

DOROTA WANTUCH-MATLA

Politechnika Krakowska, Polska / Cracow University of Technology, Poland

Rozwój i typologia wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na dawnych obszarach przemysłowych i magazynowo-usługowych w Krakowie

The development and typology of multi-family housing in former industrial, warehouse and service areas in Krakow

Streszczenie: W artykule podjęto zagadnienie współczesnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenach poprzemysłowych i magazynowo-usługowych w Krakowie, przy czym skoncentrowano się na dużych inwestycjach deweloperskich, które: 1. zostały zrealizowane po 2006 r., 2. znajdują się w promieniu 5 km od Rynku Głównego, 3. oferują co najmniej 200 mieszkań. Celem pracy jest próba charakterystyki oraz wstępnej formalnej i funkcjonalno-przestrzennej typologizacji budownictwa mieszkaniowego, rozwijającego się w ostatnim dwudziestolecu na terenach postindustrialno-magazynowych. Badanie współczesnych form zabudowy mieszkaniowej powstających na tego typu terenach pozwala również przedstawić ich znaczenie w procesach rewitalizacji i przekształceń tkanki urbanistycznej oraz przestrzeni publicznej Krakowa na terenach, które często są położone poza obszarami o śródmiejskim charakterze zabudowy. Ponadto dzięki opracowaniu możliwe było przedstawienie, jak silne w tego rodzaju budownictwie są tendencje bazujące na powiązaniu współczesnych form zagospodarowania terenu z industrialną historią miejsca w kontekście zarówno dbałości o zapis funkcjonalno-przestrzennych historycznych śladów w przestrzeni miejskiej, jak i dziedzictwa poprzemysłowego. Wreszcie przeprowadzone analizy pozwoliły nakreślić dalsze obszary badawcze w obrębie omawianego zagadnienia.

Abstract: The present article addresses the issue of contemporary housing development in post-industrial and warehouse-service areas in Krakow. The focus is on large developer investments completed after 2006 within a radius of 5 km from the Main Square and offering a minimum of 200 dwellings. The aim of this work is to attempt to characterize and provide a preliminary formal and functional-spatial typology of the residential housing developments that have evolved over the last two decades in post-industrial and warehouse areas. The study of contemporary forms of residential development emerging on former industrial sites is also intended to demonstrate their importance in the processes of revitalization and transformation of Krakow's urban fabric and public space, in areas often located outside of built-up areas with their downtown character. The study enabled the strength of tendencies in this type of construction to be determined based on the connection between contemporary forms and land development, with the industrial history of the location. This determination was made in the context of the recording of functional and spatial historical traces in urban space and post-industrial heritage. The analyses also allowed for the outlining of further research areas within the issue, the clarification of which requires further in-depth analysis in subsequent studies.

Słowa kluczowe: budownictwo mieszkaniowe na terenach poprzemysłowych; deweloperskie budownictwo mieszkaniowe; rewitalizacja; tereny magazynowo-usługowe; tereny poprzemysłowe

Keywords: brownfield sites; developer housing; residential developments on brownfield sites; revitalization; warehousing and commercial sites

Otrzymano: 10 lipca 2025

Received: 10 July 2025

Zaakceptowano: 22 września 2025

Accepted: 22 September 2025

Sugerowana cytacja / Suggested citation:

Wantuch-Matla, D. (2025). Rozwój i typologia wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na dawnych obszarach przemysłowych i magazynowo-usługowych w Krakowie. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 39(4), 66–95. doi: <https://doi.org/10.24917/20801653.394.4>

WSTĘP

Pierwsze dekady XXI w. to dla Krakowa czas intensywnego, choć przebiegającego nie bez pewnych fluktuacji, rozwoju deweloperskiej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (Zielińska-Sitkiewicz, 2010; Parafianowicz, 2021). W drugiej dekadzie proces ten nabrał dodatkowego rozpędu z uwagi na ponownie rosnące zainteresowanie mieszkaniem w mieście (Kajdanek, 2012, 2022). Zasoby wolnych, atrakcyjnie umiejscowionych w strukturze miasta działek pod zabudowę zaczęły kurczyć się w szybkim tempie, co uruchomiło u deweloperów chęć poszukiwania nowych rozwiązań. Ich uwaga zwróciła się m.in. w stronę działek, których dotychczasowe przeznaczenie – podobnie jak funkcje obiektów na nich istniejących – zdewaluowało się lub całkowicie wygasło, w tym w stronę obszarów przemysłowych i magazynowo-usługowych.

Wraz z początkiem XX w. rozwój mieszkalnictwa deweloperskiego gwałtownie przyspieszył, wskutek czego zdominował obszar budownictwa spółdzielczego, społecznego i komunalnego (Zaniewska, Dąbkowski, 2013). Zjawisko to jest chętnie opisywane w szerokim ujęciu interdyscyplinarnym. W literaturze przedmiotu na gruncie polskim znajdziemy opracowania dotyczące przejmowania dawnych terenów przemysłowych i kwestii problemów przekształceń takich obszarów (Gasidło, 1998, 2008, 2019), zagadnienia zjawiska sukcesji funkcjonalnej jako takiej (Miszewska, 2000; Słodczyk, 2000; Sikorski, Smętkiewicz, 2024), obszernie opisywane są też przykłady i procesy rewitalizacyjne odnoszące się do terenów tego rodzaju w odniesieniu do aspektów architektoniczno-urbanistycznych (Radziszewska-Zielina, 2022; Adamkiewicz et al. 2025; Wantuch-Matla, 2022; Gorgoń, 2008), a także szerszych kontekstów społeczno-przestrzennych i wartości dziedzictwa techniki (Loures, 2015; Kazimierczak, 2012; Chaberko, Kretowicz, 2012), procesów na rynku nieruchomości (Zagórska, Makowski, 2016; Bac, 2012), procesów planistycznych i polityki miejskiej (Domański, 2001; Adamkiewicz, 2022; Ulanicka-Raczyńska, 2022; Nowak, 2021), aspektów środowiskowych (Kobyłańska et al., 2017; Michalski, 2015). W odniesieniu do krakowskiej tkanki urbanistycznej znajdziemy liczne i nierzadko obszerne publikacje odnoszące się do przemian funkcjonalnych obszarów poprzemysłowych i magazynowo-usługowych w kontekście wieloaspektowych procesów rewitalizacji (Kopeć, 2017; Jarczewski, 2009; Madeja, Smętkiewicz, 2021), transformacji takich terenów w pobliżu bądź w obrębie śródmieścia oraz stref zabudowy śródmiejskiej, adaptacji kamieniołomów (Skreczko, Wolny, 2014; Jagiełło, Wówrzeczka, 2017; Zarychta, 2014; Przeniosło, 2020), nowych

przestrzeni publicznych (Brzosko, Wantuch-Matla, 2020). Skromniej reprezentowane jest zagadnienie współczesnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na tych terenach (Gyurkovich, Gyurkovich, 2021; Piegza, Rabiej, 2022; Wantuch-Matla, 2022). Także zagadnienia współczesnych kierunków kształtowania zabudowy mieszkaniowej i jej typologii są przedmiotem wielu badań (Bradecki, Twardoch, 2013; Kantarek, 2019; Trębacz, Mazur, 2020; Stachura, Tufek-Memisevic, 2022).

Z powyższej analizy można wnioskować, że opracowania dotyczące realizacji krakowskiego budownictwa mieszkaniowego na terenach poprzemysłowych prezentują często perspektywę lokalizacji stricte śródmiejskich i najbardziej atrakcyjnych architektonicznie i urbanistycznie obiektów, rzadziej zaś dotyczą wyboru realizacji o większej skali. Tymczasem to właśnie te obiekty, budowane przez duże, często korporacyjne firmy deweloperskie, generują największą liczbę mieszkań i poprzez swoją skalę najradzykalniej przekształcają przestrzeń poprzemysłową. Niniejszy artykuł ma na celu wypełnienie tej luki badawczej za sprawą analizy formalnych i funkcjonalno-przestrzennych cech charakterystycznych zespołów budynków mieszkalnych, które w istotny sposób zmieniają całe kwartały współczesnego Krakowa.

PRZEDMIOT BADAŃ, CELE I METODYKA PRACY

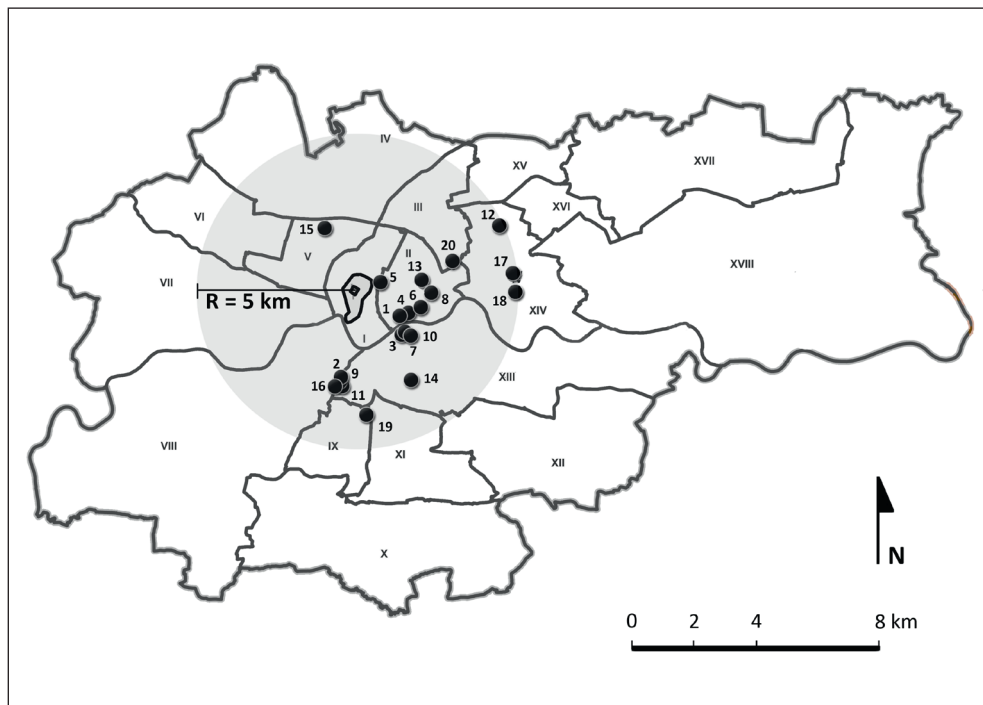
W prezentowanym opracowaniu podjęto zagadnienie analizy deweloperskich zespołów mieszkaniowych wybudowanych na terenach dawnego przemysłu i zespołów magazynowo-usługowych zlokalizowanych w Krakowie. Badaniem objęto inwestycje położone nie dalej niż 5 km od serca Starego Miasta, czyli od Rynku Głównego. Poza tym kryteria doboru analizowanych miejsc zawężono do zrealizowanych inwestycji bądź ich etapów, wybudowanych na terenach nie mniejszych niż 1,0 ha powierzchni oraz o nie mniejszej niż 200 liczbie mieszkań oddanych do użytku (rycina 1, tabela 1). Pod uwagę wzięto zespoły mieszkaniowe zrealizowane nie wcześniej niż w roku 2006.

U podstaw ustalenia takiej dolnej delimitacji czasowej leży fakt, iż w 2006 r. w Krakowie wszedł w życie pierwszy plan miejscowy stworzony na potrzeby wskazania przeznaczenia terenów o dominującej funkcji przemysłowej dla obszaru Zabłocie, tworzącego historycznie i obecnie istotny dla Krakowa teren ze względu na funkcję miejskiego zaplecza przemysłowego, znakomite zakłady i fabryki, z których Kraków był znany, a dziś – jedną z flagowych lokalizacji miejskiego laboratorium rewitalizacji, gdzie w ostatnim dwudziestolecu starano się rozwinąć procesy rewitalizacyjne.

Cele niniejszego opracowania to: 1. ustalenie charakterystyki i próba wstępnej typologizacji wybranych przykładów wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego na obszarach o charakterze postindustrialnym i magazynowo-usługowym, 2. przegląd współczesnych form zabudowy mieszkaniowej realizowanych na terenach poprzemysłowych, służący do nakreślenia ich roli w procesach rewitalizacji oraz transformacji struktury urbanistycznej i przestrzeni publicznych Krakowa, szczególnie w lokalizacjach usytuowanych poza obszarem zwartej zabudowy śródmiejskiej, 3. identyfikacja obszarów badawczych w obrębie omawianego zagadnienia, których doprecyzowanie będzie wymagać szerszej, pogłębionej analizy w kolejnych badaniach.

W opracowaniu oparto się na kwerendzie publikacji naukowych, materiałów źródłowych, dokumentów planistycznych i strategicznych. Wyboru obiektów i osiedli do analizy dokonano na podstawie własnych obserwacji terenowych skonfrontowanych z analizą map historycznych i map współczesnych pobranych z portalu msip.krakow.pl oraz najbardziej aktualnych ortofotomap znajdujących się na platformie Geoportalu Krajowego.

Rycina 1. Mapa z oznaczeniem lokalizacji analizowanych osiedli



1. Apartamenty przy Bulwarze, ul. Masarska; 2. Osiedle Rydlówka 42; 3. Garden Residence Zabłocie, ul. Przemysłowa; 4. Wiślane Tarasy & Wiślane Tarasy 2.0, między ulicami Kotlarską i Grzegorzeczką; 5. Browar Lubicz, róg ulic Lubicz i Strzeleckiej; 6. Osiedle Grzegorzeczka 77; 7. Pasaż Podgórski, między ulicami Ślusarską i Romanowiczą; 8. Grzegórzki Park, między ulicami Cystersów, Kriegera i Francesco Nullo; 9. Murapol Garbarnia & Murapol Mateczniq, ul. Rydlówka; 10. ATAL Residence Zabłocie, między ulicami: Zabłocie i Przemysłową; 11. Osiedle Fi, między ulicami Szafrana i Rzemieślnicza; 12. Avia, przy ul. Stella-Sawickiego; 13. Art. City, ul. Fabryczna; 14. Wielicka Garden & Wielicka Garden II, ul. Wielicka; 15. Nowa 5 Dzielnica, między ulicami Wrocławską i Raclawicką; 16. Osiedle Siesta, ul. Rzemieślnicza; 17. Aleja Pokoju 83; 18. Centralna Park, między ulicami Centralną i Galicyjską; 19. Osiedle Fredry 6; 20. Młyny Mogilska przy ul. Mogilskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://mapy.geoportal.gov.pl/> (dostęp: 10.05.2025)

Analizę typologii wybranych współczesnych osiedli mieszkaniowych odniesiono do podstawowego podziału typologicznego, który znacząco warunkuje formę budynków według układu komunikacji ogólnej w budynkach, wprowadzonego do rodzimej literatury dotyczącej budownictwa mieszkaniowego w drugiej połowie XX w. Ustalono wówczas podział obiektów budownictwa mieszkaniowego na: a. klatkowe-segmentowe – mieszkania są skupione wokół pionu klatki schodowej, b. korytarzowe – mieszkania dostępne z centralnie położonego w rzucie budynku wewnętrznego korytarza, c. galeriowe – mieszkanie mające otwarty ciąg komunikacyjny poza elewacją zewnętrzną, d. punktowe – pojedynczy segment układu klatkowego (nierzadko budynek średni lub wysoki), gdzie klatka schodowa ułożona jest w centralnej części rzutu, e. mieszane (Charytonow, 1972; Czarnecki, 1985; Korzeniewski, 1989). W badaniu uwzględniono także ogólny podział form zabudowy budynków i zespołów wielopiętrowych budynków mieszkaniowych, wprowadzony przez Ernsta Neuferta w wydawanym w wielu krajach

Tabela 1. Lista analizowanych osiedli wraz z informacjami dodatkowymi

Lp.	A	B	C	D	E	F	G
1	Apartamenty przy Bulwarze	2007–2010	1,7	6	1	4	300
2	Rydlówka 42	2008–2009	1,05	7	1	4	200
3	Garden Residence Zabłocie	2010–2011	2,42	5–7	1	1	451
4	Wiślane Tarasy & Wiślane Tarasy 2.0 (zbiorczo)	2010–2019+	5,76	7–10	1–2	10 (11)	900 (brak danych)
5	Browar Lubicz	2011–2017	2,06	6	1	6	320
6	Grzegórzecka 77	2013/2024	3,47	4–8	1	5 (10)	1003 (brak danych)
7	Pasaż Podgórski	2013–2019	1,7	4–6	1	1	560
8	Grzegórski Park	2013–2022	2,9	9–11	1	8	400
9	Murapol Garbarnia (1) / Murapol Mateczniq (2)	2015–2016	1,9	4–5	1	5 (1) / 3(2)	720 (1) / 187(2)
10	ATAL Residence Zabłocie (etapy I,II, III i V)	2015–2022	2,42	8	1	4	334
11	Osiedle Fi	2015	1,59	7	1	5	483
12	Avia	2016/2018	10,61	8–10	1	30	3532
13	Art City	2016–2020	1,86	11	1	5	700
14	Wielicka Garden (1) & Wielicka Garden II (2) (zbiorczo)	2017 (1e.) 2018 (2e.)	3,34	4–6	1	10	293
15	Nowa 5 Dzielnica	2017 (1e.)	2,7	6–10	2	10	1450
16	Osiedle Siesta	2018 (1e.) 2021 (2e.)	1,66	4–7	1	3	576
17	Aleja Pokoju 83	2019	4,66	6	1	4	202
18	Centralna Park	2024	6,14	6–8	1	10 (12)	904 (1750)
19	Osiedle Fredry 6	2020–2024	3,4	5	1	10 (18)	519
20	Młyny Mogilska	2025	1,74	4–14	2	4	422

A – nazwa osiedla, B – okres lub data realizacji, C – powierzchnia terenu osiedla w hektarach [ha], D – liczba kondygnacji naziemnych, E – liczba kondygnacji podziemnych, F – liczba budynków już wybudowanych na działce, w nawiasie podano liczbę wszystkich budynków planowanych do realizacji w ramach założenia, G – liczba mieszkań oddanych do użytku, w nawiasie podano liczbę docelową

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portali deweloperskich i biur nieruchomości

europejskich *Podręczniku projektowania architektoniczno-budowlanego* (Neufert, 1995; pierwsze wydanie polskie – 1980). Jest to podział na: zabudowę blokową, rzędowną, budynki „deski”, duże formy zabudowy oraz punktowce. W związku z faktem, że proponowane w podręczniku projektowania Neuferta rodzaje zabudowy mieszkaniowej najbardziej adekwatne zdają się być dla form dawnych osiedli wielkopłytowych, na potrzeby badania zaproponowano wprowadzenie kategorii „inne” oraz „mieszane”, które będą zawierać odmiany form mieszkalnych bloków osiedlowych o specyfice niemieszczącej się we wspomnianej klasyfikacji.

Prezentowaną analizę rozszerzono także o kryterium sposobu zabudowy kwartału zgodnie z typologizacją proponowaną przez Annę Agatę Kantarek (Kantarek, 2019), w której zbadano przykłady europejskich układów kwartałów. Wyróżniono kwartały zamknięte (zabudowane wzdłuż linii ulic zewnętrznych – perymetrycznie) i otwarte

Tabela 2. Lista analizowanych osiedli wraz z dodatkowymi informacjami

Lp.	A	B	C	D	E	F
1.	Apartamenty przy Bulwarze	Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego	II Grzegórzki	2007–2010	GP Investmets sp. z o.o. / GPI Przy Bulwarze sp. z o.o.	Ingarden & Ewy
2.	Rydlówka 42	Rydlówka	XIII Podgórze	2008–2009	Proins	Artodom Konrad Kumela
3.	Garden Residence Zabłocie	Zabłocie	XIII Podgórze	2010–2011	Alpha Kraków Development	Agencja Projektowa Architektury EKSP0
4.	Wiślane Tarasy & Wiślane Tarasy 2.0	Grzegórzki Centrum	II Grzegórzki	2010–2019+	Inter-bud Developer	S&W VISION Bogdan Skoczek/Agencję Projektową A4
5.	Browar Lubicz	Browar Lubicz	II Grzegórzki	2011–2017	Balmoral Properties	MOFO Architektki
6.	Grzegórzecka 77	Grzegórzki Centrum	II Grzegórzki	2013/2024	Develia	SARAN Architektki
7.	Pasaż Podgórski	Zabłocie	XIII Podgórze	2013–2019	IMS Budownictwo Sp. z o.o.	AD Artis Emeria Wojda Sp. j. Autorskie Studio Architektury Jakub Potoczek
8.	Grzegórzki Park	Cystersów	II Grzegórzki	2013–2022	Inter-bud Developer	Skoczek & Partnerzy
9.	Murapol Garbarnia & Murapol Mateczniq	Rydlówka	XIII Podgórze	2015–2016	Murapol	Ewa Koziol-Taracha, we współpracy z firmą Skoczek & Wojdacki Architektki / I2 Architektki
10,	ATAL Residence Zabłocie (etapy pierwszy, drugi, trzeci, piąty)	Zabłocie	XIII Podgórze	2015–2022	Atal	Biuro Rozwoju Krakowa S.A.

11.	Osiedle_Fi	Rydłówka	XIII Podgórze	2015	Megapolis	AJ Architekti + 22 Architekti
12.	Avia	Czyżyny – Os. Dywizjonu 303 i 2. Pułku Lotniczego	XIV Czyżyny	2016–2018	Budimex	B2 Studio
13.	Osiedle Art City	Cystersów	II Grzegórzki	2016–2020	Ekopark	AJ Architekti i Wspólnicy Biuro Architektoniczne
14.	Wielicka Garden (1) oraz Wielicka Garden II (2)	Krzemionki 2007	XIII Podgórze	2017 (1e.) 2018 (2e.)	ATAL	IMB Asymetria
15.	Osiedle „Nowa 5 Dzielnica”	Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia	VI Bronowice	2017–2022	Centrum Nowoczesnych Technologii CNT	ION Architekti / Brit Plan / Archikwadrat
16.	Osiedle Siesta	Rydłówka	XIII Podgórze	2018 (1e.) 2021 (2e.)	Lokum	SARAN Architekti
17.	Aleja Pokoju 83	Czyżyny-Łęg	II Grzegórzki	2019	ATAL	Ar-De Studio Adam Kozik
18.	Centralna Park	Czyżyny-Łęg/ Czyżyny – rejon ulicy Galicyskiej	XIV Czyżyny	2024	Develia	SARAN Architekti
19.	Osiedle Fredry 6	brak planu!	IX Łagiewniki Borek Fałęcki	2020–2024	Spravia/ dawniej Budimex Nieruchomości	B2 Studio
20.	Młyny Mogilska	Mogilska-Chatupnika	III Prądnik Czerwony	2025	Noho Investment	B2 Studio

A – nazwa osiedla, B – nazwa MPZP, C – dzielnica, D – okres lub data realizacji, E – deweloper, F – biuro architektoniczne

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych: bip.krakow.pl. (dostęp: 6.07.2025)

(tworzone przez wolno stojące budynki), a następnie przeanalizowano wielość konfiguracji układu otwartego z uwzględnieniem jego wewnętrznej ogólnodostępności. W badaniu osiedli wzięto również pod uwagę kryteria dodatkowe, takie jak: przepustowość (piesza ogólnodostępność przejść przez osiedla) *versus* grodzenie przestrzeni osiedlowych, wprowadzanie dachów zielonych oraz garaży podziemnych. Ponadto zwrócono uwagę na to, czy osiedla obejmowały rewitalizację i choćby częściowe zachowanie obiektów poprzemysłowego dziedzictwa bądź nawiązania do tegoż czy też tworzyły całkiem nowe struktury wymazujące wcześniejszą funkcję przemysłowo-magazynową. Wybrane kryteria analizy są najbardziej podstawowe – za ich pomocą przyjęło się opisywać architekturę środowiska mieszkaniowego w aspektach formalnym i funkcjonalno-przestrzennym.

Dane wielkości terenów poszczególnych inwestycji pozyskano na podstawie danych powierzchniowych z map: *Przestrzeń miejska i planowanie* oraz *Mapa dla architektów i planistów* zamieszczonych na portalu msip.krakow.pl. Wszelkie dane szczegółowe dotyczące wybranych inwestycji pozyskano ze stron internetowych deweloperów, architektów, artykułów internetowych i portali rynku nieruchomości (tabela 2).

ZABUDOWA MIESZKANIOWA W EWOLUCJI STRUKTURY PRZESTRZENNEJ KRAKOWA

Przez stulecia Kraków rozwijał się wokół średniowiecznego centrum w sposób zwarty. Mury obronne rozebrano dopiero w okresie tzw. Wolnego Miasta Krakowa, przekształcając je w latach 1822–1839 w Planty. Decyzja ta, podjęta w ramach inicjatywy Komitetu Upiększania Miasta, uruchomiła stopniowy rozrost układu miejskiego poza dawnymi murami i parcelację gruntów położonych najbliżej ich wcześniejszego przebiegu. Po 1846 r. i po włączeniu Krakowa do Austrii nastąpił dalszy rozwój, jednak otoczenie Krakowa kolejną linią fortyfikacji w latach 1850–1865 i wprowadzenie obostrzeń budowlanych poza nią skumulowało zabudowę szczególnie w obszarach miast przyłączonych do Krakowa jeszcze w 1792 r. (Kazimierz, Kleparz, przedmieście Stradom, Garbary, Biskupie). W efekcie na tych terenach oraz w granicach nowych fortyfikacji zintensyfikowano inwestycje budowlane, w ramach których powstała wielokondygnacyjna kamieniczna tkanka miejska o dużym zróżnicowaniu – jednak funkcja mieszkaniowa była dominująca (Mydel, 1994). Linia austriackich fortyfikacji z czasem stała się barierą urbanistyczną i u progu XX w. „ponad stutysięczne miasto dusiło się na niewielkim obszarze administracyjnym o powierzchni niespełna 6 km²” (Purchla, 2011). Dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej wiązał się z przyłączeniem do Krakowa 13 gmin ościennych, m.in.: Ludwinowa, Zakrzówka, Dębnik, Półwsia Zwierzynieckiego, Zwierzyńca, Czernej i Nowej Wsi, Łobzowa, Krowodrzy i Grzegórzek i Dąbia (1910), Płaszowa (1911) i Podgórze (1915). Plan Regulacyjny Wielkiego Krakowa, wyłoniony w drodze konkursu w 1910 r. (autorstwa architektów: Józefa Czajkowskiego, Władysława Ekielskiego, Tadeusza Stryjeńskiego, Ludwika Wojtyczki i Kazimierza Wyczyńskiego), mający na celu wytyczenie nowych kierunków rozwoju rozszerzonego o nowe obszary miasta, wprowadzał podział funkcjonalny nowych dzielnic – m.in. na dzielnicę mieszkaniową (odnoszącą się do zwartej zabudowy kamienicznej), dzielnicę willową (odnoszącą się do wolno stojącej zabudowy dworkowej i willowej), dzielnicę handlowo-przemysłową, dzielnicę rzemieślniczą, dzielnicę większych fabryk (Kiecko, 2019). W 1912 r. w Krakowie, w bezpośrednim sąsiedztwie obecnego gmachu głównego Muzeum Narodowego, zorganizowano wystawę poświęconą problematyce nowoczesnego mieszkalnictwa. Głównym założeniem ekspozycji

było przedstawienie wykorzystania rodzimych tendencji budowlanych na rzecz wypracowania nowoczesnych modeli zdrowego, funkcjonalnego i estetycznego środowiska mieszkaniowego, przeznaczonego dla wszystkich warstw społecznych. Po raz pierwszy architektura mieszkaniowa została nobilitowana i potraktowana jako istotny element planowania rozwoju miasta oraz kształtowania narodowej tożsamości, a także jako narzędzie budowania ładu społecznego (Jędruch et al., 2012). Istotną inspiracją była idea miasta-ogrodu Ebenezera Howarda, na bazie której powstawały ówczesne koncepcje willowych dzielnic Krakowa w okolicach Błoń, np. Cichego Kącika czy Osiedla Urzędniczego na Salwatorze (Kiecko, 2019).

W okresie okupacji niemieckiej w Krakowie, stolicy Generalnego Gubernatorstwa, założenia rozwoju urbanistycznego wokół zwartej tkanki śródmiejskiej pozostawały niezmiennie, jednak za niezwykle ważne należy uznać dwa wydarzenia: poszerzenie przez Niemców granic Krakowa o przyległe 30 gmin podmiejskich (m.in. Łagiewniki, Borek Fałęcki, Olszę, Czyżyny, Łęg, Rybitwy), czyli obszary, na których wraz z upływem czasu stopniowo zaczęły rozbudowywać się funkcje przemysłowa, wytwórcza i magazynowo-usługowa. W latach 1941–1943 zrealizowano jedno znaczące przedsięwzięcie o charakterze mieszkaniowo-biurowym – stworzono niemiecką dzielnicę kilkudziesięciu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych (niem. *nur für Deutsche*), wybudowaną wzdłuż dzisiejszej ul. Królewskiej (niem. *Reichstrasse*) na terenach Nowej i Czarnej Wsi (dzisiejsza Dzielnica V – Krowodrza), powiązaną linią tramwajową z Alejami Trzech Wieszców, tzw. drugą obwodnicą Krakowa (niem. *Aussenring*; Mydel, 1994; Motak, 2019).

Po II wojnie światowej w zniszczonych miastach polskich nastąpił czas odbudowy i przebudowy połączony z koniecznością odtworzenia zrujnowanych zasobów mieszkaniowych. Był to okres ogromnej popularności budownictwa prefabrykowanego, tzw. blokowisk z wielkiej płyty. Największy boom tego rodzaju budownictwa przypadł na lata 60., 70. i 80. We wschodnich i północnych częściach miasta realizowano osiedla mieszkaniowe o niespotykanej dotąd skali. Powstawały one często na „surowym korzeniu” dawnych pól uprawnych, przynależnych wcześniejszym podmiejskim wsiom, i stopniowo dominowały i wypierały lokalną zabudowę (Mydel, 1994). Nie tylko w Krakowie, lecz także w wielu innych polskich miastach był to okres znacznego przyrwy ludności wiejskiej do miast z uwagi na zwiększające się możliwości edukacji i zatrudnienia – także w przemyśle, w dobrze prosperujących fabrykach i zakładach. Wszystko to było efektem przeniesienia punktu ciężkości z zatrudnienia w rolnictwie na zatrudnienie w przemyśle oraz oparcia wszelkich działań urbanistycznych na scentralizowanym, odgórnym sterowaniu gospodarką. Znaczenie dużych zespołów osiedli mieszkaniowych w strukturze polskich miast do teraz jest bardzo duże. Układy przestrzenne osiedli mieszkaniowych ewoluowały na przestrzeni czasu pod wpływem wielu czynników: rozwoju technologii uprzemysłowionych, zmian normatywów architektoniczno-urbanistycznych, ustrojowych i ekonomicznych, a także w związku ze stałym poszukiwaniem optymalnych rozwiązań dla środowiska mieszkaniowego (Szczerek, 2021). Do niedawna aż 40% zasobów miejskich gospodarstw domowych znajdowało się w budynkach wielorodzinnych z lat 1956–1989 (Gyurkovich et al., 2021; Szczerek, 2021).

Po 1989 r., w momencie transformacji ustrojowej, państwo niemal całkowicie wycofało się z sektora budownictwa mieszkaniowego, co z kolei przeniosło się do obszaru gospodarki rynkowej. W 1991 r. wprowadzono nowy podział administracyjny miasta na 18 dzielnic samorządowych, dzięki czemu, jak pisze Maciej Motak, „zakończył się 40-letni okres jego wielkoskalowego rozwoju, powiększania obszaru i liczby mieszkańców.

Rozpoczął się natomiast okres intensyfikacji i modernizacji przestrzeni miasta w wyznaczonych w poprzedniej epoce ramach przestrzennych” (Motak, 2019). Budownictwo mieszkaniowe stało się stopniowo przede wszystkim domeną sektora prywatnego. Budownictwo spółdzielcze początkowo obejmowało ok. 30% całej struktury oddanej do użytku powierzchni użytkowej w roku 1995, jednak w 2007 r. stanowiło już zaledwie 3% – a budownictwo indywidualne obejmowało aż 72% (Gostkowska-Drzewicka, 2010).

W latach 2005–2006 na polskim rynku mieszkaniowym wystąpiła silna hossa – popyt na mieszkania znacznie przewyższał podaż. W największych miastach ceny wzrosły nawet o 50–70% rok do roku. Było to skutkiem niskiej liczby nowych inwestycji w latach 2002–2004, silnego popytu wspieranego rekordowym wzrostem kredytów hipotecznych, rosnących cen działek, materiałów i usług budowlanych oraz przyspieszonych decyzji zakupowych. Deweloperzy zareagowali rekordową liczbą nowych inwestycji (Zielińska-Sitkiewicz, 2010). Powierzchnia mieszkań realizowanych przez deweloperów początkowo była niewielka. Między 1995 r. a 2007 r. inwestorzy indywidualni oddali do użytku największą łączną powierzchnię mieszkań, liczoną w metrach kwadratowych. Najwyższy wynik odnotowano w 2003 r. – wyniósł on 16 229,8 tys. m². Mimo że w kolejnych latach nastąpił wyraźny spadek powierzchni mieszkań oddawanych do użytku przez tę grupę inwestorów, to ich udział w ogólnej strukturze budownictwa mieszkaniowego w Polsce pozostawał dominujący (Gostkowska-Drzewicka, 2010). Choć prognozy po 2009 r. były obiecujące, budownictwo deweloperskie odnotowało znaczący spadek na fali globalnego kryzysu rynku finansowego, celowo ograniczając wcześniej nakreślone plany rozwojowe (Zielińska-Sitkiewicz, 2010). W latach 2015–2018 w sektorze deweloperów mieszkaniowych obserwowano swoisty boom (Krajewska, 2019), a w kolejnych latach dobrej passy nie zaburzyło znacząco ani nadejście pandemii COVID-19, ani stopniowo, lecz znacznie rosnące ceny za m² (Zaremba et al., 2024; Twardoch, 2023). Mimo że pandemia miała niewątpliwy wpływ na podniesienie świadomości dotyczącej znaczenia dobrej jakości środowiska zamieszkania – dobrze skomunikowanego, z usługami, a także z zielenią rekreacyjną – to współczesne budownictwo mieszkaniowe średniego segmentu jest słusznie krytykowane za kształtowanie substandardowych przestrzeni mieszkaniowych oraz ich otoczenia (Leśniak-Rychlak, 2018/2019; Springer, 2013, 2020, 2023; Twardoch, 2023; *Mieszkanie prawem, nie towarem...*, 2023).

ROZWÓJ PRZEMYSŁU I JEGO ROZŁOKOWANIE W STRUKTURZE URBANISTYCZNEJ MIASTA

Jak dowiodły badania archeologiczne, już w początkach wczesnohistorycznego osadnictwa przyszłego Krakowa, sięgających okresu rzymskiego (I–IV w.), rozwijano tam funkcje rzemiosła i handlu. Wzmocniły się one w okresie średniowiecza, gdy następowało stopniowe scalanie się okolicznych osad na kanwie szlaków komunikacyjno-handlowych, zbiegających się w odwiecznym sercu miasta, czyli dzisiejszym Rynku Głównym. Lokacja Krakowa na prawie magdeburskim w 1257 r., a następnie kolejne lokacje Kazimierza (1335) i Kleparza (1366) spowodowały wykształcenie się struktury przestrzennej, która wraz z rzemieślniczo-przemysłowymi przedmieściami tworzyła przestrzennie i funkcjonalnie zróżnicowany organizm miejski. Na terenach podmiejskich, korzystając z bogactwa przyrodniczego, w tym licznych dopływów Wisły, budowano m.in. młyny, krupniki (wytwórnie kasz i mąk), folusze (obróbka tkanin), warsztaty garncarskie i garbarskie. W kolejnych wiekach – wraz z rozwojem układu przestrzennego Krakowa

i włączeniem w jego granice administracyjne wcześniejszych miast: Kleparza, Kazimierza i przedmieść (1792), a także dzięki intensywnemu rozwojowi miasta w końcu XIX w. i dalszym rozszerzeniu jego granic w latach 1909–1915 o 13 gmin oraz samodzielne miasto Podgórze – Kraków wzmacniał swoją rzemieślniczą i przemysłową funkcję (Mydel, 1994), przekształcając się z protoindustrialnej wyizolowanej enklawy, wcześniejszego Festung Krakau, w kierunku miasta otwartego (Purchla, 2011). Na obszarach przyłączonych do miasta, takich jak: Grzegórzki, Dąbie, Zabłocie, Krzemionki, częściowo Płaszów, Ludwinów, rozwijały się przemysł i wytwórstwo – zwłaszcza tam, gdzie tworzono dogodne połączenia kolejowe. Świadectwem szerokiego zainteresowania potencjałem rozwojowym tych obszarów był powstały w pierwszych dekadach XX w. (choć nigdy niezrealizowany) strategiczny projekt budowy w rejonie Zabłocie-Płaszów wielkiego portu rzecznego, który miał być istotną częścią kanału Wisła-Dunaj (jego plan powstał w drugiej połowie XIX w.; Purchla, 2011; Kiecko, 2019; Kosińska-Witt, 2022). Istotnymi przejawami tej działalności były ulokowane na Grzegórkach rzeźnia miejska wybudowana w latach 1877–1878 oraz fabryka maszyn L. Zieleniewskiego, uruchomiona w 1906 r. Na przełomie wieków w Krakowie funkcjonowały także kamieniołomy związane z wydobyciem wapienia. W pierwszych dekadach XX w., mimo niesprzyjających warunków wielkiego kryzysu ekonomicznego, obserwowano znaczny rozwój Krakowa jako ośrodka przemysłowego, zwłaszcza wokół granic miasta. Powstały wówczas m.in.: Fabryka Portland Cementu Bernard Liban i Spółka (1884, tereny średniowiecznej podkrakowskiej wsi Bonarka – dziś położone w obrębie dzielnicy XI Podgórze Duchackie), CK Uprzywilejowana Fabryka Maszyn i Odlewnia M. Peterseima (1860) – od 1918 roku przejęta przez Fabrykę Narzędzi Rolniczych „Odlew”, Zakłady Sodowe „Solvay” w Borku Fałęckim (1906), Fabryka Maszyn i Odlewnia „Borek” (na terenach wcześniejszej huty Epsteina, zamknięta w czasie wielkiego kryzysu, 1920, Borek Fałęcki), Fabryka Armatur (1920, Łagiewniki), Wytwórnia Sygnałów i Urządzeń Kolejowych S.A. (1923, ul. Cystersów 16, Dąbie), Łuszczarnia i Młyny Krakowskie Wersserbergera (1923), Fabryka WYROBÓW Gumowych „Semperit” (1925), Zakłady Przemysłu Ryżowego „Oryza” (1927, Zabłocie/Płaszów), Bracia Dłużyńscy, Garbarnia Ludwinów przy Krakowie (1885, Ludwinów), Polsko-Szwajcarska Fabryka Czekolady „Suchard” (1926), J. Pischinger o Ska „Triumpf” (1929, Podgórze), Państwowe Zakłady Umundurowania (1929), Fabryk Przetworów Wysokowych i Owocowych „Wódki Krakowskie” (potem „Krakus”, 1919/1920 – stworzone na Zabłociu z wcześniejszych zakładów „H. Seidenfrau” i „Dutkiewicz i Sowiński”, utworzonych w 1907), Fabryka WYROBÓW Tytoniowych w Czyżynach. Niektóre z przedsiębiorstw upadły w czasie wielkiego kryzysu, jednak po nim przemysł znów zaczął się odradzać, zwłaszcza w obszarach przemysłu metalowego, skórzanego i spożywczego. Przykładem są „Agromechanika” (1936), Fabryka Obuwia Marko (połowa lat 20.), Zakłady Przemysłowe „Alumin” (1936) i wiele innych. Wiele zakładów produkcyjnych rozwinęło się nieco bliżej dzisiejszego centrum miasta – mimo wysokiego podatku miejskiego (Paciorek, 1991). Z większych zakładów, które prowadziły działalność po czasie współczesne, można wymienić Fabrykę Cygar i WYROBÓW Tytoniowych (zbudowaną przez Austriaków w 1876 r., po przejęciu w latach 70. przez Phillip Morris Int. fabryka działała do roku 2003). W 1941 r. niemieckie władze okupacyjne zdecydowały o przyłączeniu do Krakowa kolejnych 30 gmin, w tym m.in. Czyżyn, Rybitw, Łęgu i Łagiewnik, które w kolejnych dziesięcioleciach stały się obszarami, gdzie ulokowało się wiele różnej skali zakładów przemysłowych i produkcyjnych, a także obiektów magazynowo-usługowych.

W ostatnich trzech dekadach XX w., które były naznaczone ustrojem socjalistycznym, w Krakowie wybudowano elektrociepłownię Łęg. Ponadto rozwijały się zakłady przemysłowe o ogólnomiejskim i ponadlokalnym znaczeniu – zwłaszcza w południowej części Podgórza oraz w sąsiedztwie ciągu drogowego ulic Wadowicka–Zakopiańska–Rydlówka. Wśród ważniejszych należy wymienić: zakłady Krakowskiej Fabryki Mebli, Fabryki Narzędzi Wiertniczych, Zakłady Konstrukcji Stalowych, zakłady Spółdzielni Bielżniarsko-Konfekcyjnej im. J. Dąbrowskiego, Laboratorium Przemysłu Obuwniczego, Przedsiębiorstwa: Hydrogeologiczne, Biura Projektów Mineralnych. W Płaszowie powstał zespół zabudowy Zakładów Maszyn Kablowych, na Grzegórkach powołano zakłady Farmaceutyczne „Polfa” i Krakowską Spółdzielnię Mleczarską w Bronowicach Małych (Mydel, 1994).

W świetle powyższych faktów trzeba przyznać, że nic nie zbliżyło przemysłu i Krakowa tak bardzo jak ulokowanie na wschód od historycznej części miasta największego w kraju kombinatu metalurgicznego Nowa Huta, o czym Prezydium Rządu Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej zdecydowało w 1947 r. W latach 1949–1959 etapami prowadzono budowę założenia urbanistycznego, które w sąsiedztwie kombinatu miało tworzyć nowe miasto, łączące rozbudowaną funkcję mieszkaniową z siecią obiektów usługowych i użyteczności publicznej. Choć Nowa Huta miała być pierwotnie odrębną jednostką, to już w 1951 r., z przyczyn ideologiczno-politycznych, została włączona jako nowa dzielnica w granice administracyjne Krakowa. W rezultacie zewnętrzną linię terenów inwestowania przesunięto daleko na północny wschód od historycznego centrum, a dotychczasowy zwarty, promienisto-obwodnicowy układ miasta zmieniono w „rozległy i luźny układ pasmowy, o silnie złożonej strukturze przestrzenno-funkcjonalnej” (Mydel, 1994: 83). Był to moment, gdy w Krakowie bodaj po raz pierwszy funkcja przemysłowa była budowana w ścisłym przestrzennym związku z zabudową mieszkaniową (Klaś, 2018). Wybudowane dotychczas osiedla robotnicze, takie jak np. Modrzejówka wzniesiona przez Towarzystwo Budowy Tanich Mieszkań dla Robotników Katolików czy Osiedle Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praca”, zapewniały lokum różnym grupom pracowników, niezależnie od lokalizacji ich faktycznych miejsc pracy (Hołda, 2015). Nowa Huta miała być przede wszystkim mieszkaniowo-usługowym zapleczem dla pracowników kombinatu.

TERENY PRZEMYSŁOWE I MIESZKANIOWE WE WSPÓŁCZESNYCH MIEJSKICH DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH I PLANISTYCZNYCH

Archiwalna Strategia Rozwoju Krakowa, przyjęta przez Radę Miasta Krakowa uchwałą nr XXXIII/235/99 z dnia 20 października 1999 r. i zawierająca analizę mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń rozwojowych Krakowa, wskazywała jako słabość niską dynamikę budownictwa mieszkaniowego, niski wskaźnik zieleni przypadający na mieszkańca oraz oznaki dezintegracji struktury przestrzennej (Strategia SRK, 1999: 6). Jako jeden z celów głównych (I rzędu) wskazano „zapewnienie dogodnych warunków i wysokiej jakości życia w Krakowie” oraz – jako jego uszczegółowienie w odniesieniu do szeroko rozumianego zagadnienia zamieszkania – „rozwój przestrzenny i przekształcanie miasta oraz zahamowanie degradacji i poprawa standardów życia w zespołach zabudowy mieszkaniowej” (cele II rzędu). Skutkiem odstąpienia od dążenia do tak wytyczonych celów miały być m.in. konsekwencje w postaci powstawania rozproszonych enklaw zabudowy, spadku jakości życia mieszkańców w osiedlach, degradacji terenów miejskich

i dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych. W rozdziale dotyczącym mieszkalnictwa autorzy skoncentrowali się głównie na budownictwie w zakresie rozszerzenia i utrzymania mienia komunalnego, wsparcia przedsięwzięć Towarzystwa Budownictwa Społecznego, działań remontowych i programów scaleń gruntów na cele mieszkaniowe. W strategii wskazano także na konieczność ochrony substancji mieszkaniowej w dzielnicach historycznych (Strategia SRK, 1999: 27–28, 51–52). Zidentyfikowano ponadto zagrożenia związane z procesami restrukturyzacji obiektów przemysłowych, np. „niewłaściwy sposób przeprowadzenia procesu restrukturyzacji i prywatyzacji Huty im. T. Sendzimira (a także innych większych zakładów przemysłowych i firm budowlanych), który wywołać może niekontrolowane negatywne procesy społeczne” (ibidem: 7). W dokumencie dostrzeżono również potencjał rozwoju nowoczesnych, innowacyjnych i proeksportowych sektorów przemysłowych niestwarzających zagrożenia dla środowiska w kierunku parków technologicznych i zaawansowanych technologii. W zakresie ochrony powietrza jako cel podano „systematyczne dążenie do zmniejszenia emisji zanieczyszczenia do atmosfery z głównych źródeł przemysłowych zaliczanych do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska”. W odniesieniu do gospodarowania mieniem miasta wskazano zaś m.in. na stałe powiększanie zasobu gruntów „dla realizacji zadań publicznych, budownictwa mieszkaniowego i promocji działań gospodarczych”. Jednym z instrumentów osiągnięcia tych celów miał być „wykup zdegradowanych terenów rolnych i nieużytków lub ekstensywnie wykorzystywanych terenów poprzemysłowych, celem zagospodarowania ich w sposób najkorzystniejszy dla Miasta”.

W Strategii Rozwoju Krakowa z 2005 r. wskazano trzy równorzędne cele strategiczne. Pierwszy z nich częściowo odnosi się do tematu „Kraków miastem przyjaznym rodzinie, atrakcyjnym miejscem zamieszkania i pobytu”. Wśród powiązanych celów operacyjnych cel I.4. stanowi o rozwoju mieszkalnictwa i rewitalizacji oraz o wykorzystaniu terenów zdegradowanych i obszarów poprzemysłowych poprzez powiązane programy, wśród których wymieniono m.in. dokument „Polityki Mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków” czy „Program rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków”. Jako tzw. „dalsze zadania o znaczeniu metropolitalnym oraz miejskim” podano m.in. rehabilitację zabudowy blokowej z lat 1960–1980 i tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa –mowa np. o działaniach rewitalizacyjnych w odniesieniu do poprzemysłowego obszaru Kraków-Wschód (Strategia SRK, 2005).

Treści zapisów strategii z lat 1999 i 2005 uwidaczniają potrzebę uporządkowania i doinwestowania istniejących terenów mieszkaniowych, a także pozyskania nowych – przede wszystkim dla zasobu miejskiego oraz pod rozwój budownictwa sektora prywatnego. Silnie zaakcentowano także fakt, iż przemysł jest w tym okresie utożsamiany raczej z sektorem nowych technologii i nauki czy nawet mediów aniżeli z wytwórstwem i produkcją. W raporcie z realizacji celów Strategii SRK z 2005r., opublikowanym w 2006 r., odrębny rozdział dotyczył rozwoju mieszkalnictwa i rewitalizacji terenów zdegradowanych (w tym również poprzemysłowych). Poza zapisami dotyczącymi mieszkalnictwa komunalnego i socjalnego w odniesieniu do budownictwa sektora prywatnego wspomniano o planowanych działaniach dotyczących likwidacji barier administracyjnych dla budownictwa mieszkaniowego, usprawnieniach procedur wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę. Ponadto wymieniono plany miejscowe na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe: uchwalone (sześć, w tym Zabłocie i Bonarka) i będące w przygotowaniu (Lubicz-Browar, wykonano analizy przed podjęciem uchwały o przygotowaniu MPZP).

„Strategia Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2023” z 2018 r. w analizie SWOT w aspekcie mocnych stron identyfikuje tradycje przemysłowe Krakowa. W odniesieniu do kapitału społecznego jako szansę przedstawiono kształtowanie się nowej kultury miejskiej i związanych z nią stylów życia (m.in. powroty do centrum miasta). Trudno nie wiązać tego ze zidentyfikowanym w aspekcie jakości życia / smart living wzrostem liczby budowanych mieszkań i zwiększeniem znaczenia procesów rewitalizacji tkanki miejskiej (ocenionych jako szanse) przy jednoczesnym wskazaniu – jako słabej strony – braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla ok. 50% powierzchni miasta oraz negatywnego wpływu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na powstającą zabudowę mieszkaniową (SRK 2030, stan z 2017: 17). W tej odsonie strategii rozwoju miejskiego pojawiają się także pewne spostrzeżenia, m.in. konieczność ograniczania „niekorzystnych skutków (w tym gentryfikacji) intensywnej aktywności budowlanej, szczególnie na obszarze Zabłocia”, dostosowywania „otoczenia osiedli i terenów mieszkaniowych do potrzeb rodzin z dziećmi oraz osób starszych” czy dążenia do „harmonizacji struktury funkcjonalnej i przestrzennej terenów mieszkaniowych”.

Aktualizowany w okresie opracowywania niniejszego artykułu SRK 2030 zawiera zapis celu strategicznego IV i celu operacyjnego IV.2, dotyczący rewitalizacji obszarów miejskich – w tym przestrzeni poprzemysłowych. Ponadto podkreśla on konieczność proekologicznego podejścia do adaptacji terenów poprzemysłowych. W strategii jednym z głównych obszarów działań jest Nowa Huta i projekt „Kraków – Nowa Huta Przyszłości”.

Miejski Program Rewitalizacji, który powstał w 2008 r. jako narzędzie wspomagające dla wyrażanego w SRK 2005 zamysłu stworzenia Programu rewitalizacji terenów poprzemysłowych (SRK 2005, 2005: 42), w znacznej mierze objął tereny poprzemysłowe oraz magazynowo-usługowe, gdzie nastąpiła dewaluacja funkcjonalna. W zakresie analiz SWOT i struktury przestrzenno-funkcjonalnej Krakowa MPR uznaje za słabość występowanie zdegradowanych terenów przemysłowych i poprzemysłowych, przedstawiając ten fakt jako szansę na ich rewitalizację i nowe zagospodarowanie. Nie bez znaczenia, że w dokumencie identyfikuje się także „zajmowanie centralnie położonych terenów miasta przez funkcje o niskiej efektywności wykorzystania (przemysłowe, wojskowe, kolejowe)”, wskazując jako potencjał (a nie zagrożenie) zjawisko przekształceń tradycyjnego przemysłu. W odniesieniu do mieszkalnictwa MSR z 2008 r. podkreślano ożywienie inwestycyjne w sektorze budownictwa mieszkaniowego, wysokie tempo przyrostu liczby nowo oddanych do użytku mieszkań (stawiające Kraków w czołówce kraju), niskie walory techniczne, funkcjonalne, przestrzenne i estetyczne części osiedli mieszkaniowych oraz szansę poprawy otoczenia mieszkaniowego za sprawą rewitalizacji przestrzeni publicznych i wewnątrzosiedlowych. W tym samym dokumencie zauważa się również „drastyczny” wzrost cen nieruchomości (MSR 2008, 2008: 20). W kontekście terenów działalności przemysłowej i magazynowo-usługowej oraz terenów poprzemysłowych zaakcentowano potrzebę przeniesienia zakładów wykonujących uciążliwą działalność z jednoczesnym zagwarantowaniem nowych lokalizacji i dodatkowych funkcji użytkowych bądź utworzenia mieszanego układu funkcji użytkowych. W ramach MSR wyznaczono osiem priorytetowych części miasta. Zaledwie część analizowanych w niniejszym opracowaniu osiedli mieszkaniowych znajduje się na obszarach określonych wówczas tym mianem (lub na styku z nimi):

- Zespół II: Stare Podgórze, Krzemionki, Zabłocie, tereny przemysłowe i poprzemysłowe Grzegórzki Wschód, Grzegórzki Północ, Mateczny / Bonarka i Staw Płaszowski,
- Zespół IV: tereny kolejowe/pokolejowe i przemysłowe/poprzemysłowe wzdłuż linii kolejowej od al. 29. Listopada, osiedle Azory, tereny między ulicami Głowackiego, Kijowską i Nawojki, Miasteczko Studenckie / Czarna Wieś,
- Zespół VI: tereny przemysłowe i kolejowe przy ul. Surzyckiego / Botewa wraz z Zalewem Bagry.

Tereny spełniające kryteria podejmowanej analizy znajdują się na obszarach objętych planami miejscowymi: Rejon al. Ignacego Daszyńskiego (obowiązujący od 2018 r.), Rydlówka (2024), Zabłocie (2006), Grzegórzki Centrum (2025), Cystersów (2013), Krzemionki (2007), Browar Lubicz (2007), Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2. Pułku Lotniczego (2020), Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej (2018), Czyżyny – Łęg (2013), Mogilska-Chałupnika (2013). Osiedle Fredry położone jest na terenie, na którym dotąd nie uchwalono planu miejscowego. Wśród pozostałych osiedli są takie, które powstały przed uchwaleniem planów. Oznacza to, że pozwolenie na budowę uzyskano w konsekwencji wcześniejszego wydania decyzji o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu (WZiZT), czyli bez całościowej strategicznej wizji dla obszaru, na którym są zlokalizowane osiedla (tabela 3).

Tabela 3. Lista analizowanych osiedli według dat powstania wraz z nazwami i datami uchwalenia lokalnych MPZP

Lp.	Nazwa osiedla	Nazwa MPZP	Data uchwalenia MPZP	Lata powstania osiedla
1.	Apartamenty przy Bulwarze	Rejon al. Ignacego Daszyńskiego	2018	2007–2010
2.	Ludwinów_Rydlówka 42	Rydlówka	2024	2008–2009
3.	Garden Residence Zabłocie	Zabłocie	2006	2010–2011
4.	Wiślane Tarasy (1) oraz Wiślane Tarasy 2.0 (2)	Grzegórzki Centrum	2025	2010–2019+ (zbiórco etapy pierwszy i drugi)
5.	Browar Lubicz	Browar Lubicz	2007	2011–2017
6.	Grzegórzecka 77	Grzegórzki Centrum	2025	2013–2024
7.	Pasaż Podgórski	Zabłocie	2006	2013–2019
8.	Grzegórzki Park	Cystersów	2013	2013–2022
9.	Murapol Garbarnia (1) oraz Murapol Mateczniq (2)	Rydlówka	2024	2015–2016 (1), 2023–2024 (2)
10.	ATAL Residence Zabłocie (etapy I,II, III i V)	Zabłocie	2006	2015–2022
11.	Osiedle Fi	Rydlówka	2024	2015
12.	Osiedle Avia	Czyżyny – os. Dywizjonu 303 i 2 pułku Lotniczego	2020	2016/2018
13.	Art City	Cystersów	2013	2016–2020
14.	Wielicka Garden (1) oraz Wielicka Garden II (2)	Krzemionki	2007	2017 (1), 2018 (2)
15.	Osiedle „Nowa 5 Dzielnica”	Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej	2018	2017–2022

16.	Osiedle_Siesta	Rydłówka	2024	2018 (pierwszy etap), 2021 (drugi etap)
17.	Aleja Pokoju 83	Czyżyny Łęg	2013	2019
18.	Centralna Park	Czyżyny Łęg / Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej	2013 / 2018	2024
19.	Osiedle Fredry 6	brak planu	nie dotyczy	2020–2024
20.	Młyny Mogilska	Mogilska-Chałupnika	2013	2025

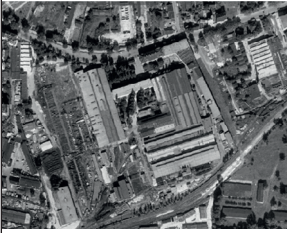
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portali deweloperskich i biur nieruchomości

Charakterystyka i próba typologizacji wybranych przykładów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na dawnych terenach przemysłowych i magazynowo-usługowych

Prezentowane w niniejszym opracowaniu obiekty znajdują się na terenach poprzemysłowych i magazynowo-usługowych, położonych na obszarze dzielnic: II Grzegórzki (7), III Prądnik Czerwony (1), V Krowodrza (1), XIII Podgórze (8), IX Łagiewniki Borek Fałęcki (1) oraz XIV Czyżyny (2) – por. tabele 4–8. Dominacja lokalizacji na terenach Podgórza i Grzegórzki wynika z największego, historycznie rozwijającego się w tym miejscu zaplecza przemysłowego oraz z faktu bliskości tych obszarów w stosunku do centrum Krakowa i skumulowanych tam udogodnień funkcjonalnych oraz komunikacyjnych. Architektura i zagospodarowanie terenów poprzemysłowych, szczególnie takich, gdzie niegdyś rozwijały się najbardziej znane dla tożsamości przemysłowej Krakowa zakłady i fabryki, często przenoszą do teraźniejszości poprzemysłowe „cytaty”, a więc odniesienia i formy, a także wykorzystują pozostałości elementów i obiektów poprzemysłowych. Na pozbawionych tego atutu terenach pomagazynowych nowo tworzona zabudowa zwykle nie ma takich odniesień do przeszłości. Poprzemysłowość i postindustrialność to atrybuty, które znakomicie można wykorzystać w każdego rodzaju projektach architektonicznych. Wśród analizowanych realizacji pojawiły się dwa projekty, które powstały na bazie rewitalizacji dawnych obiektów industrialnych – z uwzględnieniem ich oryginalnych, szczególnie cennych elementów rozbudowy, a także nadbudowy połączonej z budową nowych budynków i zagospodarowaniem terenu.

Tabela 4. Lista analizowanych osiedli wraz z charakterystyką i próbą wstępnego zarysowania typologii

ANALIZA DEWELOPERSKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W KRAKOWIE			
Lp.	Widok historyczny	Widok współczesny	Charakterystyka/typologia
1.	Apartamenty przy Bulwarze		Osiedle położone na terenach dawnych zakładów cukierniczych Wawel. Zabudowa kwartałowa wpisuje się w istniejącą strukturę. Osiedle nie jest zamknięte, umiejętnie ograniczono dostęp do stref prywatnych. W osi osiedla znajduje się ogólnodostępny pasaż (wschód–zachód). Wydzielono wewnętrzne dziedzińce z ogródkami (poziom wyższy niż poziom pasażu publicznego). Parking podziemny. Klatkowce.
			

	Rydłówka 42		
2.			Osiedle grodzone, położone w miejscu dawnej hali zakładowo-produkcyjnej. Parking podziemny i rozbudowany parking zewnętrzny. Wejścia do klatek dostępne z dojścia posadowionego na wysokości pół kondygnacji powyżej otaczającego terenu. Dojście wyposażone w schody i pochylnię dla osób z niepełnosprawnościami. Pomiędzy budynkami znajdują się zieleńce z elementami urządzeń dla dzieci.
3.	Garden Residence		
			Osiedle zamknięte, położone na terenie dawnych zakładów Miraculum. Pierwsza tak duża inwestycja mieszkaniowa na terenach poprzemysłowych. Zabudowa tworzy zwarty, zamknięty kwartał zabudowy. Wewnątrz kwartału znajduje się przestronny zielony dziedziniec. Parking podziemny. Aktywne partery wzdłuż ul. Przemysłowej i od strony północno-zachodniej elewacji kwartału. Ogródki prywatne w zachodniej zewnętrznej części kwartału.
4.	Wiślane tarasy & Wiślane tarasy 2.0		
			Wiślane Tarasy & Wiślane Tarasy 2.0 są położone na terenach zajmowanych niegdyś w znacznej mierze przez Zakłady Budowy Maszyn i Aparatury im. Ludwika Zieleniewskiego. Deweloper zachował jedną z hal – po rewitalizacji pełni ona funkcję klubu sportowego. Wiślane tarasy (etap pierwszy) to osiedle grodzone. Wiślane Tarasy 2.0 (etap drugi) są częściowo zamknięte dzięki hierarchizacji przestrzeni wokół obiektów (prywatna, półprywatna, publiczna / ogólnodostępna, z ograniczonym dostępem itp.).

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem map historycznych (na podstawie: msip.krakow.pl, dostęp: 6.07.2025) oraz map współczesnych (na podstawie: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, dostęp: 6.07.2025)

Na uwagę zasługuje Browar Lubicz (projekt: MOFO Architekci, lata 2011–2016) – założenie łączące rozbudowaną funkcję mieszkaniową z funkcjami biurową i usługową, ulokowane na obszarze XIX-wiecznego zabudowania Browaru Goetzów. W projekcie zachowano i odrestaurowano część obiektów, w tym położony w sercu założenia Pałac Goetzów (obecnie obiekt biurowy), budynki dawnej maszynowni i kotłowni, budynek obciążu piwa – przyjęły one funkcje handlowo-usługowe. Z kolei dawna Słodownia stała się obiektem gastronomicznym, a elementy budynku Suszni Słodu przekształcono w klatkę schodową prowadzącą do nowo tworzonej części mieszkalnej (Wantuch-Matla, 2019).

Tabela 5. Lista analizowanych osiedli wraz z charakterystyką i próbą wstępnego zarysowania typologii – c.d.

ANALIZA DEWELOPERSKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W KRAKOWIE			
Lp.	Widok historyczny	Widok współczesny	Charakterystyka/typologia
5.	Browar Lubicz		Osiedle z rozbudowaną funkcją mieszkaniową oraz z funkcjami biurową i usługową. Ulokowane na obszarze dawnego zabudowania Browaru Goetzów. Zwarty kwartał zabudowy z przeplatającą go ogólnodostępną siecią przestrzeni publicznych. Budynki mieszkalne z prywatnymi, niedostępnymi dla ogółu dziedzińcami. Aktywne partery i wielofunkcyjność obiektów tworzą środowisko aktywne przez 24 h/dobę. Budynki mieszkalne z dachami ekstensywnymi.
			
6.	Grzegórzecka 77		Duże osiedle zabudowy mieszkaniowej, tworzącej pierzeje z aktywnymi parterami od ul. Grzegorzeckiej i ul. Zieleniewskiego. Zagospodarowanie oparte na hierarchizacji przestrzeni prywatnych, półprywatnych i ich powiązaniu z przestrzeniami publicznymi – zarówno ogólnodostępnymi, jak i z ograniczeniem dostępu. Zieleni między obiektami. Parking podziemny.
			
7.	Pasaż Podgórski		Zabudowa położona na terenach dawnych niewielkich lokalnych zakładów i fabryk, tworząca zwarte ściany kwartału w całym jego obrysie. Wewnętrzne skromne dziedzińce dostępne dla mieszkańców, z niewielką różnorodnością zieleni, głównie niskiej i trawiastej (są to w istocie zielone dachy nad znajdującymi się poniżej parkingami podziemnymi). Aktywne partery w obrysie kwartału.
			
8.	Grzegórzki Park		Osiedle tworzy kwartał zabudowy z wolno stojących bloków, definiujących obrys kwartału i sięgających w jego głąb. Atrakcyjne przestrzenie zielone wewnętrznych dziedzińców. Osiedle nieogrodzone, jest jednak częściowo zamknięte dzięki hierarchizacji przestrzeni wokół obiektów (prywatna, półprywatna, publiczna/ogólnodostępna, z ograniczonym dostępem itp.).
			

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem map historycznych (na podstawie: msip.krakow.pl, dostęp: 6.07.2025) oraz map współczesnych (na podstawie: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, dostęp: 6.07.2025)

Kolejną realizacją silnie rewitalizacyjną i osadzoną w tożsamości przemysłowej są Młyny Mogilska (B2 Studio, rok: 2024, kolejne etapy wkrótce), których pierwszy etap został oddany do użytku i pełni on funkcję mieszkaniową (jako dominującą) wraz z lokalami komercyjnymi. Inwestycja obejmuje rewitalizowane postindustrialne obiekty dawnych Krakowskich Młynów Zbożowych oraz nowe budynki, które w całości mają tworzyć rodzaj otwartego kwartału o miejskim charakterze. Młyny – podobnie jak większość obiektów bliższych Staremu Miastu – zawierają tzw. aktywne partery, czyli partery usługowe, które mają zapewnić, że przestrzeń wokół obiektów będzie tętnić życiem.

Tabela 6. Lista analizowanych osiedli wraz z charakterystyką i próbą wstępnego zarysowania typologii – c.d.

ANALIZA DEWELOPERSKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W KRAKOWIE			
Lp.	Widok historyczny	Widok współczesny	Charakterystyka/typologia
9.	Murapol Garbarnia & Mateczniq		Osiedle położone na dawnych terenach magazynowo-usługowych, wykupionych od pobliskiego KS Garbarnia. Murapol Garbarnia, wybudowane jako pierwszy etap inwestycji, jest osiedlem grodzonym, z parkingami poziomymi i zewnętrznymi. Bloki o charakterze klatkowców. Drugi etap inwestycji – Murapol Mateczniq (trzy nowe budynki) – to budynki z dachami ekstensywnymi. Parkingi podziemne. Osiedle otwarte z wygrodzonymi prywatnymi ogródkami.
			
10.	Atal Residence Zabłocie		Zabudowa złożona z kilku budynków tworzących duży kwartał zabudowy zwartej, wpisująca się w tworzącą się w ostatniej dekadzie tkanę o silnie śródmiejskim charakterze. Trzy otwarcia ogólnodostępnego przejść przez osiedle. Hierarchizacja przestrzeni wokół obiektów (prywatna, półprywatna, publiczna/ogólnodostępna, z ograniczonym dostępem itp.).
			
11.	Osiedle Fi		Kwartał zabudowy ukształtowany przez wolno stojące bloki – zabudowa z prywatną przestrzenią zieloną i rekreacyjną pomiędzy. Kwartał grodzony (z wyjątkiem elewacji zachodniej), od strony północnej znajdują się aktywne partery usługowe i niewielki ogólnodostępny plac – dostępne z poziomu o mniej więcej pół kondygnacji wyższego od poziomu otaczającego terenu (wyposażenie w schody i pochylnie dla osób z niepełnosprawnościami).
			

12.	Osiedle Avia		Największe z analizowanych osiedli. Mieści się na terenach byłego lotniska Rakowice-Czyżyny i zakładów przemysłu lotniczego WSK PZL. Stanowi całościowe założenie urbanistyczne, tworzące kwartały zabudowy blokowej z aktywnymi parterami w obrysach zewnętrznych, z prywatnymi dziedzińcami i ogródkami wewnątrz kwartałów. Osiedle osiowe (oś odzwierciedla przebieg dawnego pasu startowego), krytykowane, powstałe bez MPZP.
-----	--------------	---	---

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem map historycznych (na podstawie: msip.krakow.pl, dostęp: 6.07.2025) oraz map współczesnych (na podstawie: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, dostęp: 6.07.2025)

Mimo dążenia do wielkomiejskości zagospodarowanie terenu wokół budynków przewiduje różnych użytkowników przestrzeni, którzy będą korzystać z wewnętrznych, bardziej kameralnych, cichych dziedzińców odseparowanych od zgiełku, w tym z placów zabaw dla najmłodszych oraz powstającego wybiegu dla psów. Obiektem, w którym zachowano kilka obiektów pofabrycznych, jest inwestycja ATAL Residence Zabłocie (położona na dawnych terenach zakładów Miraculum oraz późniejszych Wódek Krakowskich). Kolejny przykład to jedno z pierwszych dużych przedsięwzięć mieszkaniowych na terenach poprzemysłowych, także na Zabłociu – Garden Residence, w którego sąsiedztwie zachowano kilka obiektów dawnej fabryki Miraculum. Na osiedlu Fredry 6 (projekt B2 Studio, lata realizacji: 2020–2024), położonym na terenach dawnych zakładów ceramicznych i cegielni, odniesieniem do dawnej funkcji ma być w zamyśle architektów wykorzystanie cegły i jej kolorystyki.

Pozostawienie tzw. świadków historii w postaci zachowanych pieców współtworzy zagospodarowanie terenu wokół budynków wielorodzinnych inwestycji Wielicka Garden – jest on ulokowany szczególnie, bo wewnątrz dawnego miejskiego kamieniołomu obok Cmentarza Podgórskiego. W pozostałych badanych lokalizacjach dawna przemysłowa tożsamość niekiedy jest przywoływana w materiałach marketingowych, lecz nie jest w żaden sposób zachowana w tkance nowo budowanych obiektów.

W zakresie typologii morfologicznej analizowana w niniejszym artykule zabudowa mieszkaniowa w większości przypadków – mimo że jest lokalizowana na działkach poprzemysłowych i usługowo-magazynowych – tworzy układy, które mniej lub bardziej (w zależności od skali) starają się nawiązywać do zabudowy kwartałowej. Im bliżej centrum miasta, tym większy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działek i mniej miejsca na zielen. Choć wielkość działek uwalnianych w ramach sukcesji funkcjonalnej jest duża w porównaniu z wieloma ciasnymi lokalizacjami charakterystycznymi dla śródmieścia, nie oznacza to automatycznego zwiększania terenów biologicznie czynnych. Wszystkie zespoły mieszkaniowe cechuje układ klatkowy-segmentowy (budynki mają wejścia z jednej bądź z kilku klatek schodowych, a na każdym piętrze klatka obsługuje dojścia do mieszkań). Lokalizacje bliższe obszarowi Starego Miasta są dopasowane w kwestii liczby kondygnacji i wysokości budynku do otaczającej zabudowy.

Wśród badanych obiektów po roku 2013 dostrzegalna jest stopniowa popularyzacja dachów zielonych (ekstensywnych), których zastosowanie pozwala inwestorom na wliczenie 50% powierzchni zieleni dachowej (nie mniejszej niż 10m²) do kalkulacji

wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla inwestycji. W pierwszej dekadzie zielone rozwiązania dachowe budziły jeszcze pewną nieufność w stosunku do technologii i niebezpieczeństw związanych ze skutkami wadliwego wykonawstwa. Wśród analizowanych dwudziestu osiedli dziewięć ma dachy zielone ekstensywne nad wszystkimi budynkami mieszkaniowymi bądź ich częścią. Spośród owych dziewięciu aż osiem zrealizowano po 2010 r., zalewie jeden obiekt z osiedla – Apartamenty przy Bulwarze – był budowany w latach 2007–2010.

Tabela 7. Lista analizowanych osiedli wraz z charakterystyką i próbą wstępnego zarysowania typologii – c.d.

ANALIZA DEWELOPERSKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W KRAKOWIE			
Lp.	Widok historyczny	Widok współczesny	Charakterystyka/typologia
13.	Osiedle Art City		Osiedle położone na terenach Państwowej Wytwórni Wódek (później Destylarnia Polmos), a także siedziba „Dziennika Polskiego” i „Gazety Krakowskiej” przy Alei Pokoju 3. Hierarchizacja przestrzeni wokół obiektów (prywatna, półprywatna, publiczna/ogólnodostępna, z ograniczonym dostępem itp.). Aktywne usługowe partery w elewacjach przyulicznych. Wewnętrzne patio: mini-golf, boisko, strefa ćwiczeń. Parkingi podziemne i naziemne. Klatkowce.
			
14.	Wielicka Garden I & Wielicka Garden II		Osiedle na terenach dawnego Miejskiego Kamieniołomu. Zachowano lokalny piec do wypalania cementu. Na osiedlu znajdują się też ślady historycznej funkcji. Widoczny jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, a także dostępność zieleni rekreacyjnej. Osiedle zamknięte. Budynki wolno stojące, tworzące uporządkowany, regularny zespół osiedlowy. Parkingi podziemne i naziemne. Zielone dachy.
			
15.	Osiedle Nowa 5 Dzielnica		Duże osiedle powstające na dawnych terenach nieużytków magazynowo-usługowych. Osiedle grodzone z całodobowym monitoringiem. Na terenie osiedla funkcjonują przedszkole, place zabaw, wybieg dla psów. Osiedle budowane jako nawiązanie do inwestycji 5 Dzielnica, stworzonej przez innych deweloperów i architektów. Pierwotnie było przewidziane jako osiedle na 2000 mieszkań (zrealizowano jedynie etap pierwszy). Na części obiektów znajdują się dachy zielone. Parkingi podziemne.
			

16.	Osiedle Siesta		Osiedle częściowo zamknięte, co wynika z faktu, że etap pierwszy był budowany na WZiZT z pozwoleniem na grodzenie. Etap drugi powstał w momencie obowiązywania krakowskiej uchwały krajobrazowej, która zakazuje grodzenia wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych. Duży udział PBC w powierzchni całej działki. Etap drugi ma zielony dach. Na osiedlu znajdują się parking podziemny i naziemny, place zabaw, alejki spacerowe. Klatkowce. Układ nie tworzy kwartału, raczej pierzeje wzdłuż zachodniej krawędzi obszaru zabudowy między ul. Rzemieślnicza a ul. Rydlówka.
			

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem map historycznych (na podstawie: msip.krakow.pl, dostęp: 6.07.2025) oraz map współczesnych (na podstawie: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, dostęp: 6.07.2025)

Wraz z rozwojem technologii i doświadczeń na rynku budowlanym, a także z rosnącą świadomością proekologiczną na obiektach wielorodzinnych coraz częściej zaczynają pojawiać się zielone dachy. Ponadto realizowane są ich coraz bardziej zaawansowane typy – uwzględniające retencjonowanie deszczówki i roślinność inną niż roślinność ekstensywna (dachy intensywne), a także stwarzające szansę stworzenia dodatkowej przestrzeni publicznej, m.in. tarasów dla mieszkańców budynku (np. obiekty osiedla Greendustry na Zabłociu, przy ul. Romanowicza, oddane do użytku w latach 2024–2025).

Centralność i miejskość (lub choćby wrażenie miejskości) to cenione atrybuty, które przejawiają się zarówno w dopasowaniu do struktury urbanistycznej otaczającej nowo tworzone obiekty lub zespoły obiektów mieszkaniowych, jak i w dążeniu do dzielenia osiedla na kwartały z wewnętrznymi dziedzińcami lub sekwencjami wewnętrznych dziedzińców.

Tabela 8. Lista analizowanych osiedli wraz z charakterystyką i próbą wstępnego zarysowania typologii – c.d.

ANALIZA DEWELOPERSKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W KRAKOWIE			
Lp.	Widok historyczny	Widok współczesny	Charakterystyka/typologia
17.	Atal Aleja Pokoju 83		Osiedle położone na terenach wcześniej zajmowanych przez magazyny zakładu motoryzacyjnego Polmozbyt. Częściowo otwarte. Hierarchizacja przestrzeni wokół obiektów. Aktywne partery w elewacjach od strony Alei Pokoju i pojedyncze lokale przy wewnętrznych ulicach osiedlowych. Wolno stojące klatkowce tworzące układ kwartałów z dziedzińcami wyniesionymi o kondygnację wyżej od ogólnodostępnego poziomu ulic. Ogólnodostępne przejścia piesze między budynkami. Parkingi podziemne i naziemne.
			

	Centralna Park		
18.			Osiedle położone na terenach wcześniej zajmowanych przez zaplecze magazynowe i techniczne elektrowni Łęg. Zabudowa tworzy zwarte bloki kwartałów z niewielkimi otwarciami do wewnętrznej przestrzeni ogólnodostępnego pasażu. W centralnie położonych blokach na osi pasażu będącej osią całego układu wprowadzono jedynie wąskie otwarcia. Zieleńce wewnątrz kwartałów. Parkingi podziemne i naziemne.
19.	Osiedle Fredry 6		
			Duże osiedle o kameralnym charakterze, ludzkiej skali, zlokalizowane na terenach dawnej cegielni. Powstałe na mocy decyzji WZiZT. Do tej pory brak planu miejscowego na tym obszarze. Struktura wolno stojących obiektów (klatkowców) sumarycznie kształtujących rodzaj kwartału z wewnętrznym systemem komunikacji pieszej i kołowej. Ruch kołowy głównie na zewnątrz. Wewnątrz osiedla dominuje ruch pieszy. Zielone dachy.
20.	Młyny Mogilska		
			Projekt o charakterze częściowo rewitalizacyjnym, silnie osadzony (także marketingowo) w odniesieniu do dawnego kompleksu przemysłowego Polskich Zakładów Zbożowych. Adaptacja zabytkowych obiektów. Otwarta ogólnodostępna przestrzeń i aktywne partery w linii części zabytkowych obiektów. Nowe budynki od strony północno-zachodniej mają kameralne wewnętrzne dziedzińce o prywatnym charakterze. Parkingi podziemne.

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem map historycznych (na podstawie: msip.krakow.pl, dostęp: 6.07.2025) oraz map współczesnych (na podstawie: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, dostęp: 6.07.2025)

Takie podejście nie musi oznaczać całkowitego zamknięcia nowo tworzonych wnętrz urbanistycznych, jednak wielorodzinne osiedla mieszkaniowe budowane w pierwszym dwudziestolecu XX w. często były obiektami zamkniętymi, grodzonymi, co w ówczesnym rozumieniu miało być gwarancją bezpieczeństwa i prestiżu (Twardoch, 2021). Wśród badanych obiektów znajdziemy wyjątek od tej reguły – mowa o założeniu Apartamenty przy Bulwarze (projekt Ingarden & Ewy), gdzie architekci wprowadzili rodzaj stopniowania dostępności, wygradzając jedynie części prywatnych dziedzińców i ogródków i projektując rodzaj przechodzącego przez całe osiedle ogólnodostępnego pieszego pasażu (co wpisało tę inwestycję w istniejący układ pieszych powiązań). Tak zwana ustawa krajobrazowa, która w 2015 r. wprowadziła zmiany w kilkudziesięciu dokumentach legislacyjnych, umożliwiając miastom tworzenie tzw. uchwał krajobrazowych, mających na celu powstrzymanie m.in. zjawiska wygradzania osiedli mieszkaniowych, stoi u zarania zmian zachodzących w ostatniej dekadzie budownictwa wielorodzinnego. Krakowska uchwała

krajobrazowa, która weszła w życie w 2020 r., spowodowała, że osiedla mieszkaniowe lub ich kolejne etapy powstałe po tym roku nie mogą być otoczone płotami i murami. Nie oznacza to całkowitego otwarcia osiedli, ale wymusza konieczność umiejętnej hierarchizacji struktury przestrzeni osiedla z uwzględnieniem traktów i ogólnodostępnych (publicznych) „przepustów”, stref półprywatnych i całkowicie prywatnych (Kimic, 2011; por. tabele 4–8).

PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

Wybór analizowanych osiedli unaoczniał, że najwięcej zmian w zakresie omawianego zagadnienia sukcesji funkcjonalnej na terenach przemysłowych i magazynowo-usługowych zachodzi na obszarach będących historycznym przemysłowym zapleczem Krakowa, jak np. Podgórze, Grzegórzki, Zabłocie, Łagiewniki. Przeprowadzone badanie – zgodnie z założonym celem – pozwoliło na ogólne określenie cech charakteryzujących osiedla wielorodzinnej deweloperskiej zabudowy mieszkaniowej oraz wstępne nakreślenie typologii cech formalnych samej zabudowy (według organizacji funkcji komunikacyjnej oraz rodzaju bryły), najczęściej pojawiających się układów zabudowy w kwartale, a także cech funkcjonalno-przestrzennych pod względem otaczającego ją zagospodarowania (ogrodzenia, ogólnodostępność, powiązania z siecią wewnętrznych i zewnętrznych układów komunikacji pieszej – tzw. pieszej przepustowości, przepuszczalności (ang. *permeability*)).

Pod względem organizacji ogólnej komunikacji wewnętrznej w budynkach osiedlowych nie uwidacznia się żaden nowy, nieznaný dotąd typ. Szeroko stosowany jest zaś typ budynków klatkowo-segmentowych. Wynika to z faktu, że jest to układ najbardziej kompaktowy, a przez to opłacalny, gdyż pozwalający na maksymalne zwiększenie mieszkalnej powierzchni użytkowej (PUM), czyli powierzchni przynoszącej deweloperowi dochody.

Najbardziej rozpowszechnionym rodzajem osiedlowej zabudowy wielorodzinnej jest forma blokowa, choć pojawiają się też układy rzędowe, a niekiedy układy prostopadłościennych rozsuniętych względem siebie budynków nietworzących rzędu – czyli, według nomenklatury podręcznika Neuferta, „deskowe” budynki punktowe lub układy mieszane. Zdarzają się także budynki o bardziej nietypowych, zróżnicowanych, rozczłonkowanych bądź narożnikowych formach, niemieszczących się wprost w typologii proponowanej w podręczniku Neuferta (są to jednak nieliczne przykłady). Stąd też w niniejszym opracowaniu określono je jako „inne”.

Układy osiedlowe tworzą zwykle całe kwartały o wewnętrznym układzie budynków – zwartym i zamkniętym, często z aktywnymi parterami w perymetrycznym obrysie ścian kwartału (siedem osiedli), a także o otwartym wewnętrznym układzie wolno stojących obiektów (13 osiedli), co nie jest równoznaczne z ogólnodostępnością przestrzeni wokół budynków, ponieważ spośród 13 sklasyfikowanych osiedli tylko trzy są całkowicie ogrodzone i niedostępne, 10 zostało zaś częściowo ogrodzonych z ogólnodostępnymi przejściami, ulicami wewnętrznymi. Tego rodzaju zagospodarowanie przestrzeni pozwala udostępnić publicznie „przepusty”, umożliwiające szybkie przejście przez osiedle zamiast obchodzenia go. W tym przypadku wyгородzone bywają wewnętrzne dziedzińce lub jedynie ogródki prywatne przy mieszkaniach w parterach budynków. Różnego rodzaju bariery, niższe ogrodzenia, murki, przewyższenia wewnętrznego patio/dziedzińca w różnym stopniu wydzielają przestrzenie wspólne, które z założenia są przeznaczone głównie dla mieszkańców poszczególnych bloków. Uchwała krajobrazowa, która weszła w życie

w 2020 r. w Krakowie, zabrania grodzenia osiedli mieszkaniowych, co wpływa na większą ogólnodostępność i przepustowość osiedli realizowanych w ostatnich latach, ale także wyzwała większą pomysłowość i finezję w kształtowaniu wewnętrznych, prywatnych przestrzeni dla mieszkańców. W przypadku dwóch osiedli podjęto szeroko zakrojone działania rewitalizacyjne w celu zachowania wartościowych kulturowo i nierzadko zabytkowych budynków. W czterech lokalizacjach w ramach budowy osiedla dokonano rewitalizacji i adaptacji na mniejszą skalę – mowa o pojedynczych budynkach bądź obiektach poprzemysłowego dziedzictwa lub o próbie nawiązania do niego za sprawą wykorzystanych materiałów budowlanych (np. cegła na budynkach na osiedlu Fredry 6). Znakomita większość osiedli to nowe struktury, które w żaden sposób nie nawiązują do wcześniejszych funkcji przemysłowo-magazynowych, najczęściej z uwagi na niską wartość kulturową i materialną istniejącej wcześniej zabudowy.

Wszystkie osiedla mają parkingi podziemne, co jest typowe dla współczesnego budownictwa (nie tylko budownictwa mieszkaniowego w tkance miejskiej). Aż 11 osiedli ma lokale usługowe w parterach, w przypadku pięciu osiedli wskazano na ich częściową obecność, co oznacza, że nie są one licznie reprezentowane. Na dziewięciu osiedlach zastosowano rozwiązania dachów zielonych (dotyczy to zwykle nowszych realizacji). Może to wynikać z coraz bardziej rozwiniętych możliwości technicznych, a także z chęci zwiększenia wymaganej na działce powierzchni biologicznie czynnej przy jednoczesnym zmniejszeniu trawników wokół budynku (na rzecz wielkości budynków i wspomnianego PUMu).

Dzięki przeprowadzonym analizom udało się ustalić, że zespoły budynków mieszkalnictwa deweloperskiego, w zależności od lokalizacji względem centrum miasta, starają się przynajmniej częściowo nawiązywać układem urbanistycznym do śródmiejskiej zabudowy kwaterowej. Wrażenie bądź niekiedy złudzenie miejskości jest pożądanym atrybutem tego rodzaju zabudowy, niemniej osiedla znajdujące się w bardziej oddalonych lokalizacjach mają często bardziej kameralny charakter. Zieleń jest elementem pożądanym, lecz często sprowadza się ona do minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni osiedla, tj. niedostępnych dachów zieleni ekstensywnej bądź niskiej zieleni i traw położonych na wewnętrznych dziedzińcach blokowych, będących często de facto zielenią na zadaszeniach poziomu parkingów podziemnych (co w większości przypadków uniemożliwia nasadzenia wyżej rosnących i głębiej ukorzeniających się roślin).

Tabela 9. Matryca analizowanych osiedli

Lp.	Nazwa osiedla	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Apartamenty przy Bulwarze	K-S	B	O (CD)	N	N	T	N/C	C
2.	Rydłówka 42	K-S	P	O (BD)	N	N	T	T	N
3.	Garden Residence Zabłocie	K-S	B	Z (BD)	N/z ad	N	T	T	T
4.	Wiślane Tarasy & Wiślane Tarasy 2.0	K-S	B/I	Z (BD) & O (CD)	N/z ad	N & T	T	C	T
5.	Browar Lubicz	K-S	M/I	O (CD)	N/A	T	T	N	T
6.	Grzegórzecka 77	K-S	B	O (CD)	N	N	T	C	T
7.	Pasaż Podgórski	K-S	B	Z (BD)	N	T	T	T	T

8.	Grzegórzki Park	K-S	B/I	O (CD)	N	T	T	C	T
9.	Murapol Garbarnia / Murapol Mateczniq	K-S	D (1)/R,B, P (2)	Z (BD)/ O (D)	N	N/T	T	N	N/N
10.	ATAL Residence Zabłocie (etapy I,II, III i V)	K-S	B	Z (CD)	N	N	T	C	T
11.	Osiedle_Fi	K-S	B	Z (BD)	C	N	T	T	T
12.	Avia	K-S	B/P	O (CD)	N/z ad	N	T	C	T
13.	Art City	K-S	B/R	O (CD)	N	N	T	C	T
14.	Wielicka Garden & Wielicka Garden II	K-S	L	Z(BD) & Z(BD)	N/z ad	T&T	T	T	N
15.	Nowa 5 Dzielnica	K-S	B	O (BD)	N	T	T	T	C
16.	Osiedle_Siesta	K-S	B/R	O (CD)	N	T	T	C	N
17.	Aleja Pokoju 83	K-S	B	O (CD)	N	N	T	T	C
18.	Centralna Park	K-S	B	O (CD)	N	N	T	C	C
19.	Osiedle Fredry 6	K-S	B	O (CD)	N	T	T	C	C
20.	Młyny Mogilska	K-S	B/R	O (CD)	N/A	N	T	C	T

A – typ według dominującego rodzaju układu komunikacji ogólnej w budynkach (K-S – klatkowe-segmentowe, K – korytarzowe)

B – rodzaj formy osiedla według podziału Ernsta Neuferta (B – zabudowa blokowa, R – zabudowa rzędowa, D – deska, pojedyncze prostopadłościennne bloki)

C – sposób zabudowy kwartału (O – zabudowa otwarta, obiekty z prześwitami, wolno stojące, D – przestrzeń wokół budynków w całości ogólnodostępna, CD – zabudowa częściowo ogólnodostępna, BD – brak ogólnego dostępu)

D – rodzaj obiektu (N – nowy, N/z ad – nowy z adaptacją niewielkiej skali bądź pojedynczego budynku lub obiektu istniejącego, N/A – nowy z adaptacją dużej części zabudowy i terenu)

E – dach zielony (T – tak, N – nie)

F – parking podziemny (T – tak, N – nie)

G – osiedle grodzone (T – tak, N – nie, C – częściowo)

H – aktywne partery (T – tak, N – nie, C – częściowo)

Źródło: opracowanie własne

Wśród analizowanych realizacji znalazło się kilka znakomitych przykładów umiejętnego zastosowania metody hierarchizacji i stopniowania dostępności przestrzeni wokół budynków mieszkaniowych. Plusem jest, że na wielu nowo powstających osiedlach można zauważyć zrozumienie dla konieczności wprowadzania usług w parterach i wyposażania osiedli w choćby najbardziej podstawową infrastrukturę usługową. W przypadku dużych osiedli lokowanych na styku z istniejącą zabudową śródmiejską mieszkańcy mogą korzystać z szerokiej oferty usług komercyjno-usługowych, publicznych i kulturalnych. Duże osiedla lokowane w oddaleniu od istniejącej sieci udogodnień często – mimo wprowadzenia aktywnych parterów – takich walorów nie mają.

W prezentowanych badaniach udało się nakreślić ogólną charakterystykę i rys typologiczny wybranych osiedli. Warto jednak nadmienić, że analiza powszechnie dostępnych danych dotyczących inwestycji mieszkaniowych nastrocza licznych trudności wynikających z rozproszenia i niekompletności danych, ze zmieniających się uwarunkowań (np. w obrębie jednej inwestycji, zmiany: deweloperów, nazwy inwestycji, właścicieli działki, architektów, zmiany koncepcji całości osiedla w wyniku procedur planistycznych,

które nie zawsze idą po myśli inwestora), a co za tym idzie – niekiedy z niespójności publikowanych w sieci informacji. W przeprowadzonych działaniach zidentyfikowano jednak szereg obszarów wymagających dalszej pogłębionej analizy. Założone kryteria badawcze pozwoliły skupić się na specyfice większych osiedli, jednak ich lista mogłaby być dłuższa niż wybrane 20 realizacji. Ich włączenie do badania mogłoby rzucić nowe światło na tego rodzaju wykorzystanie terenów poprzemysłowych, a także lepiej uwydatnić rozmieszczenie przestrzenne i zróżnicowanie tego typu inwestycji. Do równie ciekawych wyników mogłaby doprowadzić bardziej szczegółowa analiza wskaźników urbanistycznych na analizowanych działkach. W swojej publikacji architekci Agata Twardoch i Tomasz Bradecki zestawili mierniki intensywności wykorzystania przestrzeni miejskiej (Bradecki, Twardoch, 2013), które można zastosować w dalszych badaniach – mimo że autorzy przestrzegali, iż pozyskanie tego rodzaju danych z urzędów bądź bezpośrednio od pracowni architektonicznych może być długim, trudnym i niekiedy niemożliwym procesem (dane te nie są dostępne od ręki w urzędach, a prywatne firmy architektoniczne i deweloperzy nie zawsze są chętni do dzielenia się takimi informacjami).

Literatura

References

- Adamkiewicz, D., Mésároš, P., Radziszewska-Zielina, E., Smetanková, J., Szewczyk, B. (2025). Housing projects on post-industrial sites in Poland and Slovakia from the perspective of potential homeowners. *Archives of Civil Engineering*, 449–468.
- Akkar, E., Zübeyde, M. (2007). *Public spaces of post-industrial cities and their changing roles*. Middle East Technical University, Faculty of Architecture.
- Antczak-Stępnik, A. (2019). *Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Bac, M. (2012). Zagospodarowanie nieruchomości poprzemysłowych na cele mieszkaniowe i komercyjne na przykładzie loftów. *Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie*, 2(21), 9–24.
- Bradecki, T., Twardoch, A. (2013). *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
- Brzasko-Sermak, A., Wantuch-Matla, D. (2020). Nowe przestrzenie publiczne na terenach poprzemysłowych śródmieścia Krakowa. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 34(4), 151–170.
- Burgers, J. (2000) Urban landscapes: on public space in the postindustrial city. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15, 145–164.
- Celka, K. (2012). Bariery rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu*, 9(231), 89–97.
- Charytonow, E. (1972). *Projektowanie architektoniczne*. Warszawa: Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne.
- Czarnecki, W. (1985). *Podstawy urbanistyki i architektury*. Białystok: Wydawnictwo Politechniki Białostockiej.
- Dąbrowska, K. (2019). Zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. *Zeszyty Naukowe ZPSB Firma i Rynek*, 1(55), 133–141.
- Domański, B. (2001). Przekształcenia terenów poprzemysłowych w województwach śląskim i małopolskim – prawidłowości i uwarunkowania. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 3.
- Erbel, J. (2023). *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*. Kraków: Wydawnictwo Wysoki Zamek.
- Gasidło, K. (1998). Problemy przekształceń terenów poprzemysłowych. *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Architektura*, 1–199.
- Gasidło, K. (2007). Zielone dziedzictwo przemysłu. *Czasopismo Techniczne*, 104(7-A), 35–42.

- Gasidło, K. (2008). Przekształcenia terenów przemysłowych – efekty i perspektywy badań i działań. *Problemy Ekologii*, 12(2), 76–80.
- Gasidło, K. (2008). Przekształcenia terenów przemysłowych – efekty i perspektywy badań i działań. *Problemy Ekologii*, 12, 76–80.
- Gasidło, K. (2019). Kierunki reurbanizacji terenów przemysłowych w Polsce. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 25–35.
- Gorgoń, J. (2008). Przekształcenie terenów przemysłowych jako sposób wdrażania zasad rozwoju zrównoważonego. *Problemy Ekologii*, 12, 287–289.
- Gostkowska-Drzewicka, M. (2010). The Impact of Macroeconomics Factors on the Situation in the Market of Dwellings Completed by Real Estate Development Industry in Poland and in Tricity in 1995–2007. *Regional Barometer. Analyses & Prognoses*, 1(19), 45–59. doi: <https://doi.org/10.56583/br.1380>
- Gyurkovich, M., Gyurkovich, J. (2021). New Housing Complexes in Post-Industrial Areas in City Centres in Poland Versus Cultural and Natural Heritage Protection – With a Particular Focus on Cracow. *Sustainability*, 13(1), 418. doi: <https://doi.org/10.3390/su13010418>
- Holmes, Ch. (2003). *Housing, Equality and Choice*. Institute for Public Policy Research.
- Jagiełło, M., Wórneczka, B. (2017). Dawny kamieniołom Libana w Krakowie w kontekście planowanej rewitalizacji. *Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych*, 13(4), 30–38.
- Jarczewski, W. (red.). (2009). *Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*. Warszawa: Instytut Rozwoju Miast.
- Jędruch, D. (2012). Za-mieszkanie 2012. Miasto ogrodów, miasto ogrodzeń. W stulecie Wystawy Architektury i wnętrz w otoczeniu ogrodowym. Kraków: Instytut Architektury, Muzeum Narodowe w Krakowie.
- Kajdanek, K. (2022). *Powrotnicy: reurbanizacja w perspektywie przebiegu życia*. Kraków: Nomos.
- Kajdanek, K. (2023). Polskie suburbia: tam i z powrotem. Kto, dlaczego i jak wraca z przedmieść do miasta? *Suburbanizacja. Człowiek – zmiana – przestrzeń*, 147.
- Kantarek, A.A. (2019). *Tkanka urbanistyczna. Wybrane zagadnienia*. Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.
- Kazimierczak, J. (2012). Wpływ rewitalizacji terenów przemysłowych na kształtowanie nowej miejskiej przestrzeni turystycznej. Przykład Manchesteru i Lyonu. *Turyzm*, 22(1), 11–21.
- Kiecko, E. (2019). Piękno miasta i przestrzenie reprezentacyjne w projektach konkursowych na Wielki Kraków. W: A. Łupienko, A. Zabłocka-Kos (red.), *Architektura w mieście, architektura dla miasta*. Warszawa: Instytut Historii PAN, 189–218.
- Kobyłańska, M., Gawor, Ł. (2017). Problematyka przeobrażeń przestrzennych w procesach rewitalizacji terenów przemysłowych. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 31(1), 68–80.
- Kopeć, M. (2017). *Rozwój miasta przez pryzmat procesów rewitalizacji. Przykład Krakowa 2004–2017*. Kraków: Księgarnia Akademicka.
- Korzeniewski, W. (1989). *Budownictwo mieszkaniowe. Poradnik projektanta*. Warszawa: Wydawnictwo Arkady.
- Kotewicz, R. (1981). *Z dziejów przemysłu Krakowa w latach 1918–1939*. Kraków: Wydawnictwo Literackie.
- Kretowicz, P. (2012). Nowe budownictwo wielorodzinne w strefie wielkich osiedli mieszkaniowych na przykładzie Nowej Huty. *Space – Society – Economy*, 11, 197–209. doi: <https://doi.org/10.18778/1733-3180.11.12>
- Leśniak-Rychlak, D. (2018/2019). *Jesteśmy wreszcie we własnym domu*. Kraków: Instytut Architektury.
- Loures, L. (2015). Post-industrial landscapes as drivers for urban redevelopment: Public versus expert perspectives towards the benefits and barriers of the reuse of post-industrial sites in urban areas. *Habitat international*, 45, 72–81.
- Luchter, B. (2000). Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Krakowie w latach 1983–1998. *Zeszyty Naukowe/Akademia Ekonomiczna w Krakowie*, 545, 109–118.
- Madeja, M., Smętkiewicz, K. (2021). *Rewitalizacja Zabłocia w Krakowie ze szczególnym uwzględnieniem obszaru przemysłowego*. Kraków: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego.

- Michalski, K. (2015). Wybrane aspekty ponownego wykorzystywania zdegradowanych terenów przemysłowych. *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie*, 77, 125–133.
- Mieszkanie prawem, nie towarem. Rozmowa Szymona Żyśko z Joanną Erbel. (2023). Pozyskano z: <https://www.miesiecznik.znak.com.pl/mieszkanie-prawem-i-towarem/> (dostęp: 8.07.2025).
- Miszewska, B. (2000). Rodzaje sukcesji funkcjonalnej w mieście na przykładzie Wrocławia. W: J. Słodczyk (red.), *Społeczne, gospodarcze i przestrzenne przeobrażenia miast*. Opole: Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego.
- Motak, M. (2019). *Historia urbanistycznego rozwoju Krakowa w zarysie*. Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.
- Mydel, R. (1994). *Rozwój struktury przestrzennej miasta Krakowa po drugiej wojnie światowej*. Kraków: Wydawnictwo i Drukarnia „Secesja”.
- Mydel, R. (2008). Obszary strategiczne jako główne ogniwa kształtowania i przebudowy przestrzenno-funkcjonalnej struktury miasta Krakowa. *Państwo i Społeczeństwo*, VIII(3), 101–124.
- Neufert, E. (1995). *Podręcznik projektowania architektoniczno-budowlanego*. Warszawa: Wydawnictwo Arkady.
- Nowak, K. (2021). *Krajowy i lokalny wymiar polityki mieszkaniowej*. Kraków–Warszawa–Gdańsk: Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UG.
- Parafianowicz, W. (2021). Jak Europa Środkowa straciła prawo do mieszkania i jak może je odzyskać. *Autorporet. Pismo o dobrej przestrzeni*, 1(72).
- Piegha, M. Rabiej, J. (2022). Conversion of post-industrial architecture for residential usage – analysis of selected examples in Poland centred around the criteria of the definition of loft. *Środowisko Mieszkaniowe / Housing Environment*, 41(1), 50–64. doi: <https://doi.org/10.4467/25438700sm.22.030.17153>
- Przeniosło, G. (2020). Rewitalizacja obszarów przemysłowych na wybranych przykładach w Krakowie. Praca licencjacka, Uniwersytet Jagielloński.
- Purchla, J. (2011). Narodziny Wielkiego Krakowa. W: *Wielki Kraków: materiały sesji naukowej odbytej 24 kwietnia 2010 roku*. Kraków : Towarzystwo Miłośników Historii i Zabytków Krakowa.
- Radziszewska-Zielina, E., Adamkiewicz, D., Szewczyk, B., Kania, O. (2022). Decision-making support for housing projects in post-industrial areas. *Sustainability*, 14(6), 3573.
- Samorek, B., Cichocki, M. (2023). Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych. *Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej*. Kraków: Instytut Rozwoju Miast i Regionów.
- Siemińska, E. (2010). Funkcjonowanie deweloperów mieszkaniowych w Polsce w (po)kryzysowych warunkach gospodarczych. *Studia i Materiały*, 29.
- Sikorski, D., Smętkiewicz, K. (2024). The Contemporary Transformation of Post-Industrial Areas in Post-Socialist Polish Cities: Case Studies from Wrocław (Kleczków) and Kraków (Zabłocie). *Studia Regionalne i Lokalne*, 3(97), s. 22–38.
- Skalny, A., Białecka, B. (2015). Kierunki przekształceń terenów przemysłowych-analiza przypadków. *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie*, 82, 227–239.
- Skreczko, S., Wolny, M. (2014). Wykorzystanie nieczynnych kamieniołomów na wybranych przykładach obszaru Jury Krakowsko-Częstochowskiej. *Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego*, 26.
- Skreczko, S.K., Wolny, M. (2014). Wykorzystanie nieczynnych kamieniołomów na wybranych przykładach Jury Krakowsko-Częstochowskiej. *Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego PTG*, 26.
- Słodczyk, J. (2000). Rola funkcji przemysłowej w miastach regionu opolskiego w świetle struktury osób pracujących. W: J. Słodczyk (red.), *Społeczne, gospodarcze i przestrzenne przeobrażenia miast*. Opole: Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego.
- Springer, F. (2013). *Wanna z kolumnadą*. Wołowiec: Czarne.
- Springer, F. (2020). *13 pięter*. Kraków: Karakter.
- Springer, F. (2023). *Wanna z kolumnadą. Reportaże o polskiej przestrzeni*. Kraków: Karakter.

- Stachura, E., Tufek-Memisevic, T. (2022). Tendencje rozwojowe w architekturze mieszkaniowej i mieszkalnictwie w Polsce w I dwudziestoleciu XXI w. *Środowisko Mieszkaniowe*.
- Strategia Rozwoju Krakowa 2005 – przyjęta Uchwałą nr LXXV/742/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2005 r.
- Strategia Rozwoju Krakowa 2030 – przyjęta Uchwałą nr VII/116/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 lipca 2024 r.
- Sykta, I. (2008). Plany zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa. *Czasopismo Techniczne. Architektura = Technical Transactions. Architecture*, 1-A, 51–67.
- Szczerek, E. (2021). Kompozycja urbanistyczna osiedli mieszkaniowych z 2 połowy XX wieku jako wartość zagrożona. *Teka Komisji Urbanistyki i Architektury. Oddział PAN w Krakowie*, 49. doi: <https://doi.org/10.24425/tkuia.2021.138709>
- Trębacz, P., Mazur, R. (2020). Typologia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Polsce w latach 2010–2019. *Środowisko Mieszkaniowe*.
- Twardoch, A. (2021). Syndrom wyparcia. *Autorporet. Pismo o dobrej przestrzeni*, 1(72).
- Twardoch, A. (2023). Modele włączenia sektora prywatnego w podaż dostępnych cenowo mieszkań. *Habitat for Humanity*, 79–87.
- Twardoch, A. (2023). *System do mieszkania. Perspektywy do rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*. Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana.
- Uchwała nr CII/2644/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – rejon ulicy Galicyjskiej”.
- Uchwała nr CXIV/3010/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego”.
- Uchwała nr CXXVI/3464/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rydlówka”.
- Uchwała nr LIV/728/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice Małe – rondo Ofiar Katynia”.
- Uchwała nr LXIV/929/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mogilska – Chałupinka”.
- Uchwała nr LXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów”.
- Uchwała nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg”.
- Uchwała nr XI/153/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Krzemionki”.
- Uchwała nr XIX/439/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki – centrum”.
- Uchwała nr XXIV/292/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”.
- Uchwała nr XXXIV/868/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego”.
- Uchwała nr CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabłocie”.
- Ulanicka-Raczyńska, M. (2022). *Metodyka wyznaczania kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów poprzemysłowych ze szczególnym uwzględnieniem historycznego użytkowania*. Rozprawa doktorska, Politechnika Warszawska.
- Wantuch-Matla, D. (2014). Dobrze wyważony, Browar Lubicz. *Architektura & Biznes*, 12(269), 50–59.
- Wantuch-Matla, D. (2022). Rozwój środowiska mieszkaniowego na dawnych terenach przemysłowo-usługowych a dostępność zielonych przestrzeni publicznych – przypadek obszaru „Ludwinów-Mateczny” w Krakowie. *Środowisko Mieszkaniowe*, 38, 23–39.
- Wierzchowski, M.W. (2005). Gospodarka gruntami dla budownictwa mieszkaniowego. *Problemy Rozwoju Miast*, 1(02).

- Zagórska, E., Makowski, Ł. (2016). Zaangażowanie deweloperów w proces zagospodarowania terenów poprzemysłowych. *Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej*, 24, 152–165.
- Zaniewska, H., Barek, R. (2004). Cechy architektoniczno-urbanistyczne zabudowy mieszkaniowej wznoszonej w Polsce ze środków publicznych. *Acta Scientiarum Polonorum. Architectura*, 3(1).
- Zaniewska, H., Dąbkowski, N. (2013). Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991–2011. *Problemy Rozwoju Miast*, 1, 123–133.
- Zaremba, A., Blaszkę, M., Mickiewicz, B., Skorupa, J. (2024). Housing Market Facing Pandemic Covid-2019. *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie*, 31, 689–700. doi: <https://doi.org/10.29119/1641-3466.2024.194.42>
- Zielińska-Sitkiewicz, M. (2010). Sytuacja na rynku nieruchomości na podstawie danych bilansowych głównych deweloperów w Polsce. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 117, 501–513.

Dorota Wantuch-Matla, dr inż. arch., adiunkt w Katedrze Urbanistyki i Architektury Struktur Miejskich A-9 na Wydziale Architektury Politechniki Krakowskiej. Jej zainteresowania naukowe są skoncentrowane m.in. wokół jakości, mechanizmów funkcjonowania, przeobrażeń i kultury kształtowania przestrzeni publicznych na obszarach zurbanizowanych w Polsce i na świecie, a także roli powszechnej edukacji o środowisku zbudowanym w procesach podnoszenia jakości środowiska zbudowanego.

Dorota Wantuch-Matla, Eng. Arch. PhD, an architect and assistant professor at the Chair of Urbanism and City Structure Architecture A-9, Faculty of Architecture, Krakow University of Technology. Her research interests include quality, mechanisms for functioning and transforming the culture of creating urban public spaces in the built environment in Poland and abroad. In addition, she is interested in the role of architecture and education for non-professionals in the process of improving the quality of the built environment.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9636-4946>

Adres / Address:

Politechnika Krakowska
Wydziale Architektury
Katedra Urbanistyki i Architektury Struktur Miejskich A-9
ul. Podchorążych 1
30-084 Kraków, Polska
e-mail: dorota.wantuch-matla@pk.edu.pl