	<i>Jolanta Czyż</i>
Kierownik Pracowni Urbanistycznej 3:	<i>Aleksandra Rembowska-Wójcik</i>
Opracowanie:	<i>Aleksandra Rembowska-Wójcik (BP-13)</i> <i>Justyna Kozik (BP-13)</i> <i>Andrzej Słowik (BP-03)</i> <i>Tomasz Ziółkowski (BP-10)</i>

W opracowaniu wykorzystano informacje uzyskane z:

- Wydziału ds. Turystyki UMK
- Wydziału ds. Przedsiębiorczości i Innowacji UMK

Podstawa formalno-prawna analizy:



Podstawą niniejszej analizy jest przepis **art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t. j. Dz.U. z 2024 r., poz.1130 ze zm.), który zobowiązuje prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

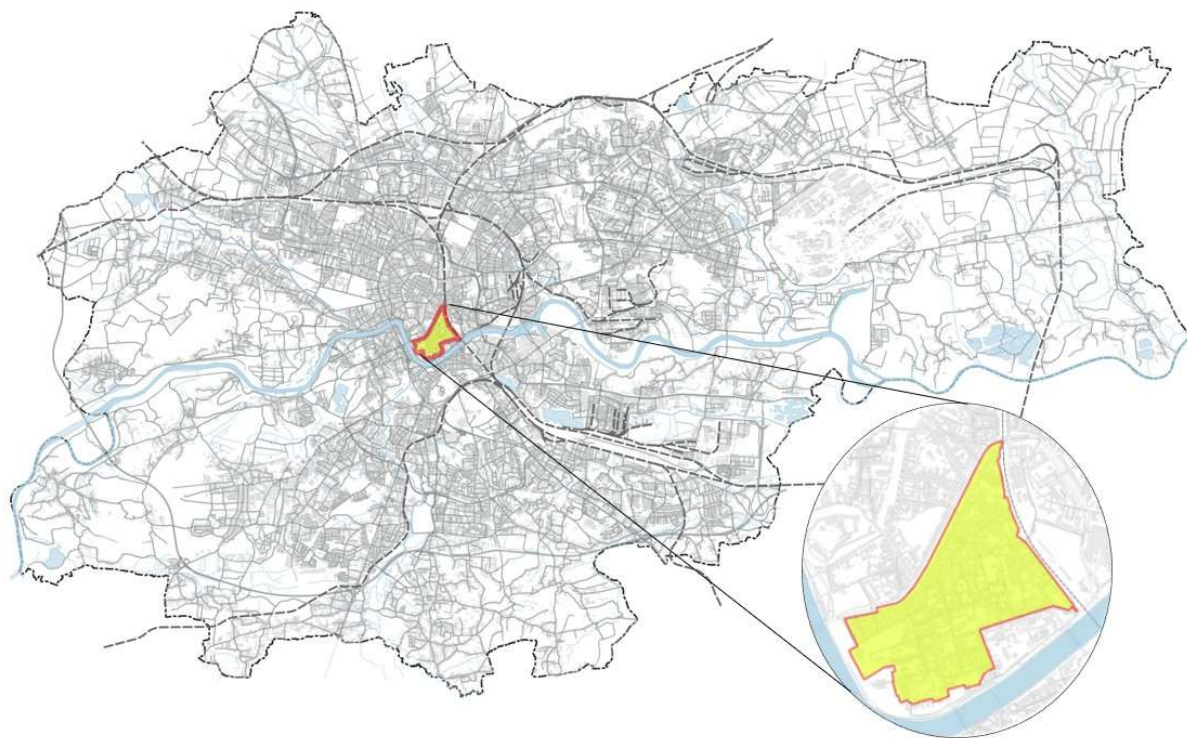
Spis treści

1. Położenie obszaru opracowania	4
2. Zagospodarowanie terenu	5
Dotychczasowe wykorzystanie terenu.....	5
Obsługa komunikacyjna.....	6
3. Struktura własności gruntów.....	8
4. Problemy przestrzenne	8
5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych	15
Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	15
Gminny Program Rewitalizacji Miasta Krakowa	20
Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem	21
6. Przesądzania, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	22
Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	22
budowy (3):.....	22
rozbudowy i nadbudowy (11):.....	22
przebudowy (42):.....	22
przebudowy, rozbudowy i nadbudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania (19):.....	24
zmiany sposobu użytkowania (2):.....	25
zmiany pozwoleń (2):.....	25
rozbiórki (7):.....	25
Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	28
Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	28
7. Cel sporządzenia analizy.....	28
8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego	28
9. Niezbędny zakres prac planistycznych	28
10. Podsumowanie.....	29
11. Załączniki graficzne	34

1. Położenie obszaru opracowania

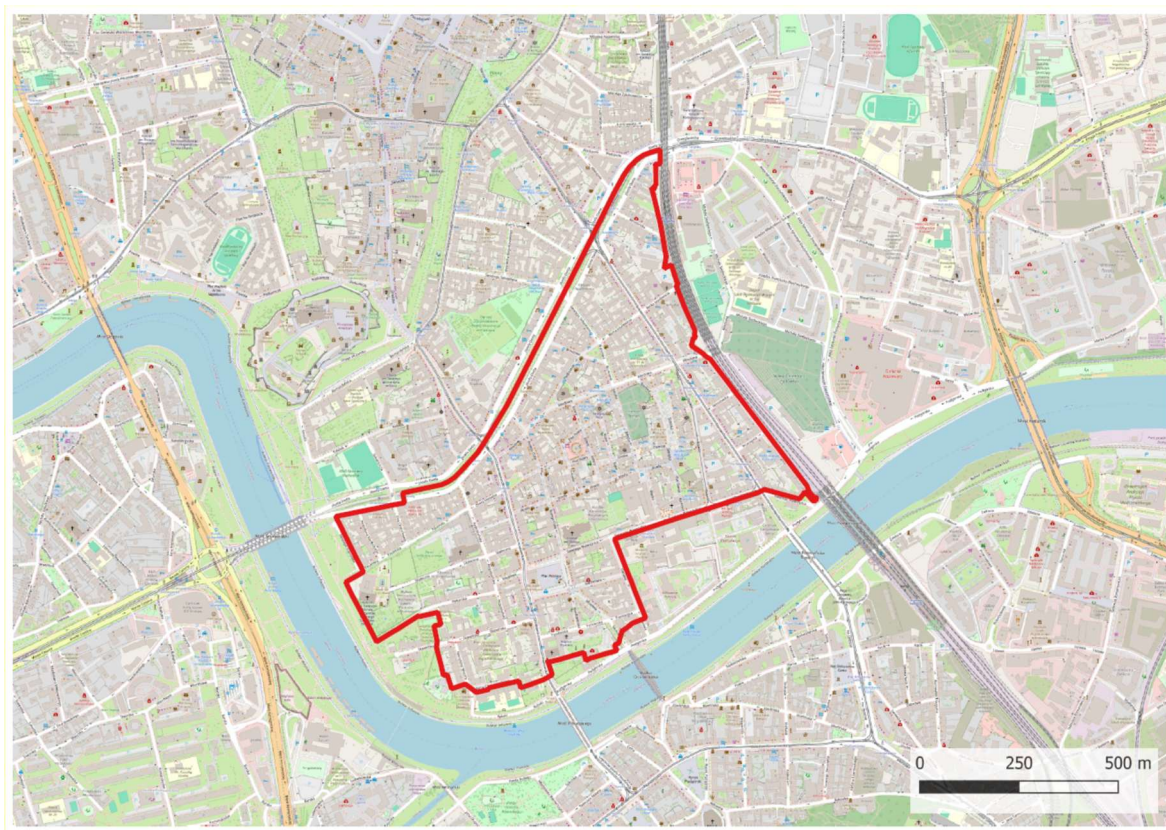
Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w centralnej części Krakowa na terenie Dzielnicy I Stare Miasto oraz w niewielkim wschodnim fragmencie w Dzielnicy II Grzegórzki.

Obszar analizowany zlokalizowany jest na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście w obrębach nr: 11, 12, 13, 14, 15, 216 oraz w niewielkim zakresie nr 2, 3 i 17. Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi **65,32 ha**.



Rysunek 1. Położenie obszaru objętego analizą na tle granic miasta.

Granice obszaru analizy wyznaczone zostały zgodnie z granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz”.



Rysunek 2. Granice obszaru objętego analizą.

2. Zagospodarowanie terenu

Dotychczasowe wykorzystanie terenu

Analizowany obszar stanowiący część ścisłego centrum miasta jest terenem intensywnie zainwestowanym. O jego przestrzennych i funkcjonalnych uwarunkowaniach decyduje stosunkowo jednorodna forma zainwestowania w postaci kwartałów zwartej zabudowy pierzejowej, na którą składają się głównie zabytkowe kamienice wraz z oficynami. Przeważającą funkcję mieszkaniową wielorodzinną obszaru uzupełniają usługi z zakresu kultury, administracji oraz usługi komercyjne: handel, gastronomia (puby i restauracje). Dodatkowo działają tu: 3 szkoły podstawowe, 4 przedszkola, 13 aptek, 4 placówki POZ oraz 22 placówki SOZ. W obszarze są również zlokalizowane 3 szkoły ponadpodstawowe.

Akcenty i dominanty urbanistyczne w strukturze przestrzennej analizowanego obszaru stanowią kościoły (Bożego Ciała, Św. Katarzyny i Św. Małgorzaty), synagogi (Izaak Jakubowicza, Kupa, Poppera, Remu, Stara, Tempel, Wysoka) oraz dawny ratusz miasta Kazimierz.

Obszar uzupełnia ponadto gęsta sieć drogowa i urozmaicona przestrzeń publiczna w postaci licznych placów i skwerów, budujących reprezentacyjny charakter dzielnicy. Z terenów zielonych, choć nie wszystkich w pełni otwartych, wymienić należy: ogród oo. Kanoników, ogród oo. Augustianów, cmentarz Remu, planty dietlowskie. Pozostałą zielen stanowią utrzymane trawniki, urządzone klomby i zieleńce, oraz w mniejszym stopniu różne formy zieleni nieurządzonej.

Wpis na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego UNESCO w 1978 r. w granicach obejmujących Wzgórze Wawelskie, Stare Miasto w obrębie Plant oraz Kazimierz świadczy o jego niepowtarzalnej wartości w skali międzynarodowej.



Rysunek 3. Ortofotomapa (2025 r.) z granicami obszaru objętego analizą

Obsługa komunikacyjna

Układ drogowy

Analizowany obszar posiada historyczny układ dróg, na który składają się:

1) Główne szlaki komunikacyjne

- ulica Józefa Dietla – droga powiatowa, zlokalizowana wzdłuż północnej granicy analizowanego obszaru, przebiegająca w kierunku wschód-zachód, od wiaduktu kolejowego do mostu Grunwaldzkiego.
- ulica Starowiślna – droga powiatowa, zlokalizowana we wschodniej części analizowanego obszaru, przebiegająca w kierunku północ - południe; od Skrzyżowania z ul. Westerplatte do mostu Powstańców Śląskich.
- ulica Krakowska - droga powiatowa, zlokalizowana w centralnej części analizowanego obszaru, przebiegająca w kierunku północ-południe od skrzyżowania z ul. Józefa Dietla do mostu Marszałka Józefa Piłsudskiego.

2) Drogi o znaczeniu lokalnym

- ulica Miodowa – droga gminna przebiegająca w północno-wschodniej części obszaru analizowanego, łącząca ulicę Krakowską z ulicą Starowiślną;

- ulice Gazowa, św. Wawrzyńca, Bożego Ciała - drogi gminne znajdujące się w centralnej części omawianego terenu, łączą one ulicę Podgóorską z Józefa Dietla;
- ulice Augustiańska, Elizy Orzeszkowej, Paulińska, Skawińska, Hieronima Wietora, Rybaki - drogi gminne znajdujące się w zachodniej części analizowanego obszaru;
- ulice Józefa, św. Wawrzyńca, Podbrzezie, Berka Joselewicza - drogi gminne znajdujące się w centralnej i wschodniej części obszaru;
- inne drogi gminne uzupełniające opisany powyżej układ drogowy, ułatwiające komunikację wewnątrz obszaru (m.in. św. Katarzyny, Węglowa, Jakuba, Dajwór, Gazowa).

Parkowanie

Parkowanie w obszarze analizowanym odbywa się wzdłuż dróg. Ze względu na ograniczoną ilość miejsc do parkowania, obszar ten jest objęty strefą płatnego parkowania – podstrefa A. Poza miejscami do parkowania w pasach drogowych ulic, w obszarze funkcjonują parkingi przy Muzeum Etnograficznym (plac Wolnica), na ul. Szerokiej, a bliskim sąsiedztwie analizowanego obszaru – w Galerii Kazimierz.

Ruch pieszcy i rowerowy

Ruch pieszcy odbywa się chodnikami a rowerowy w istniejących drogach (w tym jako kontrpasy). Na obszarze brakuje wydzielonych tras rowerowych. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega trasa rowerowa na Bulwarach Wiślanych.

Komunikacja zbiorowa

Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru odbywa się komunikacją zbiorową, której trasy przebiegają:

- ul. Józefa Dietla – linie tramwajowe i autobusowe
- ul. Starowiślną i ul. Krakowską – linie tramwajowe.

Kolej

System transportu zbiorowego uzupełniają linie Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej (SKA), których trasa przebiega wzdłuż wschodniej granicy analizowanego obszaru.

Najbliższa stacja - „Kraków Grzegórzki”, znajduje się przy skrzyżowaniu ul. Dietla, ul. Grzegórzeckiej oraz ul. Blich. Stacja obsługuje linie:

- SKA 1 (Kraków Lotnisko - Wieliczka Rynek-Kopalnia),
- SKA 2 (Oświęcim - Sędziszów),
- SKA 3 (Oświęcim - Tarnów),
- linie kolei małopolskich relacji Zakopane - Kraków Główny oraz Bielsko-Biała Główna - Kraków Główny,

Stacja została otwarta we wrześniu 2023 roku. Linie Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej kursują co 30min.

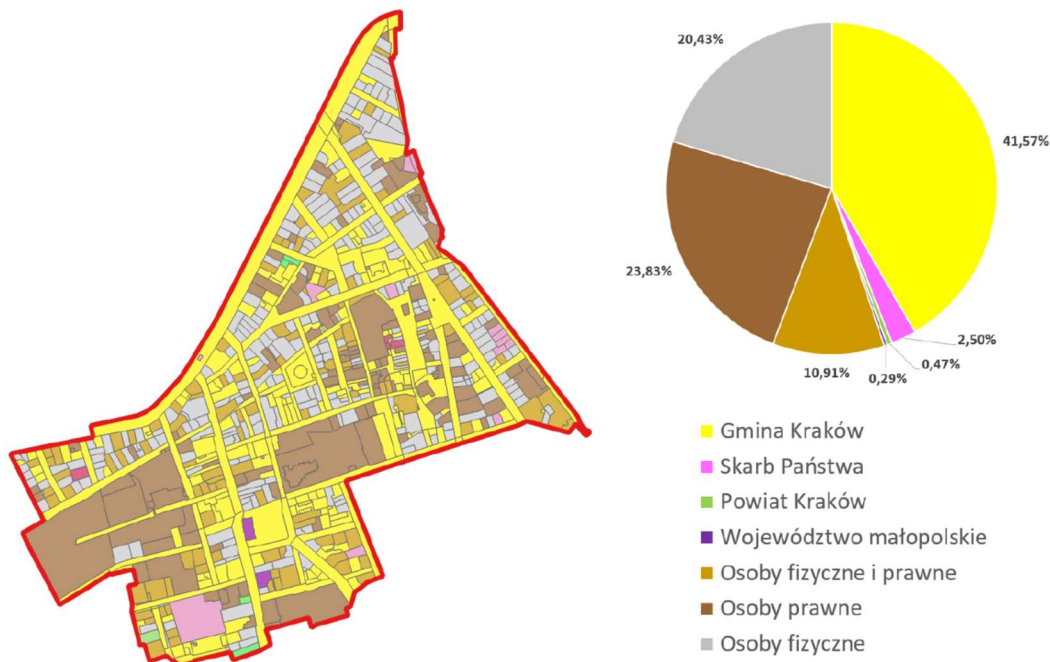
W odległości ok. 900 metrów w linii prostej znajduje się główna stacja kolejowa „Kraków Główny” obsługująca zarówno linie SKA jak i linie regionalne i ogólnopolskie.

Lokalizacja obszaru analizowanego w sąsiedztwie głównych linii miejskiej komunikacji zbiorowej oraz jego dobre skomunikowanie ze stacjami kolejowymi „Kraków Grzegórzki” oraz „Kraków Główny” daje szerokie możliwości powiązań komunikacyjnych z innymi obszarami Krakowa, jak i gminami z nim sąsiadującymi.

3. Struktura własności gruntów

Na analizowanym obszarze największą grupę własności nieruchomości, pod względem powierzchni, stanowią działki osób fizycznych i prawnych o łącznej powierzchni 36,03 ha, zajmujące 55,17% powierzchni analizowanego obszaru.

Drugą grupę własności stanowią działki będące własnością Gminy Kraków, zajmujące powierzchnię 27,15 ha (41,57%) (głównie drogi, place), trzecią – własność Skarbu Państwa – ok. 1,6 ha (2,5%). Pozostałe grupy własności stanowią kolejno: Powiat Kraków ok. 0,3 ha (0,47%) i województwo małopolskie – ok. 0,18 ha (0,29 %).



Rysunek 4. Struktura własności gruntów obszaru objętego analizą (stan na marzec 2026 r.).

W stosunku do 2014 r., gdy była wykonywana pierwsza Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp „Kazimierz” zwiększył się udział działek należących do osób fizycznych i prawnych – z 51,29 % na 55,17%.

4. Problemy przestrzenne

Przez ostatnie 30 lat Kazimierz stał się jednym z najważniejszych i największych centrów rozrywkowych i turystycznych Krakowa, w którym wyróżniają się strefy intensywnej eksploatacji turystyczno – rozrywkowej oraz strefy zamieszkania. W obszarach przenikania się tych stref występują najsilniejsze konflikty interesów, odzwierciedlające się również w stosunku do substancji i funkcji miejskich.¹

Główne przyczyny tych konfliktów to:

1. Komerccjalizacja przestrzeni publicznej oraz dominacja funkcji rozrywkowej

¹ Plan ochrony Parku Kulturowego Kazimierz ze Stradomiem w Krakowie (Uchwała nr LXXXIII/2369/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2022 r.)

Kazimierz to miejsce, gdzie zlokalizowane są liczne hotele, hostele, restauracje i sklepy skierowane głównie do turystów, co prowadzi do zmiany charakteru dzielnicy – z lokalnej na turystyczną.

Z danych uzyskanych z Wydziału ds. Przedsiębiorczości i Innowacji (dalej: PI) wynika, że na terenie Kazimierza zlokalizowanych jest ok. 800 miejsc świadczących usługi z zakresu m.in.: handlu (sklepy spożywcze, piekarnie, cukiernie, sklepy z alkoholem itp.), handlu przemysłowego (sklepy odzieżowe, papiernicze, kosmetyczne itp.), gastronomii (restauracje, bary, fast-foody, kawiarnie itp.) oraz inne (np. usługi prawne, biura rachunkowe, banki).



Rysunek 5. Usługi komercyjne – dane z inwentaryzacji własnej PI do diagnozy szczegółowej GPRMK (wrzesień 2022 r.)

Spośród zagrożeń wiążących się z przeinwestowaniem funkcjonalnym obszaru należy wskazać²:

- nasilanie się procesów dezintegracji społecznej i wzrostu anonimowości podmiotów działających w obszarze Kulturowego Kazimierz ze Stradomiem,
- rozproszenie faktycznych przychodów mieszkańców oraz samorządu i w konsekwencji spowolnienie ich napływu (lub co najmniej brak czytelnego impulsu dla dodatkowego, planowego ich wzrostu),
- dominacja interesu ekonomicznego nad interesem mieszkańców obszaru,

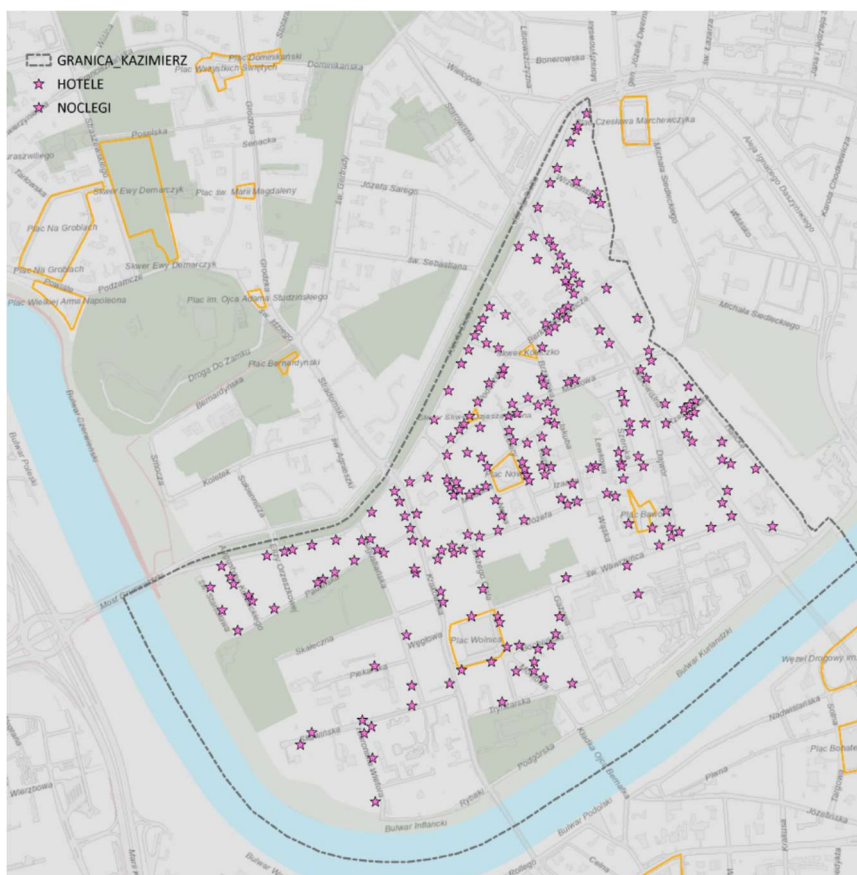
² Plan ochrony Parku Kulturowego Kazimierz ze Stradomiem w Krakowie. Etap III: Synteza Planu ochrony

- tworzenie zamkniętych enklaw nowej przedsiębiorczości i kameralnych, autonomicznych układów urbanistycznych (np. tereny przemysłowe w rejonie Dajworu),
- skłonność do monokultury barowo – hotelowej, jako sposobu zagospodarowania zabudowy i tworzenia oferty przemysłu turystycznego,
- specyficzne dla obszaru upodobanie do tymczasowości i substandardowości części ofert turystycznych i gastronomiczno-rozrywkowych (np.: food trucki, meleksy, handel uliczny na Placu Nowym, fast food),
- symbolem współczesnych procesów mogą być konflikty: mieszkańcy – przedsiębiorcy i inwestorzy, piesi – cykliści – samochody, meleksy – turyści piesi, turystyka użytkowa – turystyka kontemplacyjna, parkingi – przestrzeń publiczna, bruki i przestrzenie otwarte – zieleń miejska, tereny zieleni – inwestycje budowlane, zieleń tradycyjna – uliczne donice i skrzynie z zielenią.

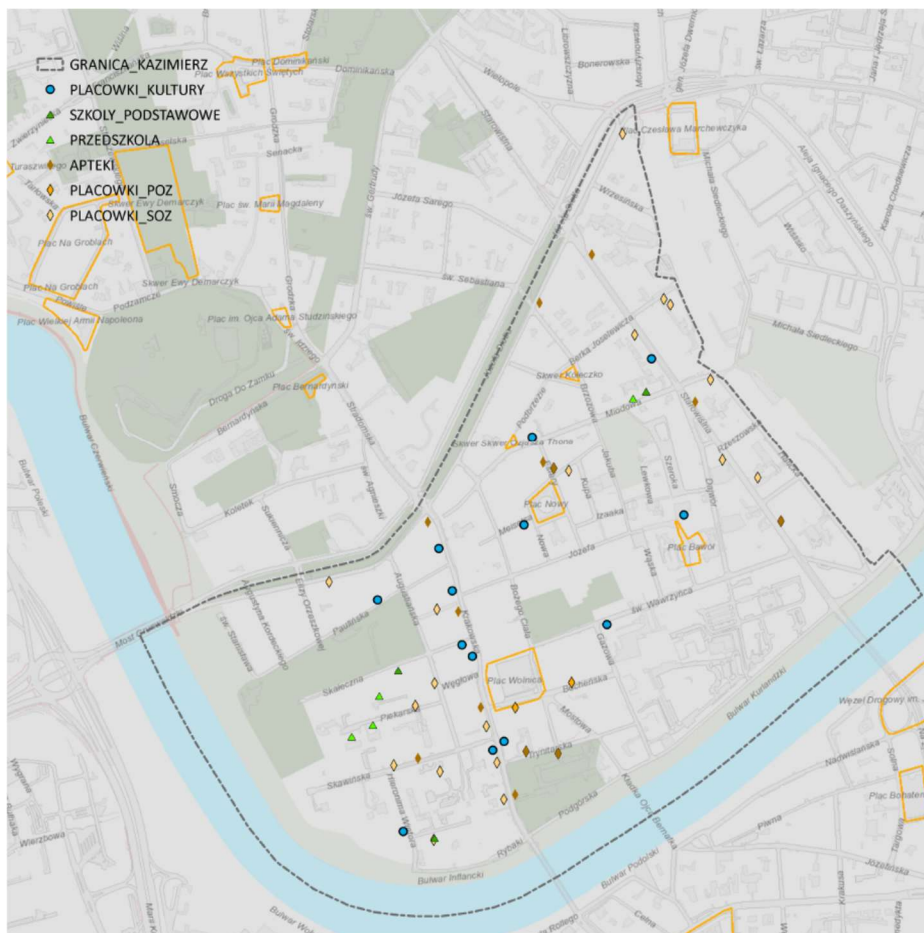
2. Ciągły wzrost liczby turystów

Istniejąca historyczna zabudowa w wielu przypadkach nie odpowiada współczesnym standardom mieszkaniowym. Skutkuje to negatywną z punktu widzenia rozwoju miasta tendencją zmiany sposobu użytkowania kamienic mieszkalnych na obiekty usługowe, w szczególności o charakterze hotelowym, oraz migracją mieszkańców z tej części Miasta i stopniowym „wyludnianiem” tego obszaru.

Na obszarze objętym analizą zlokalizowane są 22 hotele. W najmniejszym jest 18 miejsc noclegowych (hotel Warszauer), w największym – 456 (Puro Kraków Kazimierz). Dodatkowo – na obszarze zarejestrowanych jest ponad 400 miejsc świadczących usługi noclegowe – ich liczba w takich obiektach waha się od 2 do 156 (So Soho) i 127 (Aparthotel Hello Halicka 5. Premium Halicka).



Rysunek 6. Hotele (dane z Centralnego Wykazu Obiektów Hotelowych) oraz miejsca noclegowe (dane z eKON) (wrzesień 2025r.)



Rysunek 7. Usługi publiczne - dane z diagnozy szczegółowej GPRMK (wrzesień 2022 r.)

3. Problemy transportu kołowego i ruchu pieszego

Wąskie ulice bez możliwości ich poszerzenia ze względu na intensywną zabudowę pierzejową, chaotyczne parkowanie wzdłuż jezdni, duży ruch samochodowy nie tylko w godzinach szczytu, oraz ograniczona ilość miejsc do parkowania, to elementy zidentyfikowane jako istotne dla braku płynności ruchu komunikacyjnego. Dodatkowo, ruch pieszych jest utrudniony z powodu zajmowania i tak bardzo wąskich chodników przez ogródki gastronomiczne.

Występowanie ww. problemów prowadzi do występowania następujących zjawisk:

- **gentryfikacji dzielnicy**

Zgodnie z definicją z Wikipedii: *gentryfikacja najczęściej dotyczy zmiany charakteru dzielnicy mieszkalnej, pierwotnie zamieszkałej przez szerokie spektrum lokatorów, w strefę zdominowaną przez mieszkańców o stosunkowo wysokim statusie materialnym. Można wskazać następujące rodzaje zmian zachodzących w środowisku miejskim:*

- Gentryfikacja ekonomiczna, tj. nadanie większej wartości materialnej jakiemuś miejscu, dokonuje się na przykład przez działania na rzecz poprawy warunków życia, usytuowanie prestiżowych inwestycji, wprowadzenie zieleni, czyli ogólnie przez zwiększenie atrakcyjności tego miejsca, co powoduje drożenie terenu i w określony sposób selekcjonuje następnych inwestorów i użytkowników.
- Gentryfikacja społeczna to zmiana składu społecznego zbiorowości zamieszkującej dany obszar. Wiąże się to z wieloma skutkami społecznymi, takimi jak zmiana pewnych funkcji w poszczególnych częściach miasta (np. handel i tańsza gastronomia, zostają wyparte przez usługi

i drogie restauracje). Zmiana zbiorowości zamieszkującej dany obszar determinowana jest przez czynniki ekonomiczne. Efektem tego procesu jest zmiana charakteru dzielnicy z typowo mieszkalnej, zamieszkaną przez ludzi o różnym stopniu zamożności, na strefę zamieszkaną w dużej mierze przez osoby o wysokich dochodach. Częściowo jest to proces niejako pochodny gentryfikacji ekonomicznej, ale w pewnym zakresie można go celowo wzmacniać.

Obecnie na Kazimierz przybywa zdecydowanie więcej osób traktujących go jako miejsce czasowego pobytu, zamieszkujących tam przez pewien czas, a później lokujących swój kapitał w prestiżowe nieruchomości, które zostają wynajmowane w coraz większym stopniu turystom.

Doprowadziło to do sytuacji, że Kazimierz opuściło wiele średniozamożnych rodzin, a pozostały tylko osoby starsze, najbiedniejsze i najmniej mobilne. Wynikiem tego jest coraz silniejsze wyludnianie się Kazimierza. Dane uzyskane dla podobszaru rewitalizacji Kazimierz – Stradom dotyczące zmiany liczby mieszkańców w latach 2010-2021 wskazują na dynamiczne zmniejszanie się populacji podobszaru. W analizowanym okresie liczba mieszkańców spadła o ponad 33%, czyli najwięcej ze wszystkich podobszarów rewitalizacji.

Dodatkowo:

- spada liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym. W 2010 roku obszar Kazimierza i Stradomia zamieszkiwało 9418 osób z tej grupy ekonomicznej, a w 2020 roku było to już niecałe 5700, co oznacza spadek o ponad 40%. Na koniec 2020 r. odnotowano na tym obszarze zaledwie 216 dzieci w wieku do lat 3. Średnia wieku mieszkańców w 2021 r. była najwyższa spośród innych obszarów rewitalizacji i wynosiła 48 lat.
- dostrzegalny jest problem ubóstwa. Z diagnozy wynika, że wsparcie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej otrzymuje 29,9% mieszkańców podobszaru. Przyczynami udzielania wsparcia przez MOPS były: choroba, niepełnosprawność, ubóstwo i bezrobocie oraz mniej powszechne: bezdomność oraz alkoholizm.
- występuje problem z bezrobociem – w rejestrach Urzędu Pracy z 2020 r. wykazanych było 136 osób jako osoby długotrwale bezrobotne. W strukturze bezrobotnych dominowały osoby z wykształceniem wyższym.³
- z uwagi na turystyczny charakter dzielnicy odnotowuje się na tym obszarze znaczną liczbę zgłoszonych przestępstw. Z informacji uzyskanych od Nocnego Burmistrza Miasta wynika, iż do najczęściej zgłaszanych przez mieszkańców miasta problemów należą nadmierny hałas oraz zakłócenia porządku publicznego, występujące zarówno w godzinach nocnych – w związku z funkcjonowaniem lokali, klubów i gromadzeniem się osób w przestrzeni publicznej – jak i w ciągu dnia, zwłaszcza podczas zgromadzeń publicznych. Zgłaszane przez mieszkańców problemy dotyczą konkretnych ulic oraz placów (ul. Krakowska, Bera Meiselsa, Plac Nowy oraz Plac Wolnica), gdzie kumuluje się działalność usługowa i zwiększony ruch odwiedzających. Każdorazowo sygnały te przekazywane są Policji i Straży Miejskiej celem podjęcia interwencji i dostosowania liczby patroli.
- większość kamienic nie posiada windy, co znacznie utrudnia życie osobom starszym i niepełnosprawnym. Niemniej jednak zapisy obecnie obowiązującego planu miejscowego „Kazimierz” umożliwiają realizację zarówno szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, jak i pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.

³ Gminny Program Rewitalizacji Miasta Krakowa – Uchwała nr XLI/844/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 19 listopada 2025 r.

- **turystyfikacji**

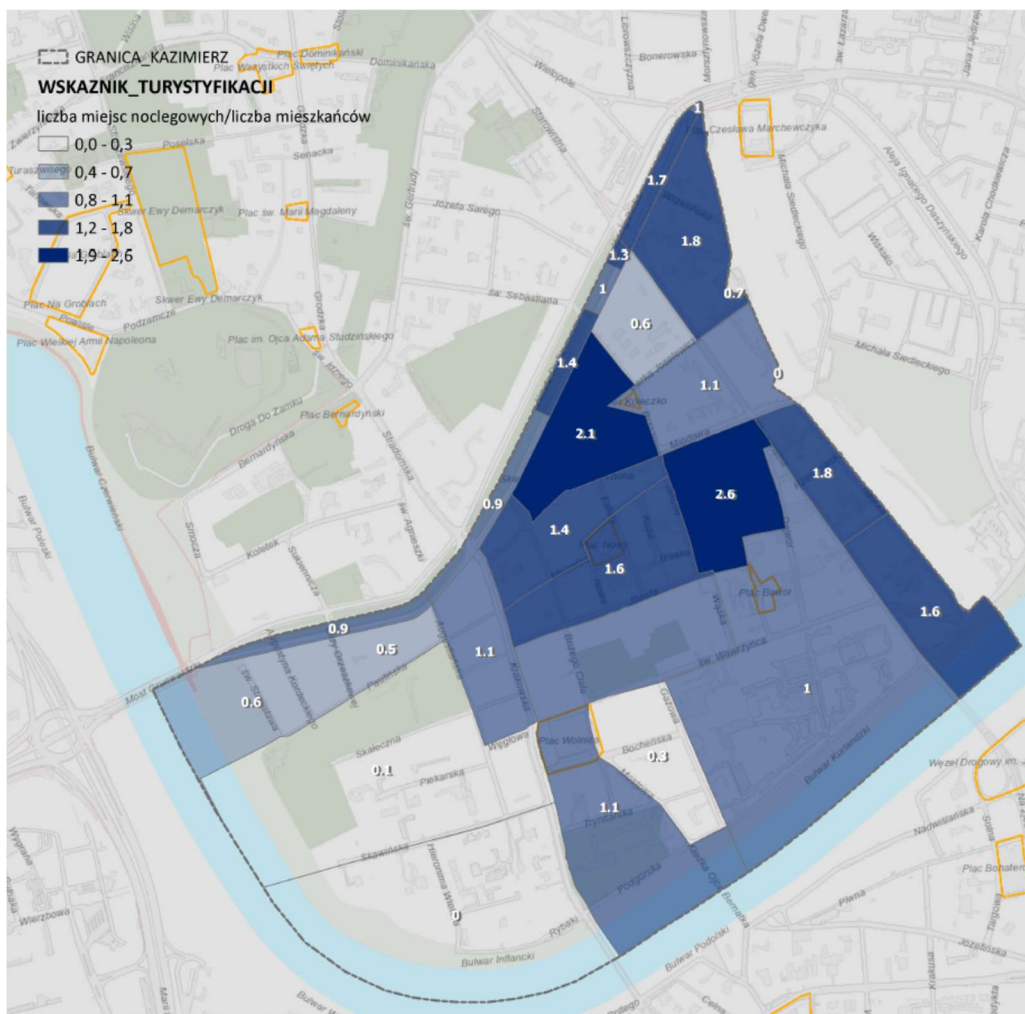
Turystyfikacja to proces, w którym przestrzeń miejską przekształca się pod wpływem rozwoju turystyki, tak aby zaspokajać przede wszystkim potrzeby odwiedzających, często przy marginalizacji potrzeb stałych mieszkańców. W literaturze określa się ją jako adaptację miejsca do funkcji turystycznej, w wyniku której transformują się zarówno struktury fizyczne (budynki, ulice, usługi), jak i społeczne elementy życia miejskiego.

W strukturze ruchu na terenie Kazimierza dominują turyści krajowi (ok. 45%), w dalszej kolejności mieszkańcy (blisko 23%) oraz goście jednodniowi krajowi (blisko 14%). Turyści zagraniczni (osoby nocujące) stanowią około 10% użytkowników.

Ważnym skutkiem wzmożonej turystyfikacji są zjawiska społeczne, takie jak zanik tożsamości lokalnej oraz problemy wynikające ze złego sposobu użytkowania przestrzeni publicznych i prywatnych, w szczególności w godzinach nocnych.

Nadmierna eksploatacja turystyczna i rozwój sektora „gospodarki nocnej” sprawiają, że mieszkańcy i goście doświadczają obniżenia jakości życia, co przekłada się na konflikty społeczne. Szczególnie dotkliwie to zjawisko występuje na podobszarze Kazimierz-Stradom, gdzie obciążenie infrastrukturą noclegową staje się poważnym zagrożeniem prowadzącym do zaniku lokalnej społeczności i relacji sąsiedzkich, depopulacji i gentryfikacji. Takie „zawłaszczenie przestrzeni” stanowi poważne ograniczenie w funkcjonowaniu lokalnych społeczności, pozbawianych „własnych” przestrzeni spotkań i integracji. Widoczny jest tu brak przestrzeni półpublicznych – rolę tę mogą pełnić jedynie jeszcze „nieodkryte” wnętrza ulic i skwerów. Ponadto, wielkim problemem na Kazimierzu jest hałas – zwłaszcza w godzinach wieczornych, którego źródłem są zarówno lokale, ogródki kawiarniane, jak i melekсы wożące nierzadko pijanych turystów. Brak oferty przestrzeni dla codziennych użytkowników prowadzi do niszczenia sieci społecznych i sąsiedztwa, powoduje erozję tożsamości lokalnych, wypieranych przez działania marketingowe adresowane do turystów. Także i przekształcenia przestrzeni publicznych następują w miejscach koncentracji ofert turystycznych, ze szkodą dla tych miejsc, mogących służyć lokalnym społecznościom.

Istniejące wskaźniki wskazują, że problem ten osiągnął stan alarmowy – na jednego mieszkańca przypadają nawet dwa miejsca noclegowe³. Z danych PI wynika, iż najwyższy wskaźnik turystyfikacji (liczba miejsc noclegowych/liczba mieszkańców) występuje w kwartale ulic: Miodowa – Dajwór – Józefa – Jakuba (wskaźnik na poziomie 2.6) oraz ulic: Józefa Dietla – Św. Sebastiana i Brzozową – Miodowa – Bożego Ciała (2.1).



Rysunek 8. Wskaźnik turystyki (liczba miejsc noclegowych/liczba mieszkańców) – stan na 31.12.2025 r.

Należy zauważyć, iż dotychczasowa sytuacja wskazująca, iż część Kazimierza położona na zachód od ul. Krakowskiej ma najniższe wskaźniki turystyki, może ulec zmianie w wyniku realizacji kładki Kazimierz – Ludwinów. Taka zmiana została zaobserwowana w następstwie realizacji kładki Bernatki.

Jako podsumowanie diagnozy szczegółowej obszaru rewitalizacji zestawiono syntezę najważniejszych problemów zdiagnozowanych w podobszarze rewitalizacji Kazimierz – Stradom:

Sfera	Problemy	Kazimierz-Stradom
Społeczna	Niekorzystna struktura demograficzna wskazująca na starzenie się społeczeństwa i depopulację	X
	Odpływ stałych mieszkańców, wzrost najmu (w tym krótkoterminowego), osłabienie więzi sąsiedzkich, narastające konflikty społeczne	X
	Ubóstwo	X
	Bezrobocie, w tym długotrwałe bezrobocie	X
	Duża liczba osób korzystających ze wsparcia MOPS z powodu niepełnosprawności i długotrwałej choroby	X
	Koncentracja problemu bezdomności w przestrzeni publicznej	X
	Duża liczba osób korzystających ze wsparcia MOPS z powodu uzależnień	X
	Przestępstwa w przestrzeni publicznej	X
	Bierność społeczna, obywatelska części mieszkańców	X

Sfera	Problemy	Kazimierz-Stradom
	Niski kapitał społeczny	X
	Brak centrów społecznych (typu PAL)	X
Gospodarcza	Słaba kondycja lokalnej przedsiębiorczości, w tym zanik drobnych przedsiębiorców, malejąca liczba rzemieślników i lokalnych punktów usługowo-handlowych	X
	Brak placówek usługowych/handlowych dopasowanych do potrzeb lokalnej społeczności	X
	Wysoki i rosnący udział najmu skoncentrowanego na turystach	X
	Niepożądane działalności gospodarcze (np. sprzedaż alkoholu)	X
Środowiskowa	Zanieczyszczenia powietrza	X
	Ponadnormatywny hałas	X
	Zjawisko miejskiej wyspy ciepła	X
	Deficyt zieleni publicznej dostępnej dla mieszkańców	X
	Zanieczyszczenie światłem	X
	Uszczelnienia terenu wpływające na zagrożenie powodzią i podtopieniami	X
Przestrzenno-funkcjonalna	Brak bezpłatnej oferty spędzania czasu wolnego adresowanej do mieszkańców podobszaru	X
	Oferta usługowa skupiona na turystach, brak usług przeznaczonych dla mieszkańców	X
	Ograniczony dostęp do usług publicznych	X
	Bariery przestrzenne utrudniające poruszanie się po obszarze rewitalizacji	X
Techniczna	Duża liczba budynków starszych niż 50 lat	X
	Duży odsetek budynków zabytkowych	X
	Brak nowoczesnych rozwiązań technicznych, w tym w zakresie dostępności i efektywności energetycznej	X
	Brak wind w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych	X
	Niski udział budynków podłączonych do miejskiej sieci MPEC	X

Źródło: zestawiono na podstawie GPRMK

5. Uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest ustaleniami obowiązującego od 8 grudnia 2017 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz” (uchwała Nr LXXXVIII/2145/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2017 r.), sporządzonego w zgodności z obowiązującą Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.). Celem tego planu było:

1. zachowanie najcenniejszych elementów środowiska kulturowego i wykluczenie wszystkich form użytkowania obniżających wartość istniejących zasobów historycznych i kompozycyjnych;
2. ochrona sylwety Starego Miasta poprzez określenie zasad ochrony istniejącego układu urbanistycznego i istniejących zespołów zabudowy;
3. ochrona istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz wnętrz historycznych kwartałów zabudowy;
4. określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy oraz ewentualnej nadbudowy i rozbudowy, które w swoich rozwiązaniach architektonicznych winny współgrać z formą i strukturami ukształtowanej historycznie zabudowy;

5. kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, w tym rozwój wyposażenia tych przestrzeni w jednolite obiekty małej architektury oraz nośniki informacji wizualnej;
6. rozwiązywanie problemów komunikacyjnych dotyczących parkowania;
7. umożliwienie skutecznych działań rewitalizacyjnych tej części miasta.

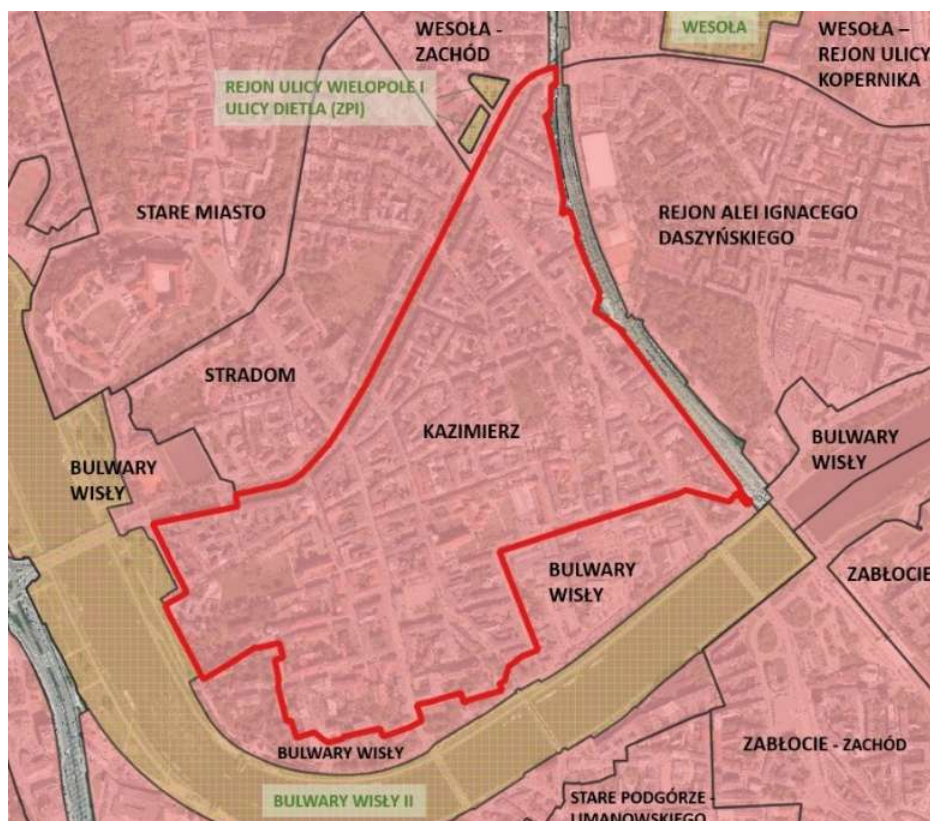
W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą sporządzane są lub obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

od strony północnej:

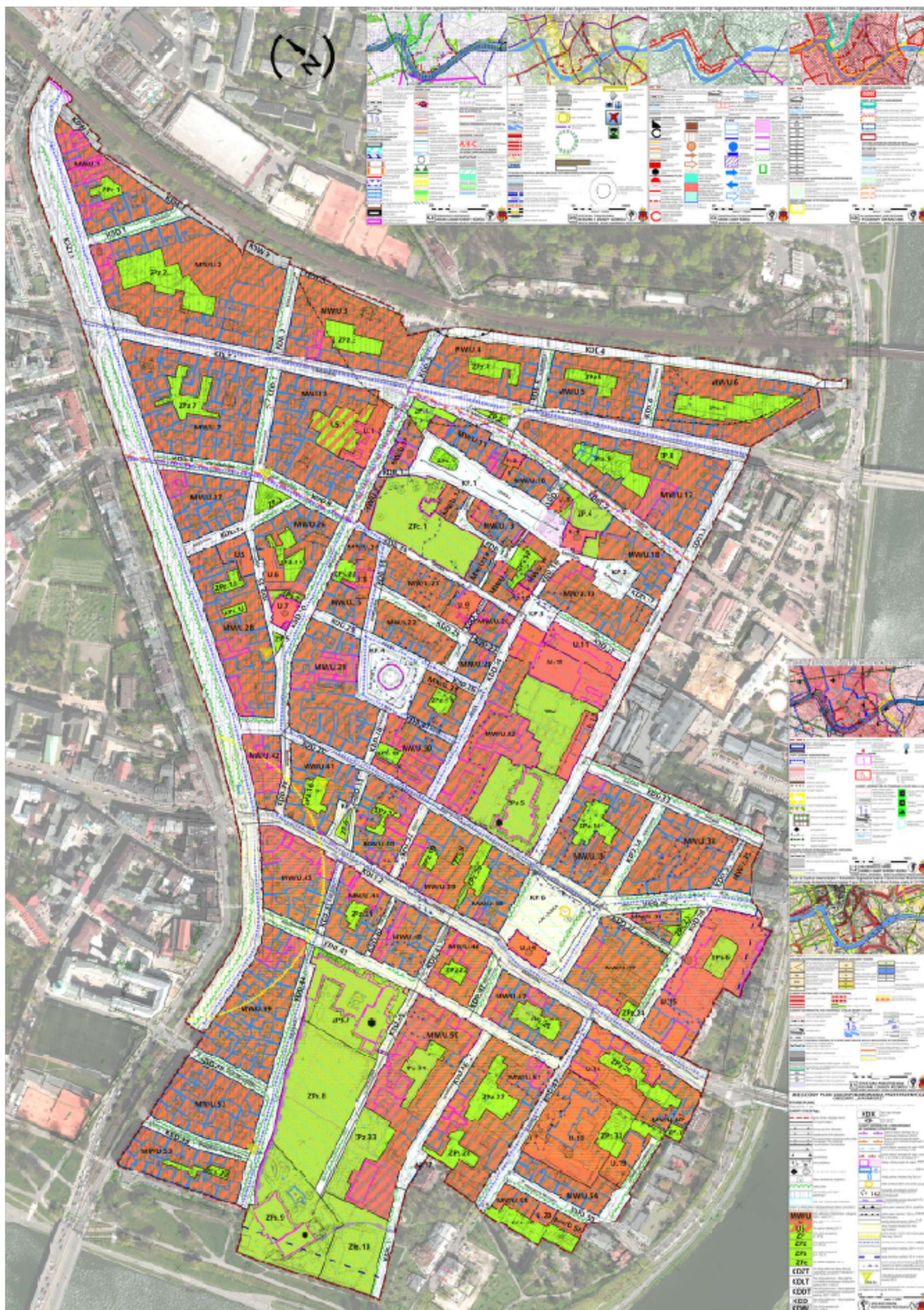
- obowiązujący od 25 grudnia 2020 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Wesoła-Zachód**” (uchwała Nr XLIX/1346/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2020 r.)
- obowiązujący od 20 lutego 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Stradom**” (uchwała Nr XCIII/2443/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r.)

od strony zachodniej i południowej:

- obowiązujący od 28 października 2013 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bulwary Wisły**” (uchwała NR XLIX/1346/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2020 r.).
- sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bulwary Wisły II**” (uchwała o przystąpieniu Nr XXXVII/639/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 lutego 2016 r.).



Rysunek 9. Sytuacja planistyczna w obszarze objętym analizą i jego sąsiedztwie (marzec 2026 r.)



Rysunek 10. Obowiązujące na obszarze objętym analizą plan miejscowy „Kazimierz”

W obowiązującym planie wyznaczono:

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi	MW/U.1 - MW/U.57	30,69	47,00
Tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi	U.1 - U.20	4,44	6,80
Teren sportu i rekreacji o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji	US.1	0,24	0,37
Tereny zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zieleni urządzoną	ZP.1 - ZP.8	0,59	0,90
Tereny zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym, wewnątrz kwartałów zabudowy	ZPz.1 - ZPz.33	4,01	6,14
Tereny zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzoną towarzyszącą obiektom sakralnym oraz ogrody	ZPs.1 - ZPs.10	5,19	7,95
Teren zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni obejmującą teren zabytkowego cmentarza	ZPc.1	0,83	1,27
Teren drogi publicznej o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym w pasie dzielącym	KDZT.1	3,50	5,36
Tereny dróg publicznych o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej, z torowiskiem tramwajowym wbudowanym w jezdnię	KDLT.1 - KDLT.2	2,77	4,24
Tereny dróg publicznych o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej, z torowiskiem tramwajowym wbudowanym w jezdnię	KDDT.1 - KDDT.2	1,09	1,67
Tereny dróg publicznych o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.50	9,37	14,35
Tereny dróg wewnętrznych o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne	KDW.1 - KDW.4	0,28	0,43
Teren ciągu pieszego o podstawowym przeznaczeniu pod ruch pieszego, z możliwym dopuszczeniem ruchu rowerowego	KDX.1	0,13	0,20
Tereny placów o podstawowym przeznaczeniu pod place miejskie	KP.1 - KP.6	2,17	3,32
		65,30	100,00

W obowiązującym planie ustalono szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony historycznego układu urbanistycznego Kazimierza, uwzględniając m.in.:

- 1) obszar wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO,
- 2) strefę buforową dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO,

- 3) obszar uznany za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta” (Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. - Monitor Polski nr 50, poz. 418),
- 4) obszar wpisany do rejestru zabytków - układ urbanistyczny Kazimierza ze Stradomiem - wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-12, decyzja z dnia 23 lutego 1934r.,
- 5) obszar wpisany do rejestru zabytków - układ urbanistyczny oraz zespół zabudowy Kazimierza w obrębie tzw. „nowego miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąką św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1273/M, decyzja z dnia 18 lipca 2011r.,
- 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 8) istniejący obiekt uznany za dobro kultury współczesnej (rzeźba „Fontanna Trzej Grajkowie”),
- 9) stanowiska archeologiczne punktowe oraz obszarowe,
- 10) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej.

W Prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej w styczniu 2016 r. (aktualizacja: sierpień 2017 r.), w rozdziale „Analiza oraz ocena ustaleń projektu planu” stwierdzono:

Analizowany projekt planu dotyczy obszaru położonego w ścisłym centrum Krakowa o bardzo wysokich wartościach historycznych i kulturowych, co potwierdza m.in. wpis na Listę światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego UNESCO. Istniejące zasoby dziedzictwa Krakowa stanowią wyjątkową, uniwersalną wartość o zachowanym autentyzmie substancji. Na dziedzictwo to składa się także sylweta Miasta, jego krajobraz oraz możliwości ich percepcji. W chwili obecnej możliwości przekształceń obszaru oraz obiektów w nim występujących są w dużej mierze ograniczone, (co wynika m.in. z przepisów prawa w zakresie ochrony zabytków) jednakże nie wykluczone. Brak kompleksowych regulacji w połączeniu ze znaczącą presją inwestycyjną skutkować może niekorzystnymi trwałymi przekształceniami, bezpowrotną utratą walorów przestrzeni czy też wartości historycznych. Sporządzenie projektu planu, a następnie wprowadzenie w życie ma na celu zminimalizowanie takich zagrożeń. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wnikliwą analizą stanu istniejącego, uwarunkowań formalno-prawnych, wniosków do planu w tym ze szczególnym uwzględnieniem analiz i wytycznych konserwatorskich.

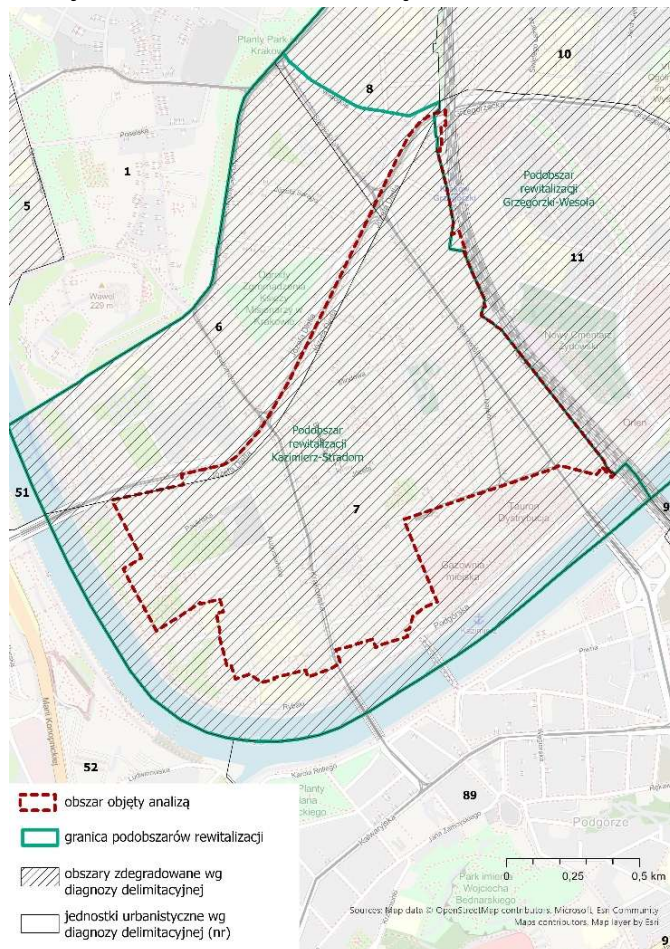
W przygotowanym projekcie planu większość terenów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową oraz tereny komunikacji. Mniejszą część stanowią tereny zieleni. Takie proporcje są konsekwencją stanu obecnego, utrwalonego zagospodarowania większości obszaru projektu planu.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu w obszarze mogą nastąpić zmiany, które zaznaczą się w krajobrazie lokalnych wnętrz urbanistycznych - przestrzeni ulic i placów. Zmiany te wynikać będą głównie z uzupełnień wolnych przestrzeni w kwartałach zabudowy, nadbudowy części kamienic. W mniejszym stopniu, ale mogą się również zaznaczyć dopuszczane korekty w obrębie połaci dachów, kalenic oraz otworów okiennych. Dla niektórych nowych obiektów mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych w planie dopuszcza się możliwość realizacji parkingów podziemnych. Parkingi podziemne będą mogły być realizowane również pod zabudową istniejącą w granicach wydzielonej strefy. (...)

Analizując obecny stopień zainwestowania oraz ustalenia planu przewiduje się, że nowe budynki mogą powstać w ok. 50 miejscach, przy czym będą to przeważnie pojedyncze obiekty. Najbardziej rozbudowane przestrzennie budynki (lub zespoły budynków) mogą pojawić się wzdłuż ul. Halickiej oraz na terenie Szpitala OO. Bonifratów wzdłuż ulicy Podgórskiej. Nadbudowa istniejących budynków została dopuszczona w 30 lokalizacjach.

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Krakowa

Został przyjęty przez Radę Miasta Krakowa uchwałą nr XLI/844/25 z dnia 19 listopada 2025 r.



Ryc.11. Położenie obszaru analizy względem obszaru rewitalizacji (opracowanie własne BP-UMK)

Oprócz szczegółowej diagnozy problemów występujących na podobszarze rewitalizacji Kazimierz – Kraków, interesariusze rewitalizacji sformułowali wizję pożądanych zmian podobszaru rewitalizacji:

Podobszar Kazimierz-Stradom w 2030r. – to mieszkalna dzielnica z dawnych lat, niepowtarzalna dzięki atmosferze lokalności i sąsiedztwa, gdzie każdy znajdzie swoje miejsce, a turyści są mile widzianymi gośćmi. To przestrzeń, gdzie mieszkańcy stanowią o klimacie i energii tego miejsca. Kazimierz lokalny to także Kazimierz zrównoważony i przygotowany na wyzwania współczesności – obszar dostępny, komfortowy i bezpieczny.

Wynikająca z poszczególnych wizji podobszarów rewitalizacji zbieżność problemów i potrzeb rewitalizacyjnych umożliwiła sformułowanie wspólnej dla całego obszaru rewitalizacji w Krakowie wizji, o zintegrowanym i kompleksowym charakterze.

Wypracowano także z uczestnikami warsztatów strategicznych strukturę celów rewitalizacji i kierunków działań procesu rewitalizacji w podziale na podobszary. Dla podobszaru Kazimierz-Stradom cele są następujące:

1. *Miasto dla mieszkańców:*
 - a) *Miasto ciche (wyeliminowanie hałasu);*

- b) *Miasto czytelne i dostępne (organizacja ruchu, oświetlenie);*
- 2. *Miasto sprawne i konsekwentne:*
 - a) *Miasto responsywne – miasto trafnych decyzji (adekwatne rozwiązania dla zidentyfikowanych problemów);*
 - b) *Miasto proaktywne – przewidywanie zawczasu konsekwencji swoich decyzji i planowanie działań zaradczych;*
 - c) *Miasto świadome – danych, wiedzy, którą już dysponuje, potrafiące wspierać zarówno instytucje, jak i mieszkańców;*
- 3. *Siła więzi - miasto obywatelskie:*
 - a) *Miasto sąsiadów (potencjał mieszkańców, stałe spotkania i dyżury obywatelskie);*
 - b) *Uważni mieszkańcy (straż sąsiedzka).*

Dodatkowo, program rewitalizacji zawiera opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzennie-funkcjonalnym i technicznym, złożonym m.in. z listy planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz przedsięwzięć uzupełniających.

Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem

27 kwietnia 2022 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr LXXXIII/2368/22 w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem. Dokument ten obejmuje przepisy regulujące prowadzenie robót budowlanych, działalności handlowej i usługowej, funkcjonowanie ogródków gastronomicznych oraz zasady dotyczące możliwości umieszczania szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (także na barkach).

W ramach prac nad utworzeniem na Kazimierzu i Stradomiu Parku Kulturowego, na zlecenie Prezydenta Miasta Krakowa opracowany został „Plan ochrony Parku Kulturowego Kazimierz ze Stradomiem”. Sporządzenie takiego dokumentu jest spełnieniem wymagań ustawowych, obligatoryjnych dla każdego parku kulturowego. Autorami opracowania jest zespół naukowców m.in. z Politechniki Krakowskiej oraz Narodowego Instytutu Dziedzictwa, działający pod kierownictwem dr n. hum., mgr inż. arch. Jerzego Wowczaka. W Podsumowaniu Etapu III: Synteza Planu Ochrony zostały zdefiniowane polityki ochrony i rozwoju tego terenu:

- wariant eksploatacyjny – maksymalne wykorzystanie koniunktury turystyczno-rozrywkowo – użytkowej, co będzie prowadzić do wypierania mieszkańców, agresywnych inwestycji, sukcesywnej wymiany substancji architektonicznej, zaśmiecania krajobrazu substandardowymi stoiskami przenośnymi oraz może nieść zagrożenie zupełnego zagubienia genius loci;
- wariant kontemplacyjny – poszukujący recepty zrównoważonego rozwoju, w którym jest miejsce na dobrostan mieszkańców oraz aktywności turystyczne oparte o smakowanie wartości krajobrazowo – kulturowych i pogłębione poznawanie oferty kulturalnej. W takim wariantcie wartości krajobrazu kulturowego oraz poszczególnych zabytków stają się kluczowymi, dla utrzymania atrakcyjności oferty obszaru. Stąd wariant intensyfikujący działania konserwatorskie, w celu zachowania i wyeksponowania wartości historycznej miejsca.

Wybór drogi zależy od wielu składowych ekonomicznych, społecznych, ideowych. Z jednej strony bowiem znajduje się potrzeba ochrony skali urbanistycznej i charakteru miasta historycznego z jego relacjami widokowymi i zielenią, a z drugiej – miasto mieszkańców –

zamieszkałe, żywe. Zachowanie równowagi między eksploatacją turystyczno-ekonomiczną, a charakterem dzielnicy mieszkalnej jest największym wyzwaniem obszaru Parku Kulturowego.

6. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

Decyzje o pozwoleniu na budowę

W granicach analizowanego obszaru, w okresie od **1 stycznia 2021 r.** do **27 lutego 2026 r.** wydano **86 decyzji o pozwoleniu na budowę** (dla inwestycji mogących wpłynąć na zmiany zagospodarowania przestrzennego). Przedmiotowe decyzje dotyczyły m. in.:

budowy (3):

1. budynku wielorodzinnego z usługami w parterze i piwnicy;
2. budynku kultury, nauki i oświaty;
3. oficyny bocznej z garażami w poziomie parteru i budowa szybu dźwigu osobowego;

rozbudowy i nadbudowy (11):

4. rozbudowa istniejącego szybu dźwigu;
5. dobudowa podziemnego garażu dla rowerów do oficyny hotelu;
6. budowa daszku nad wejściem oficyny w kamienicy;
7. przebudowa i rozbudowa galerii komunikacyjnych budynku wielorodzinnego z usługami w parterze;
8. rozbudowa o pion windy zewnętrzny, przebudowa sanitariatów i wejścia na podwórze w LO;
9. nadbudowa w zakresie zadaszenia klatki schodowej budynku wielorodzinnego;
10. dobudowa i nadbudowa kominów w budynku mieszkalnym;
11. rozbudowa i przebudowa północno-zachodniej części budynku wielorodzinnego w zakresie dwóch mieszkań oraz budowa zewnętrznej klatki schodowej;
12. wymiana witryny wraz z budową podjazdu do lokalu użytkowego;
13. remont, przebudowa i nadbudowa budynku w zakresie połączonych dwóch mieszkań budynku wielorodzinnego z usługami w parterze;
14. przebudowa, nadbudowa budynku frontowego i budowa oficyn z przeznaczeniem na cele hotelowe;

przebudowy (42):

15. lokalu mieszkalnego w zakresie wydzielenia pom. łazienki;
16. lokalu mieszkalnego na dwa lokale mieszkalne w budynku;
17. zabezpieczeniu elewacji frontowej zespołu klasztorowego;
18. lokali mieszkalnych w kamienicy w zakresie wydzielenia łazienki;
19. budynku biurowego obejmująca powiększenie otworów okiennych w parterze;
20. fragmentu przyziemia budynku szpitala na pracownię RTG i USG;
21. remont i przebudowa lokalu mieszkalnego w zakresie wydzielenia łazienki;
22. w istniejącym budynku wielorodzinnym z usługami w parterze, w zakresie przebudowy dachu: wymianie pokrycia dachowego, więźby i wstawieniu okien dachowych;
23. wykonanie okien połaciowych na dachu budynku wielorodzinnego;
24. remont i przebudowa lokalu usługowego gastronomicznego;

25. lokalu mieszkalnego mieszczącego się w budynku wielorodzinnym;
26. dwóch otworów okiennych w ścianie zachodniej budynku wielorodzinnego;
27. remont i przebudowa elewacji oraz remont sieni budynku;
28. budynku biurowego;
29. przebudowa i pogłębienie piwnic, przebudowa lokalu usługowego na parterze;
30. budynku biurowego;
31. wykonanie okien połaciowych na dachu budynku wielorodzinnego;
32. remont, przebudowa z dostosowaniem do przepisów przeciwpożarowych muzeum etnograficznego;
33. remont dachu, przebudowa z dostosowaniem do przepisów przeciwpożarowych muzeum etnograficznego;
34. remont dachu z budową lukarn, przebudowa otworów okiennych w elewacji tylnej, przebudowa klatki schodowej w kamienicy;
35. zmiana konstrukcji więźby dachowej budynku mieszkalno-usługowego;
36. przebudowa siedmiu parterowych otworów okiennych na drzwiowe z witrynami w elewacjach frontowych;
37. otworu w ścianie nośnej w mieszkaniu;
38. remont lokalu mieszkalnego: wymiana okien, drzwi i przekucie otworu drzwiowego;
39. remont i przebudowa oddziału endoskopii budynków A i B Szpitala Bonifratrów;
40. wymiana istniejących okien połaciowych oraz wykonanie nowych okien połaciowych;
41. budynku wielorodzinnego w zakresie mieszkania: zmiana lokalizacji drzwi wejściowych, zabudowa niszy jako komórki lokatorskiej;
42. pomieszczeń mającą na celu dostosowanie pomieszczeń do funkcji socjalnych oraz powiększenie serwerowni;
43. wymiana konstrukcji wejścia głównego szkoły podstawowej;
44. przebudowa lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym;
45. remont i przebudowa bloku operacyjnego budynku A Szpitala Bonifratrów;
46. remont w tym przebudowa podjazdu na potrzeby apteki ogólnodostępnej;
47. lokalu niemieszkalnego w zakresie wykonania otworów okiennych z montażem okien połaciowych;
48. wymiana - demontaż istniejącej windy i montaż nowej w budynku A szpitala Bonifratrów;
49. przebudowa pomieszczeń budynku A szpitala;
50. wydzielenie pomieszczenia łazienki w pomieszczeniu kuchni w lokalu mieszkalnym;
51. istniejącego budynku specjalnego ośrodka szkolno-wychowawczego dostosowanie do obecnych wymagań ppoż;
52. w budynku wielorodzinnym z usługami w parterze, obejmująca: wzmocnienie stropów, zmianę struktury mieszkań i lokali usługowych, oraz budowę szybu windowego;
53. przebudowa otworu drzwiowego wraz z wymianą drzwi do lokalu mieszkalnego;
54. remont sieni, klatki schodowej wraz z przebudową otworów drzwiowych w budynku wielorodzinnym;
55. przebudowa lokalu usługowego zlokalizowanego na poziomie piwnic w oficynie tylnej mieszkalno-usługowej na dwa lokale usługowe;
56. przebudowa lokalu mieszkalnego;

przebudowy, rozbudowy i nadbudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania (19):

57. przebudowa i rozbudowa budynku wielorodzinnego z usługami, zmiana sposobu użytkowania nieużytkowego poddasza na cele mieszkalne, budowa windy zewn.;
58. nadbudowa kamienicy na cele mieszkalne i przebudowa na cele mieszkalno-usługowe, zmiana sposobu użytkowania: odbudowa oficyny z przeznaczeniem na lokal usługowy, budowa zewnętrznego trzonu windowego;
59. przebudowa poddasza ze zmianą sposobu użytkowania na mieszkania, budowę okien połaciowych;
60. nadbudowa, przebudowa i rozbudowa budynku wielorodzinnego, zmiana sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne z budową windy;
61. przebudowa i rozbudowa o szyb windy, zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku na hotel z zapleczem gastronomicznym;
62. przebudowa, zmiana sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego na lokal usługowy;
63. przebudowa i nadbudowa kamienicy, zmiana sposobu użytkowania strychu (na lokal mieszkalny);
64. przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku usługowo-mieszkalnego, zmiana sposobu użytkowania na budynek usługowo-hotelowy;
65. remont i przebudowa dachu w istniejącej kamienicy, zmiana sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne, doświetlenie oknami połaciowymi poddasza;
66. przebudowa i zmiana sposobu użytkowania trzech lokali mieszkalnych - wydzielenie dodatkowych trzech lokali usługowych w części frontowej kamienicy;
67. przebudowa i zmiana sposobu użytkowania piątej kondygnacji użytkowej, nadbudowa o jedną kondygnację na cele hotelowe w budynku frontowym "Hotel Kazimierz II", przebudowa i nadbudowa o jedną kondygnację na cele hotelowe w budynku oficyny;
68. remont, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na cele wielofunkcyjne z usługami hali G Muzeum Inżynierii Miejskiej;
69. nadbudowa budynku wielorodzinnego o lukarny, zmiana sposobu użytkowania dwóch lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne na dwa lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym;
70. nadbudowa (w zakresie podniesienia kalenicy i budowy lukarn) i przebudowa części frontowej budynku wielorodzinnego z przebudowa konstrukcji dachu, zmiana sposobu użytkowania strychu na dwa lokale mieszkalne w budynku;
71. przebudowa i zmiana sposobu użytkowania przyziemia budynku mieszkalno-usługowego - z funkcji usługowej na mieszkalną;
72. zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal usługowy z przebudową istniejącego otworu okiennego na drzwi wejściowe;
73. przebudowa i nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania części poddasza na cztery lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym z usługami;
74. remont elewacji frontowej, przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne części strychu nieużytkowego w budynku wielorodzinnym;
75. przebudowa budynku frontowego ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne oraz piwnic na cele użytkowe oraz budową lukarn;

zmiany sposobu użytkowania (2):

- 76. poddasza nieużytkowego na mieszkalne;
- 77. lokalu usługowego na gastronomiczny w lokalu na paterze budynku;

zmiany pozwoleń (2):

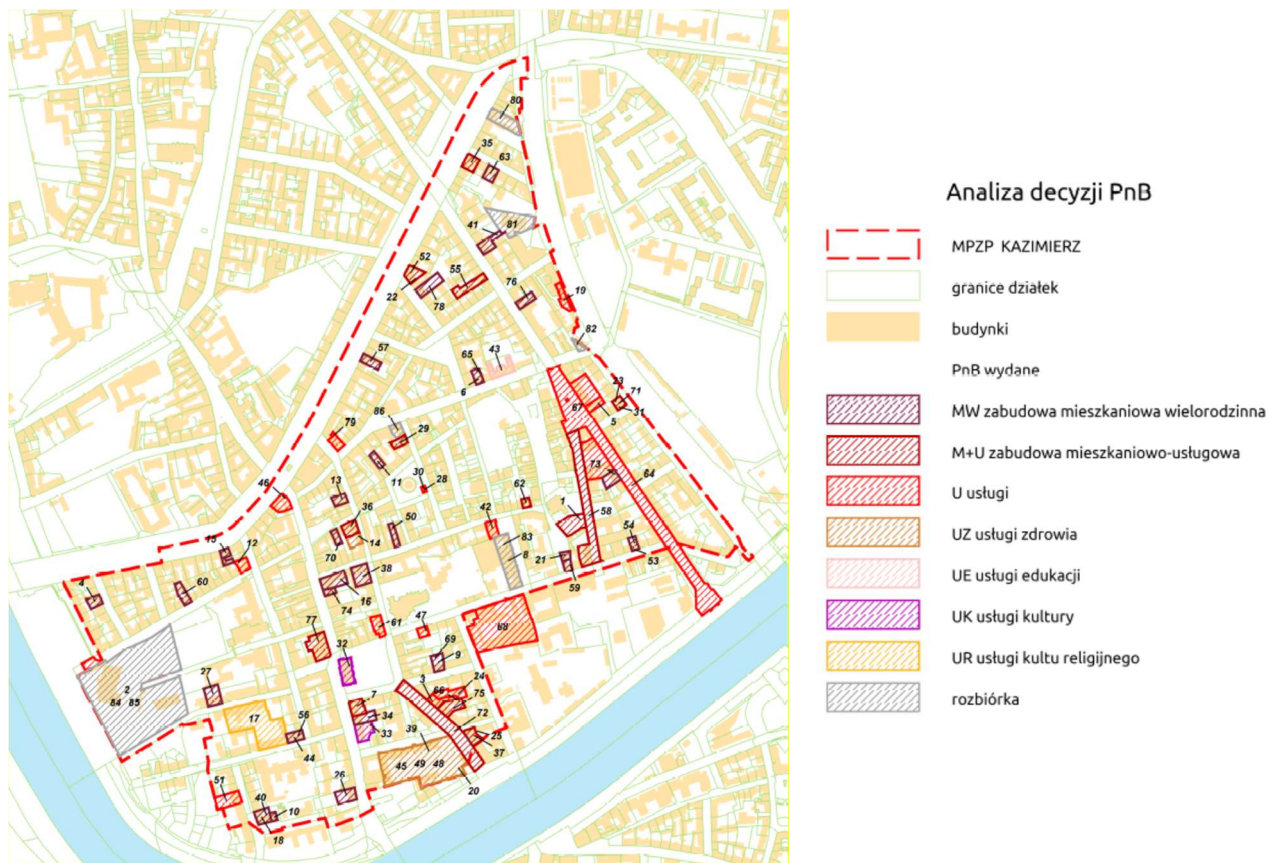
- 78. zmiana decyzji pozwolenia na budowę z dnia 20.12.2019 r., wydanej dla inwestycji pn.: „Przebudowa i nadbudowa związana z podniesieniem ścianki kolankowej elewacji tylnej budynku frontowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe (hotelowo-gastronomiczne), z doświetleniem poddasza oknami potaciowymi (...) oraz budowa oficyn (jako odbudowa istniejących) z przeznaczeniem na cele usługowe (hotelowo-gastronomiczne), budowa basenu pod powierzchnią podwórza...” w zakresie zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z garażem podziemnym;
- 79. zmiana pozwolenia na budowę z dnia 05.01.2011 r. dla inwestycji: „Przebudowa 1 piętra ze zmianą sposobu użytkowania na cele hotelowe istniejącego budynku mieszkalnego wraz z jego nadbudową o 2 kondygnacje i poddasze użytkowe na cele hotelowe oraz przebudowa parteru i piwnic (...) w zakresie przebudowy klatki schodowej, budowy szybu windowego, (...) bez zmiany sposobu użytkowania”, w zakresie dotyczącym charakterystycznych parametrów - powierzchni i kubatury części budynku, objętej zmianą sposobu użytkowania (piwnice i parter - usługi gastronomiczne), kształtu i lokalizacji klatki schodowej i windy, dodatkowego szybu windowego oraz zmiany ilości pokoi hotelowych i elewacji;

rozbiórki (7):

- 80. wolnostojącego komina na podwórku kamienicy;
- 81. dwóch budynków: d. spółdzielni pracy komunikacyjno-warsztatowej oraz innego;
- 82. parterowego budynku;
- 83. stacji bazowej;
- 84. fragmentu muru oraz byłej chłodni w przybudówce do elewacji Klasztoru OO. Paulinów;
- 85. trzech budynków gospodarczych;
- 86. części istniejącej ściany wewnętrznej konstrukcyjnej w lokalu usługowym budynku wielorodzinnym z częścią usługową w parterze;

Ponadto wydane decyzje dotyczyły remontów, w tym konserwatorskich (63 decyzje) oraz infrastruktury technicznej (23 decyzje) – nie wykazane na poniższym rysunku.

Wniosek: W okresie ostatnich 6 lat wydane przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK decyzje dotyczyły w większości zmiany sposobu użytkowania poddaszy na cele mieszkalne oraz nadbudowy. Jedynie 3 decyzje dotyczyły przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku na hotel (ul. Dajwór/Starowiślna, ul. Starowiślna 60, ul. Miodowa 10).



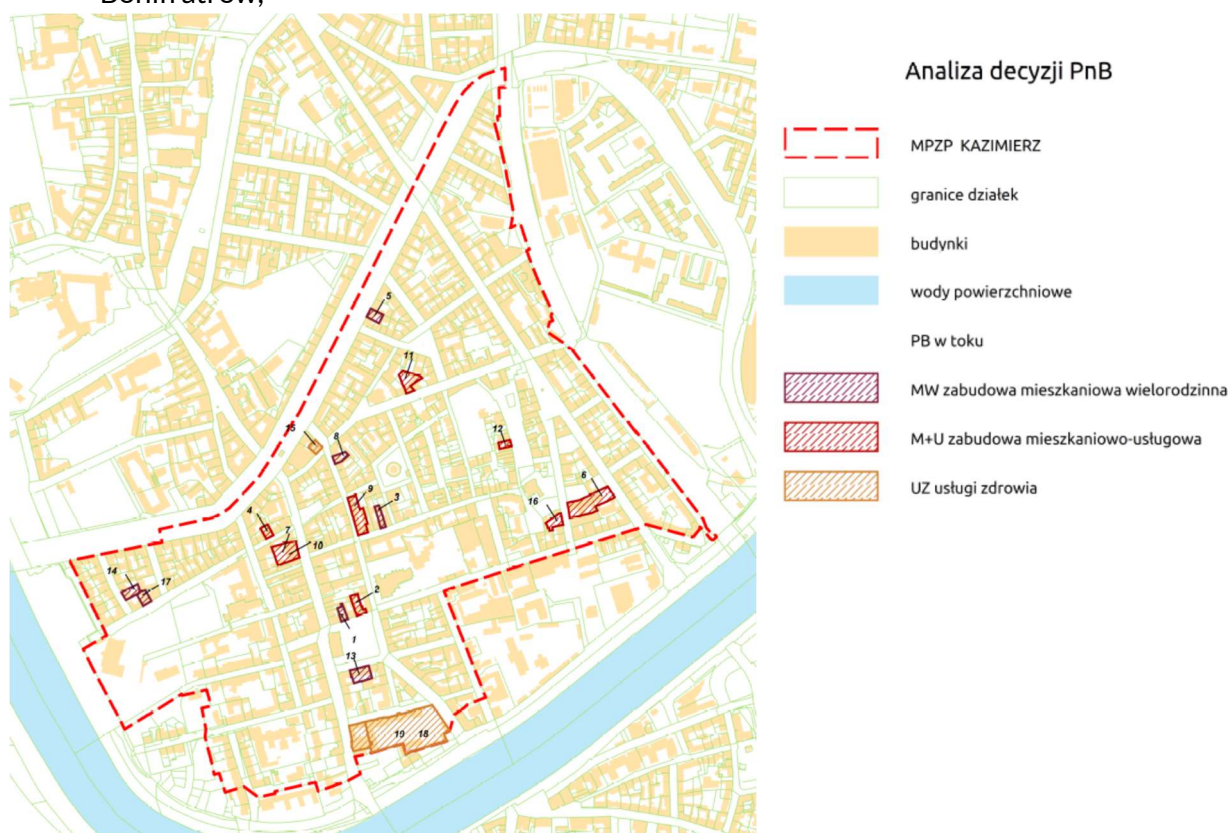
Rysunek 12. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozytywne) w obszarze objętym analizą (stan na 27 lutego 2026 r.)

Wg stanu na **27 lutego 2026 r.** w granicach analizowanego obszaru jest prowadzonych **10 postępowań** o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Dotyczą one m. in.:

1. przebudowa i remont elewacji frontowej kamienicy;
2. przebudowa w zakresie wymiany witryn sklepowych elewacji frontowej budynku wielorodzinnego;
3. przebudowa i remont budynku mieszkalnego w obrębie klatki schodowej i lokalu mieszkalnego, wraz z podziałem lokalu na trzy odrębne lokale mieszkalne;
4. nadbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania na cele mieszkalne nieużytkowego poddasza w budynku wielorodzinnym z usługą w parterze;
5. przebudowa i nadbudowa budynku wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne;
6. przebudowa i nadbudowa elewacji budynku wielorodzinnego, zmiana sposobu użytkowania poddasza na lokale mieszkalne, piwnic na lokale usługowe (pomieszczenia biurowe) oraz budowa wewnętrznego szybu windowego;
7. remont lokalu usługowego na gabinety fizjoterapii na parterze budynku;
8. remont elewacji budynku, remont klatki schodowej;
9. remont lokalu użytkowego w zabytkowej kamienicy;
10. prace restauratorskie oraz prace konserwatorskie przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków - remont mieszkania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;

Ponadto, wg stanu na **27 lutego 2026 r.** zawieszonych jest **9 postępowań** o pozwolenie na budowę. Dotyczą one m. in.:

11. zmiana sposobu użytkowania budynków usługowo-biurowych na cele mieszkalne z usługami w parterze wraz z przebudową oraz przebudową, nadbudową o jedną kondygnację budynków oficyn, wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi;
12. przebudowa, nadbudowa budynku wielorodzinnego (budynek frontowy) wraz ze zmianą sposobu użytkowania parteru na funkcję usługową, kondygnacji powyżej na funkcje mieszkalną, przebudowa, odbudowa istniejącego budynku gospodarczego wraz ze zmianą funkcji na zabudowę uzupełniającą dla budynku wielorodzinnego;
13. przebudowa, nadbudowa / podniesienie kalenicy i budowa lukarn / ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na mieszkania, budowa - montaż windy wolnostojącej;
14. nadbudowa oficyny i przebudowa poddasza części frontowej budynku wielorodzinnego ze zmianą sposobu użytkowania części poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne;
15. przebudowa i rozbudowa budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania całego budynku pod funkcję usługową - hotelową;
16. budowa budynku wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu;
17. przebudowa mieszkania z podziałem na dwa lokale mieszkalne z budową nowego wejścia do mieszkania;
18. wymiana istniejących dwóch wind w istniejących sztybach budynku A Szpitala Bonifratrów;
19. wymiana istniejących dwóch wind w istniejących sztybach budynku B Szpitala Bonifratrów;



Rysunek 13. Postępowania o pozwolenie na budowę w toku oraz zawieszone, w obszarze objętym analizą (stan na 27 lutego 2026 r.).



Ze względu na brak dostępu do akt spraw dotyczących prowadzonych postępowań administracyjnych, powyższa informacja z zakresu procedowanych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, opracowana została w oparciu o udostępniony i aktualizowany przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa rejestr (IUIP). Tym samym powyższą informację traktować należy wyłącznie jako poglądową.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Ze względu na obowiązywanie od 8 grudnia 2017 r. w granicach analizowanego obszaru, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz”, nie było podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą, złożono od 8 listopada 2017 r. **1 wniosek** o zmianę obowiązującego planu miejscowego. Dotyczył on dopuszczenia papy jako pokrycia dachowego.

7. Cel sporządzenia analizy

Analiza stanowi podstawę dla rozpoczęcia prac nad ponownym ustaleniem zapisów planistycznych dotyczących istniejącej zabudowy zmierzających do zwiększenia udziału funkcji mieszkaniowej w obszarze oraz określenia na nowo sposobu lokalizacji funkcji usługowej towarzyszącej tej zabudowie zarówno w odniesieniu do możliwej lokalizacji tych funkcji w całych budynkach jak również na poszczególnych kondygnacjach tych budynków.

8. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu miejscowego

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystuje się kopię mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków), prowadzoną na obszarze Krakowa w systemie teleinformatycznym jako bazę obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86.

Wyżej wymienione materiały, znajdujące się w zasobie Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie, obejmują obszar objęty planem miejscowym oraz tereny go otaczające w pasie 50 m, w ramach Gminy Miejskiej Kraków.

9. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga realizacji poniższych czynności, tj.:

1. Zebrania materiałów wejściowych.

2. Ewentualnej aktualizacji lub nowego opracowania ekofizjograficznego oraz innych opracowań specjalistycznych.
3. Wykonania inwentaryzacji urbanistycznej wraz z syntezą uwarunkowań.
4. Opracowania projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
5. Uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu miejscowego.
6. Rozpatrzenia wniosków.
7. Przeprowadzenie konsultacji społecznych.
8. Przygotowania projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowania materiałów stanowiących integralną część uchwały).
9. Skierowania projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

10. Podsumowanie

W związku z ustawowym obowiązkiem (art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania poprzedzającej podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Prezydent Miasta Krakowa przygotował stosowne materiały.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu istniejącego oraz występujących na obszarze problemów. Analizie poddano procedowane oraz wydane decyzje administracyjne.

W zakresie omówionych w roz. 4 problemów należy stwierdzić, że działania władz miasta zmierzające do ich być może nie całkowitej eliminacji, ale zahamowania są podejmowane. Nie są to działania, które reguluje plan miejscowy. Przykładem mogą być działania dotyczące komunikacji na obszarze Kazimierza. Ruch samochodowy na obszarze w ostatnich latach uległ znacznemu ograniczeniu. Od 2020 r. na obszarze objętym analizą obowiązują dwie podstrefy wydzielone w ramach strefy ograniczonego ruchu na Kazimierzu. Są to:

- podstrefa B-1 (11-6) – ograniczona ulicami: św. Wawrzyńca, Gazową, Trynitarską oraz Krakowską, do której wjazd jest możliwy od godziny 6 do 11 (godziny zaopatrzenia pozostałej części Kazimierza),
- podstrefa B-1 – obejmująca pozostałą część Kazimierza, w której ograniczenia funkcjonują całodobowo.

Niewątpliwy wpływ na sytuację komunikacyjną przedmiotowego obszaru miał remont linii kolejowej nr 91 oraz uruchomienie w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku kolejowego Kraków - Grzegórzki.

Innym przykładem działań jest realizowany przez Zarząd Transportu Publicznego projekt urbanistyczny o nazwie Klimatyczny Kwartał. Obejmuje on obszar ograniczony ul. Józefa Dietla, Grzegórzecką, Aleją Daszyńskiego i rzeką Wisłą. Głównymi zadaniami jakie będą realizowane w ramach projektu są m.in.:

- przywrócenie rezydencyjnego charakteru ul. Józefa Dietla,
- zdefiniowanie funkcji zrewitalizowanej ul. Krakowskiej,
- rewitalizacja Placu Wolnica,
- stworzenie ulic ogrodów,

- przebudowa i rewitalizacja Placu Nowego,
- przebudowa i rewitalizacja ul. Starowiślniej,
- park Kolejowy i rowerostrada.

Miasto, realizując projekt Klimatyczny Kwartal, wpisuje się w działania na rzecz poprawy jakości życia poprzez przeciwdziałanie zmianom klimatycznym oraz ochronę środowiska i przestrzeni miejskiej. Poszczególne zadania są wdrażane przy zaangażowaniu mieszkańców i innych lokalnych interesariuszy. Pozwala to na jeszcze silniejsze budowanie świadomości i wspólnoty w działaniach mających na celu wprowadzanie zmian wdrażających w życie ideę 15 – minutowego miasta oraz wypełniających, w miarę możliwości, oczekiwania lokalnych społeczności. Działania projektu Klimatyczny Kwartal poprzez wprowadzone zmiany pozwolą także na redukcję emisji CO₂, która negatywnie wpływa na zdrowie i jakość życia.

W celu „uspokojenia” ruchu samochodowego na Kazimierzu podejmowane są przez Zarząd Transportu Publicznego oraz Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury także inne działania np. wprowadzenie ruchu jednokierunkowego wokół Placu Nowego.

Niewątpliwym wpływ na przyszłe zmiany będą miały wskazania zawarte w uchwalonych oraz opracowywanych przez Prezydenta Miasta Krakowa dokumentach:

1. sporządzanej Strategii Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030.2050 (Uchwała o przystąpieniu nr XXXIII/672/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2025 r.). Dokument ten wyznaczy nowe kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego Krakowa z uwzględnieniem poprawy jakości życia mieszkańców. Do obszarów zdegradowanych – czyli wymagających rewitalizacji i modernizacji zaliczono również Kazimierz ze Stradomiem.
2. sporządzanym Planie Ogólnym Gminy (Uchwała o przystąpieniu nr CXXVI/3470/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 stycznia 2024 r.).
3. Polityce zrównoważonej turystyki Krakowa na lata 2021-2028 (Uchwała NR LIV/1497/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2021 r.), której założenia pozostają aktualne – również w kontekście sytuacji geopolitycznej wywołanej wojną w Ukrainie oraz ogólnosiwiatowego kryzysu gospodarczego. Zawarte w dokumencie rekomendacje mają wspierać zrównoważony rozwój rynku turystycznego, wskazując na konieczność znalezienia równowagi pomiędzy potrzebami mieszkańców, gości i przedsiębiorców.
4. Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Krakowa (Uchwała nr XLI/844/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 19 listopada 2025 r.), w którym Kazimierz-Stradom został wskazany jako zdegradowany obszar rewitalizacji.
5. Uchwale Nr LXXXIII/2368/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Kazimierz ze Stradomiem.

Krakowski Kazimierz zmienia się od lat, ale dziś ważne by pogodzić rozwój z ochroną lokalnej społeczności i klimatu miejsca. Z jednej strony rozwój turystyki prowadzi do problemów, które zostały omówione w rozdziale 4. Z drugiej jednak strony przyczynia się on do:

- budowy międzynarodowej rozpoznawalności Krakowa,
- poprawy jakości przestrzeni – w sensie estetycznym, społecznym i ekonomicznym,
- tworzenia nowych miejsc pracy w sektorach takich jak hotele, restauracje, transport i rozrywka – szacuje się, że przed pandemią sektor turystyki zatrudniał ok. 40 tys. osób, a jego udział w PKB miasta kształtował się na poziomie 10%.
- wzrost dochodów miasta – w 2024 r. odwiedzający Kraków wydali ponad 9 miliardów złotych. Zyskują na tym nie tylko hotelarstwo i gastronomia, ale także transport, branża

przewodnicka, eventowa, cateringowa, twórcy atrakcji miejskich, instytucje kultury, a także lokalne sklepy, rzemieślnicy i usługodawcy.

- rozwoju infrastruktury komunikacyjnej, poprawiającej również jakość życia mieszkańców
- wzrostu wymiany walut co może wspierać gospodarkę,
- zachowania dziedzictwa kulturowego (poprzez m.in. renowację miejsc dziedzictwa kulturowego, upowszechnianie historii Kazimierza itp.).

Czy można zapobiec nadmiernej turystyce? Kojarzony z turystyką proces gentryfikacji, czyli zmiany charakteru części miasta, dzielnic pierwotnie zamieszkiwanych przez zróżnicowane środowisko lokatorów na rzecz mieszkańców o wyższym statusie społecznym i majątkowym, jest procesem złożonym i wieloczynnikowym, napędzanym głównie dynamiką rynku nieruchomości, globalnymi trendami inwestycyjnymi i zmianami społecznymi – elementami, na które samorządy mają ograniczony wpływ i występuje niezależnie do ruchu turystycznego. Na obszarze Starego Miasta i Kazimierza proces ten rozpoczął się po 1989 roku, a jego bezpośrednim powodem nie był ruch turystyczny.

Gentryfikacja jest zjawiskiem powszechnym w wielu europejskich miastach, m.in. Barcelonie, Berlinie, Londynie czy Lizbonie. W każdym mieście przebiega inaczej, ale jej źródłem są te same mechanizmy: zmiany demograficzne, rosnące ceny nieruchomości oraz globalne trendy urbanistyczne. W tym sensie gentryfikacja jest efektem dynamicznego rozwoju metropolii, a nie specyficznym problemem jednego miasta. Kraków nie ma narzędzi do regulowania cen najmu i sprzedaży w sektorze prywatnym, ograniczania obrotu nieruchomościami czy wprowadzania limitów czynszowych – takie działania wymagają zmian ustawowych.

Niektóre miasta i regiony, które cierpią z powodu nadmiernej turystyki, starają się ograniczyć liczbę podróży całkowicie lub w określonych godzinach – poprzez wprowadzenie opłat (np. Wenecja) czy konieczność rejestracji wynajmu mieszkania za pośrednictwem platform takich jak Airbnb (Paryż). Barcelona stara się również zachować kontrolę nad turystami poprzez technologie, takie jak czujniki ruchu pieszych czy wprowadzenie obowiązku zakupu biletów online na najpopularniejsze atrakcje turystyczne. W lipcu 2025 r. władze Barcelony podjęły decyzję o zamknięciu w miejscowym porcie dwóch z siedmiu terminali dla statków wycieczkowych.

W Krakowie natomiast została uruchomiona przez Wydział ds. Turystyki w 2021 r. aplikacja eKON – unikatowa inicjatywa miasta, stworzona w celu uporządkowania rynku i zapewnienia transparentności, która pozwala również monitorować zasoby mieszkaniowe oraz zabezpieczać interes finansowy miasta dzięki ściślejszej kontroli opodatkowania i gospodarki odpadami. Prezydent Miasta Krakowa, na podstawie art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1944), jako zadanie własne gminy prowadzi „ewidencję obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi oraz pól biwakowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków” (obiektów innych niż: hotele, motele, pensjonaty, kempingi (campingi), domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe lub schroniska). W 2025 roku, w imieniu Prezydenta Miasta Krakowa, przeprowadzono 60 kontroli obiektów noclegowych znajdujących się w ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi oraz pól biwakowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków. W wyniku przeprowadzonych kontroli wydano zalecenia z terminem przesłania informacji o ich realizacji do organu kontrolnego. Pracownicy Wydziału ds. Turystyki monitorują sposób wykonania zaleceń, które poza kwestiami

dotyczącymi obowiązku rejestracyjnego, dotyczą także wymogów sanitarno-epidemiologicznych oraz przepisów przeciwpożarowych. Kraków, podobnie jak inne miasta europejskie, mierzy się z dynamicznymi zmianami na rynku usług hotelarskich, w tym w szczególności zjawiskiem najmu krótkoterminowego i jako członek Sojuszu Miast Europejskich, odegrał istotną rolę w pracach nad regulacjami związanymi z przygotowaniem przepisów prawnych, dotyczących najmu krótkoterminowego. Wspólnie wypracowane założenia prawne zawarte zostały w ogłoszonym 29 lutego 2024 r. (UE 2024/1028) przez Parlament Europejski rozporządzeniu „w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących najmu krótkoterminowego”. Za implementację europejskich przepisów do prawa krajowego jest odpowiedzialne Ministerstwo Sportu i Turystyki, które opracowało projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw. Nowe przepisy krajowe mają obowiązywać od maja 2026 r. Kraków od lat konsekwentnie postulował do Ministerstwa Sportu i Turystyki o wprowadzenie regulacji dotyczących sektora usług noclegowych, który ma znaczenie zarówno dla mieszkańców jak i przedsiębiorców. Oczekujemy, że zawarte w projekcie regulacje wskażą realne mechanizmy prawne służące uregulowaniu najmu krótkoterminowego, ponieważ dla samorządów ważne jest zapewnienie równowagi pomiędzy rozwojem gospodarczym, a ochroną jakości życia mieszkańców.

Podsumowując – stwierdza się zasadność przystąpienia do sporządzania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ul. Józefa” w celu ustalenia nowych zasad i warunków zagospodarowania dla działki nr 9 obr. 15 Śródmieście.

Z uwagi na fakt, iż celem przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru „Rejon ul. Józefa” jest ponowne określenie zasad i warunków zagospodarowania dla ww. działki, właściwym może być wprowadzenie zakazu lokalizacji hotelu. Dodatkowo celem planu będzie również określenie zasad możliwości łączenia funkcji mieszkaniowej z usługami - być może dopuszczonych jedynie w parterach budynków.

Jednocześnie stwierdza się, iż przeprowadzona Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach aktualnie obowiązującego planu wykazała, iż ruch inwestycyjny (dla nowych inwestycji o funkcji turystycznej i zmian sposobu użytkowania na cele hotelowe) na tym obszarze jest stosunkowo niewielki. Wydawane decyzje administracyjne dotyczyły głównie: przebudowy (42), rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania (32) części istniejących budynków mieszkalnych.

Z uwagi na powyższe nie widzi się potrzeby natychmiastowej ingerencji w ustalenia całościowe obowiązującego mpzp „Kazimierz”. Za właściwą uznaje się w dalszej kolejności konieczność weryfikacji ustaleń planistycznych w sposób systemowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w oparciu o wytyczne opracowywanych obecnie dokumentów wyższego rzędu tj. Strategii Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć 2030.2050. oraz Planu Ogólnego Gminy – po ich uchwaleniu. W przypadku podjęcia przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, z uwagi na utratę ważności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, plan ten będzie musiał być opracowany w zgodności z ww. dokumentami.

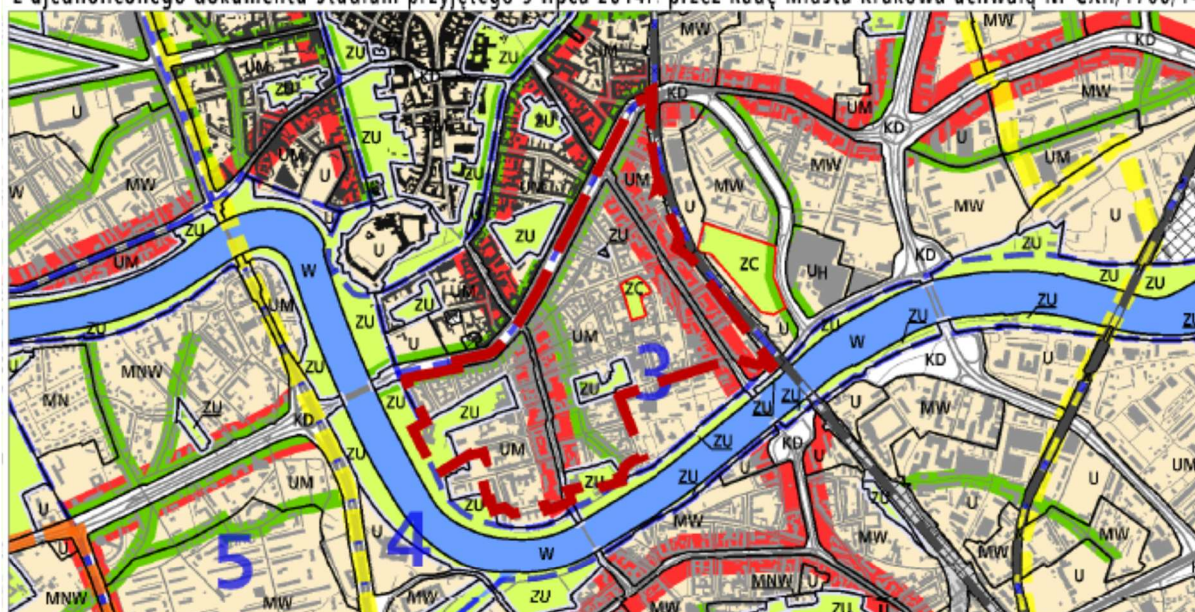
Przeprowadzone na etapie uwarunkowań analizy wykażą zasadność przeznaczenia w nowym mpzp terenów położonych po zachodniej stronie ul. Krakowskiej (czyli tam gdzie wskaźniki turystyfikacji są wciąż najniższe – patrz roz. 4.3) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem być może lokalizowania funkcji usługowych jedynie w parterze istniejących budynków.

Trzeba jednak zaznaczyć, iż nie wszystkie opisane problemy uda się rozwiązać ustaleniami planu miejscowego. Kwestie hałasu, organizacji ruchu, lokalizacji konkretnych usług itp. nie należą bowiem do materii planistycznej.

11. Załączniki graficzne

WYRYSY ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



granicę obszaru objętego sporządzaniem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego			
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW			
	tereny do zabudowy i zainwestowania (w tym również tereny zabudowane i zainwestowane) wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania przeznaczonymi pod :	UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	U	tereny usług
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności	UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	PU	tereny przemysłu i usług
		ZC	tereny cmentarzy
		ZU	tereny zieleni urządzonej
		ZR	tereny zieleni nieurządzonej
		IT	tereny infrastruktury technicznej
		W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
		KK	tereny kolejowe
		KD	tereny komunikacji
			granica oddzielająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

	główne ciągi śródmiejskie		główne ciągi komercyjne		granica obszaru centrum
	główne ciągi miejskie		główne ciągi "zielonych alei"		granica obszaru śródmiejskiego

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

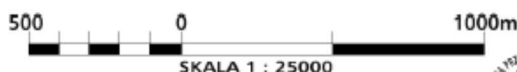
	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		istniejący układ drogowy - osie ulic		tereny zamknięte
	granica miasta Krakowa		kopce		tereny leśne wg ewidencji gruntów
	granice gmin sąsiednich		granice i numery jednostek urbanistycznych		powierzchnie ograniczające lotniska
	istniejące budynki		Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		planowane tunelowe przebiegi dróg bez wyznaczonego korytarza drogowego
	istniejące linie kolejowe				planowane tunelowe przebiegi dróg w wyznaczonym korytarzu drogowym

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUM BÓG MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

	granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.	ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ	
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne		Kluczowe obszary aktywizacji o znaczeniu kulturowym
	tereny zabudowane i zainwestowane		1. Zakrzówek (wzdłuż ul. Monte Cassino)
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania		2. Sanktuarium Bożego Miłosierdzia
	tereny kolejowe		3. Bulwary Wisły
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego		system zieleni i parków rzecznych
			granica strefy miejskiej

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

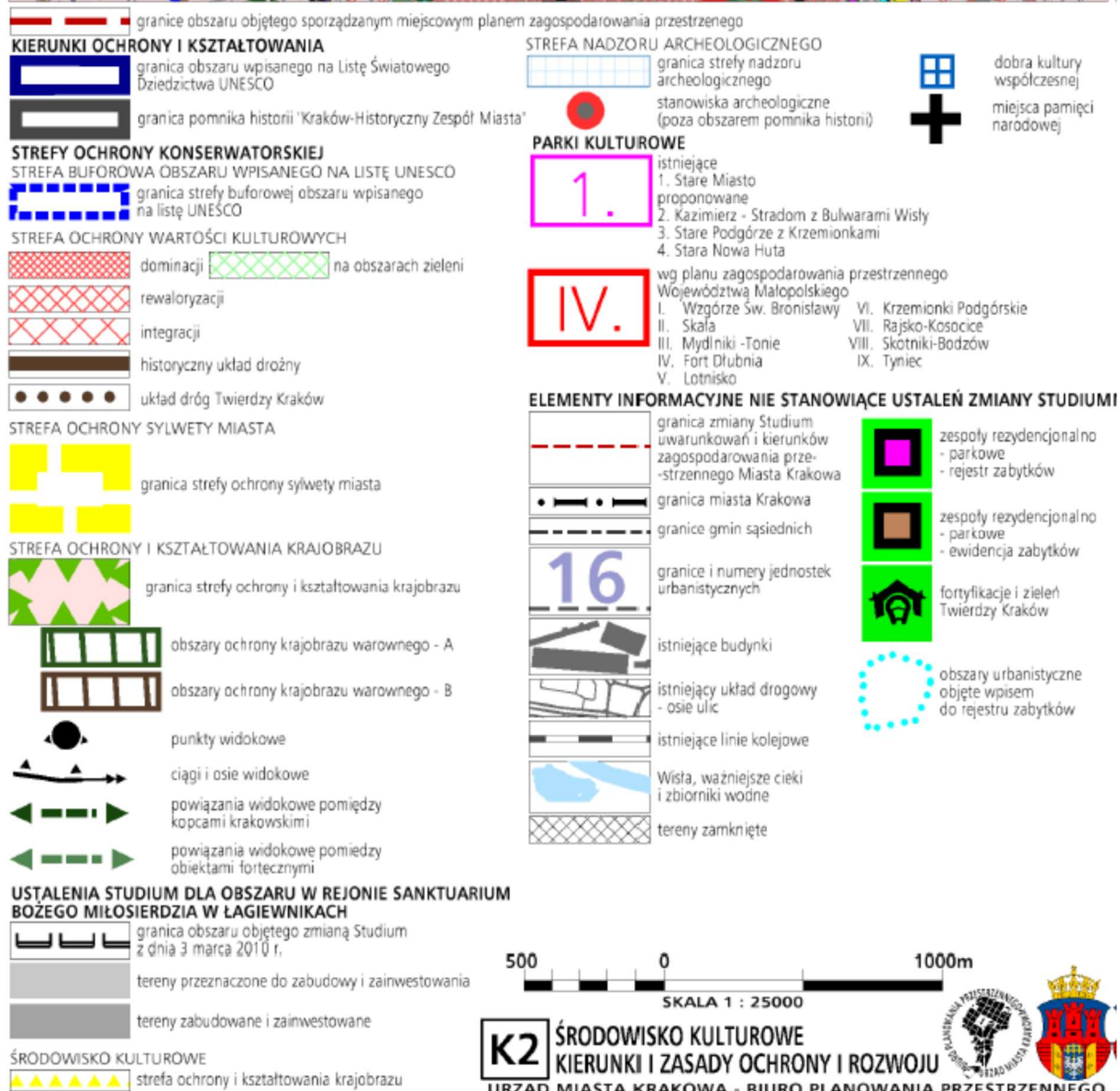
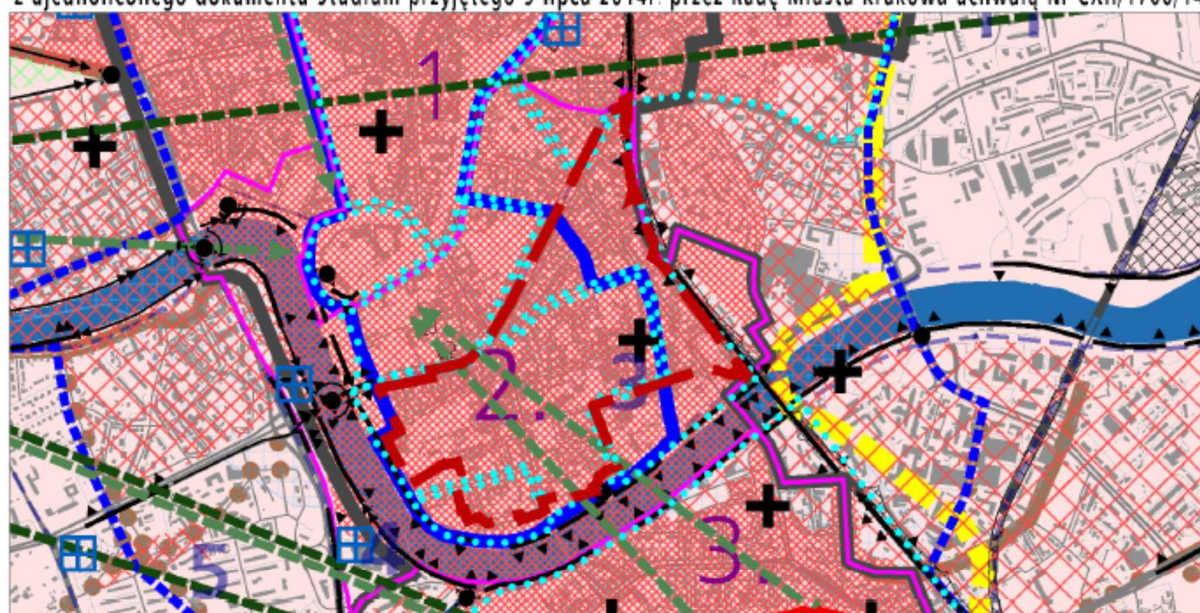
ZP	tereny zieleni publicznej
MU	tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej
UC	tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych
UP	tereny o przeważającej funkcji usług publicznych
	granice terenów przeznaczonych do zainwestowania



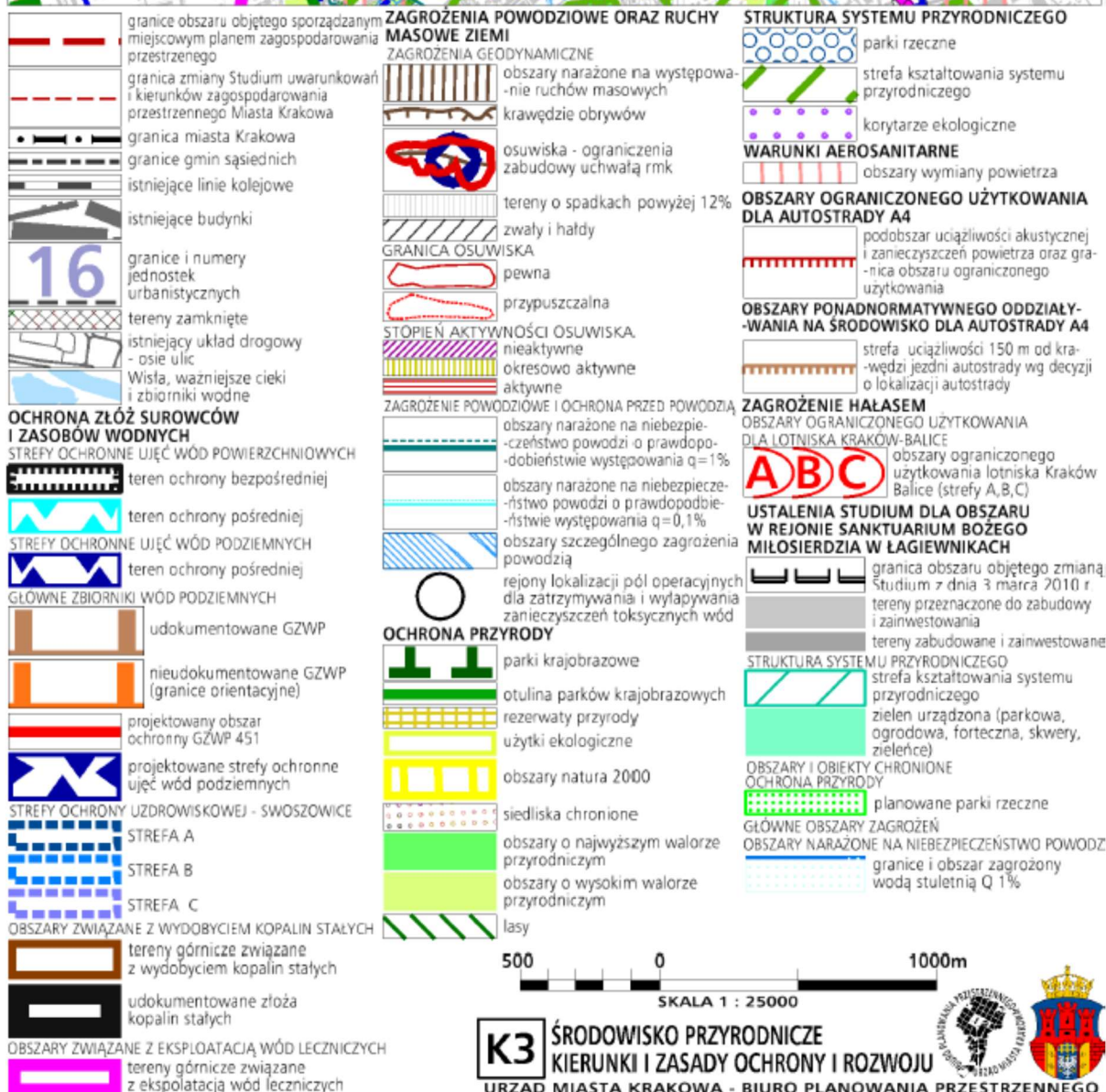
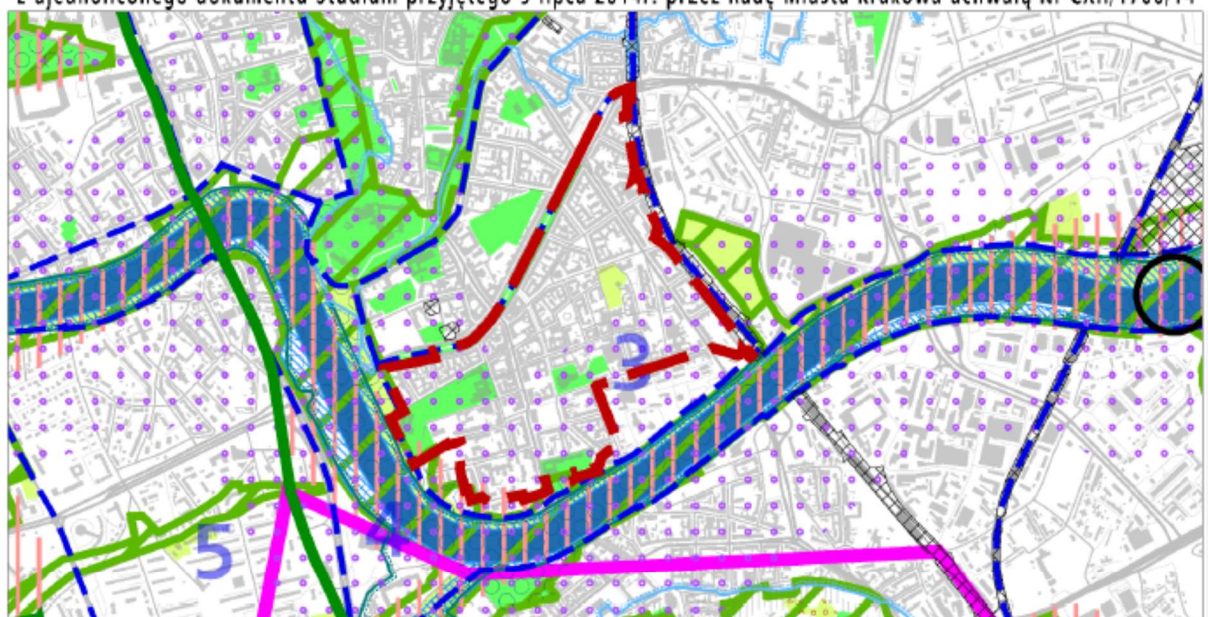
K1 STRUKTURA PRZESTRZENNA
KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



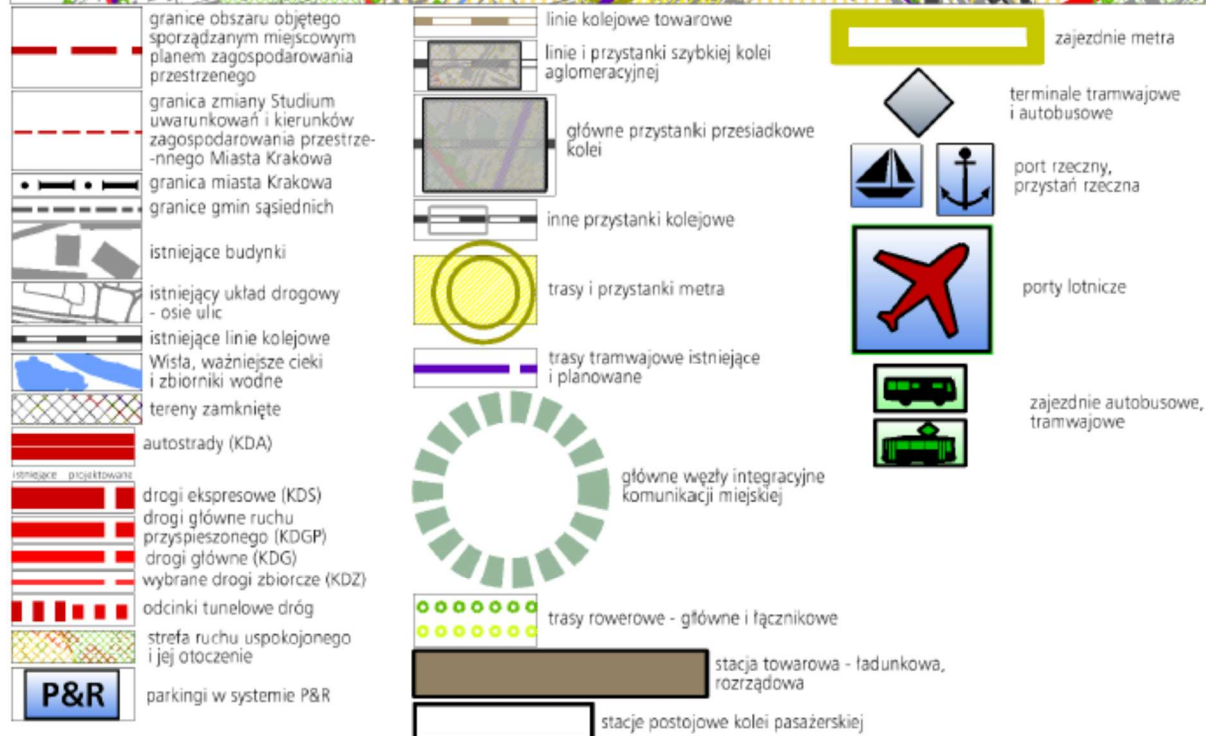
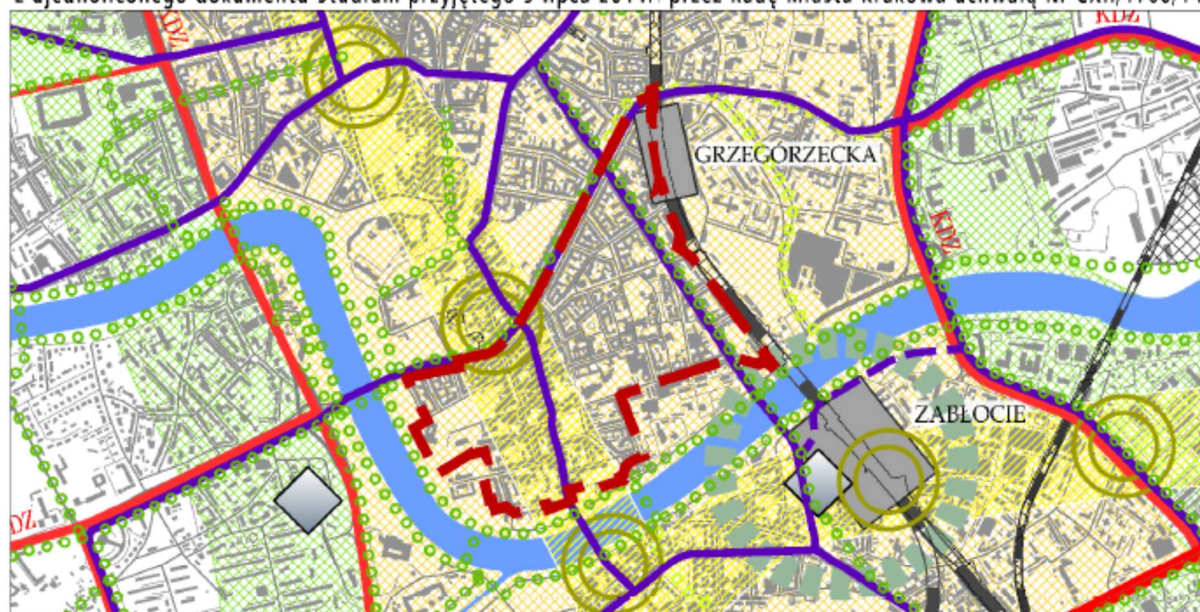
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



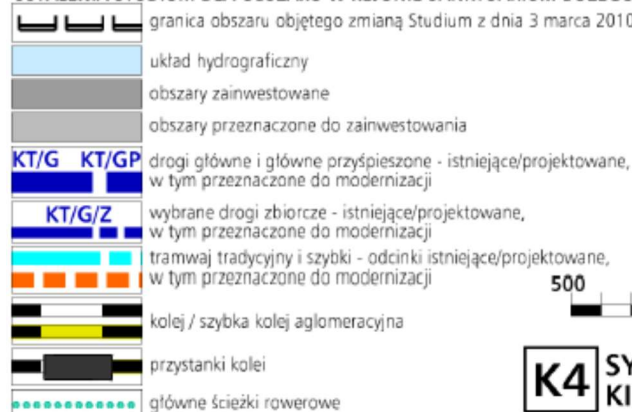
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

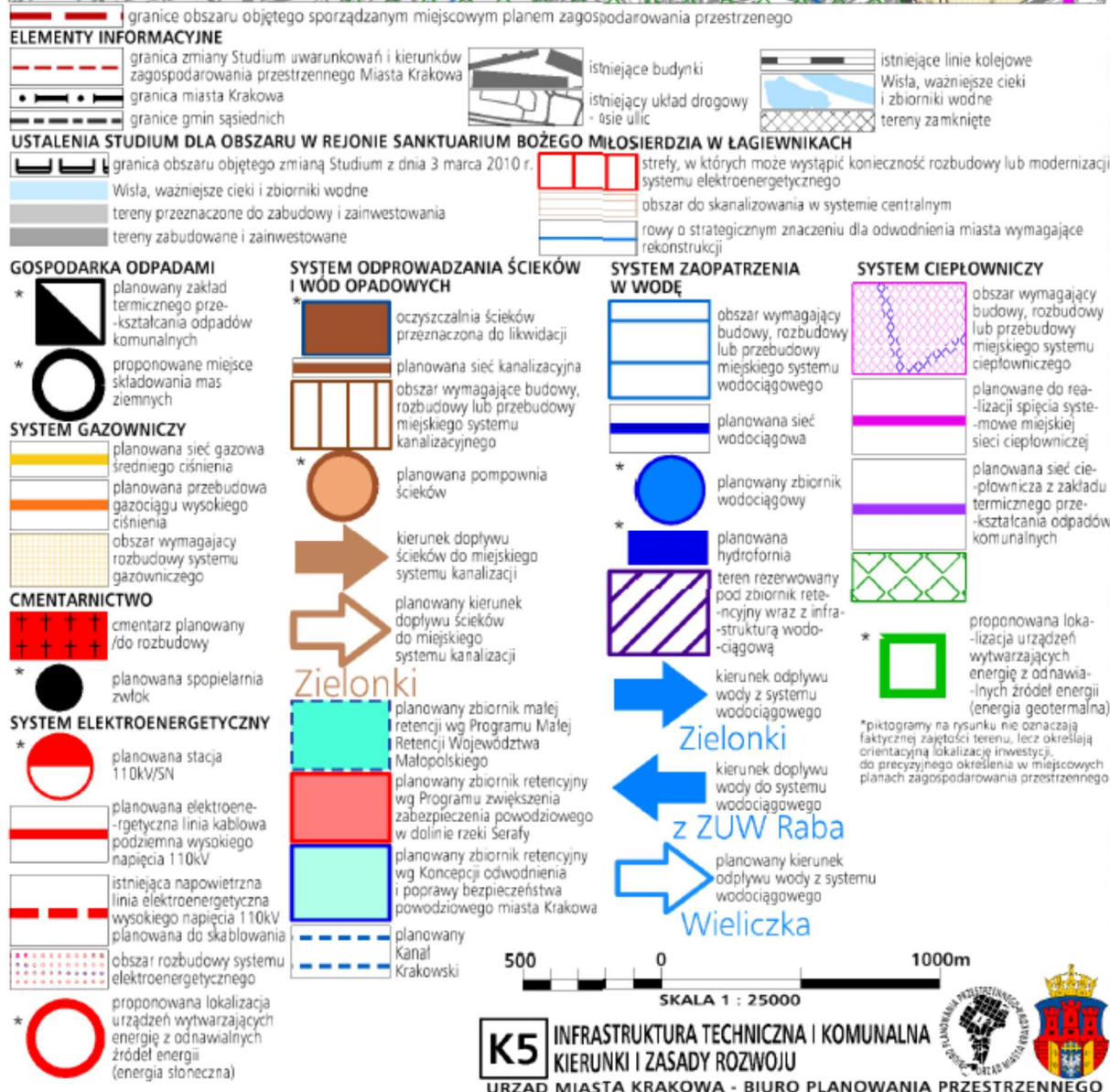
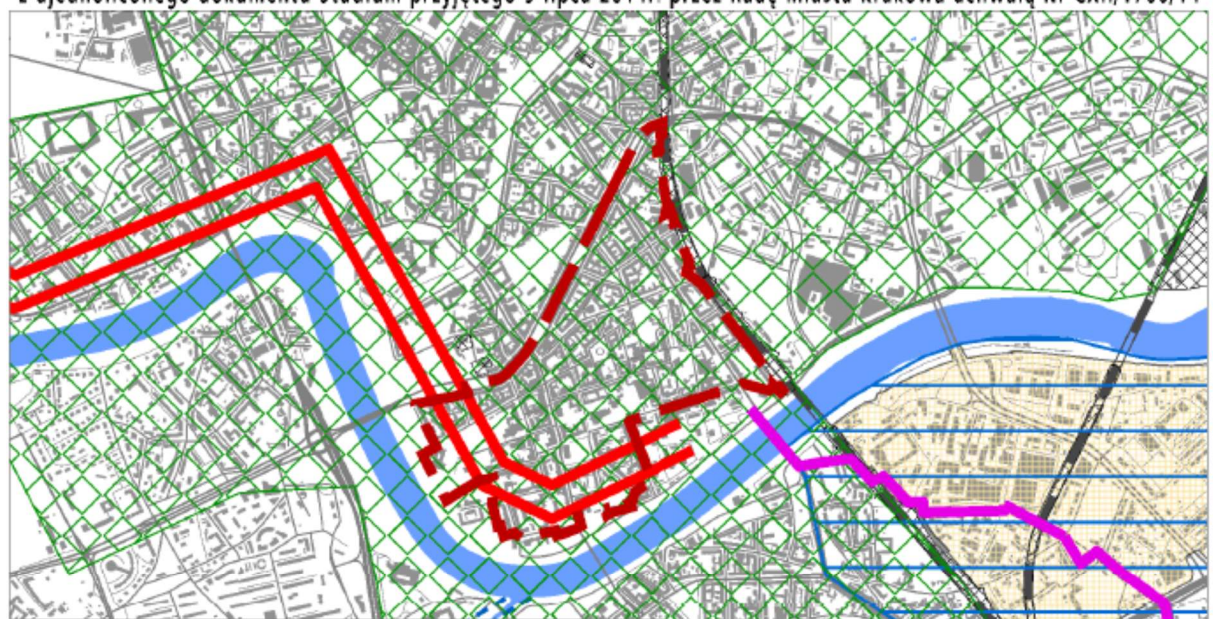


500 0 1000m
SKALA 1 : 25000

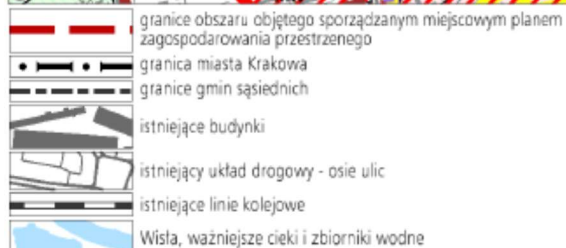
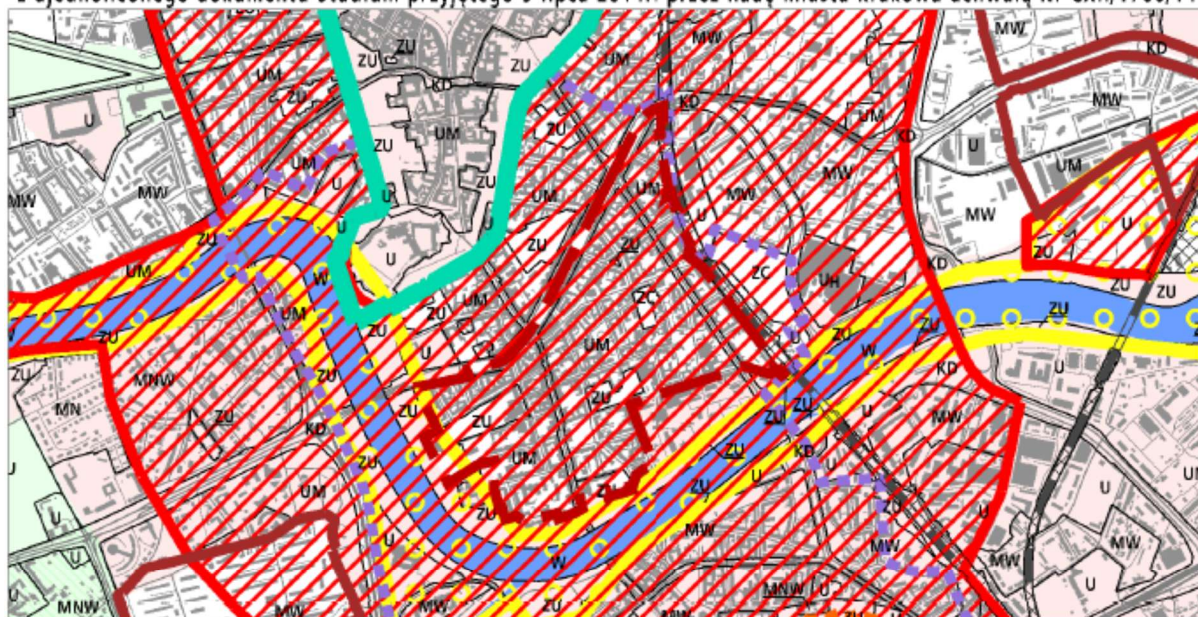
K4 SYSTEMY TRANSPORTU KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU
URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z ujednoliconego dokumentu Studium przyjętego 9 lipca 2014r. przez Radę Miasta Krakowa uchwałą Nr CXII/1700/14



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
UM	tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	tereny usług
UH	tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
PU	tereny przemysłu i usług
ZC	tereny cementarzy
ZU	tereny zieleni urządzonej
ZR	tereny zieleni nieurządzonej
IT	tereny infrastruktury technicznej
W	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KK	tereny kolejowe
KD	tereny komunikacji

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)

	obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

	obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi
--	--

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

	tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
--	--

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

	obszary dla których został utworzony park kulturowy
	obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
	obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
	obszar w strefie 'A' ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Swoszowice
	tereny zamknięte
	obszary rehabilitacji zabudowy blokowej

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W LAGIEWNIKACH

	granicę obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
	tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
	tereny zabudowane i zainwestowane
	Wisła, ważniejsze ciek i zbiorniki wodne
	korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

	grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
	granicę i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %

	grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, L, S, Lz, Rz, Ls.)
--	---

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

	obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
	w tym dla tras drogowych i ulicznych



K6 PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE

URZĄD MIASTA KRAKOWA - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

