

Rajmund Mydel

**OBSZARY STRATEGICZNE
JAKO GŁÓWNE OGNIWA KSZTAŁTOWANIA
I PRZEBUDOWY PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNEJ
STRUKTURY MIASTA KRAKOWA**

Wprowadzenie

Urbanistyczna historia Krakowa, licząca ponad 750 lat, zanotowała kilka okresów zwrotnych w rozwoju tego miasta. Jednym z nich jest druga połowa XX i przełom XX i XXI wieku. Czas ten zaznaczył się bowiem dwoma, zgoła odmiennymi, uwarunkowaniami społeczno-ekonomicznymi i urbanistyczno-planistycznymi koncepcjami terytorialnego wzrostu i ukształtowania funkcjonalno-przestrzennej struktury miasta¹. Wyznaczają one dwie charakterystyczne fazy rozwoju nowożytnego Krakowa, z których pierwsza zamyka się w latach 1945-1995, natomiast druga, znajdująca się obecnie w stadium inicjalnym, zapoczątkowana została około roku 1995.

Pierwszą fazę przypadającą na lata centralnie sterowanej socjalistycznej gospodarki kraju, znamionowało oparcie rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego Krakowa na wielkiej industrializacji. Znalazło to wyraz przede wszystkim w lokalizacji w 1949 roku na wschód od historycznego zespołu miejskiego, kombinatu metalurgicznego (Huta im. Lenina) wraz z zespołem mieszkaniowo-usługowym o nazwie Nowa Huta, największego w Polsce. Wykreowano tym samym w przestrzeni Krakowa nowy jakościowo, niezwykle dynamicznie rozwijający się biegun

¹ R. Mydel, *Rozwój urbanistyczny miasta Krakowa po drugiej wojnie światowej*, Kraków 1994.

ekonomicznego i infrastrukturalnego wzrostu, który zdeterminował rozwój terytorialny miasta i zasadniczo zmienił jego obraz funkcjonalny. Doprowadziło to w latach 1949-1960 do przekształcenia dawnego, zwartej przestrzeni układu promienisto-obwodnicowego Krakowa w układ bipolarny (stary Kraków i nowa dzielnica Nowa Huta).

W fazie tej, opartej na idei dominacji funkcji przemysłowej w strukturze ekonomicznej miasta (etap industrializacji miejskiej gospodarki), opracowywane plany urbanistycznego wzrostu i rozwoju Krakowa uwzględniały przede wszystkim dalszą rozbudowę kombinatu (założono bowiem wzrost produkcji stali z 1,5 do 6,5 mln ton rocznie) oraz wielorodzinną zabudowę typu osiedlowego (plan A. Ptaszyckiej i Z. Karakiewicza z 1958 roku oraz plan S. Hagera z 1964 roku). Towarzyszyła temu polityka deglomeracji przemysłu ze staromiejskiej tkanki miasta, który wraz z nowymi zakładami skoncentrowano w strefie przemysłowej Płaszów-Prokocim-Bieżanów. Fazę tę zamyka realizacja założeń planu Krakowskiego Zespołu Miejskiego opracowanego w latach 1972-1976 pod kierunkiem K. Seiberta. Zakładał on między innymi ograniczenie rozwoju przemysłu (w tym głównie hutnictwa żelaza), natomiast ożywienie funkcji naukowo-kulturalnych, usługowych oraz mieszkaniowych budownictwa osiedlowego.

Do spektakularnych osiągnięć w zakresie urbanistycznego rozwoju i przemian przestrzenno-funkcjonalnej struktury Krakowa lat 1975-1995, zaliczyć należy w pierwszym rzędzie rezygnację z dalszego rozwoju terytorialnego miasta na rzecz intensyfikacji i racjonalizacji działalności inwestycyjnej w istniejących granicach. Towarzyszyło temu zasadnicze ograniczenie przemysłu hutniczego oraz ekspansja mieszkaniowego budownictwa osiedlowego, w tym na tereny byłego lotniska Rakowice-Czyżyny (zamkniętego oficjalnie w 1963 roku). Ta ostatnia inwestycja uruchomiła między innymi proces przestrzennej integracji tkanki urbanistycznej starego Krakowa z dzielnicą Nowa Huta, przekształcając w ciągu kolejnych lat cały układ przestrzenny miasta z bipolarnego w pasmowy. Tkanę urbanistyczną ówczesnego miasta wypełniły liczne zespoły o funkcji naukowej i kulturalnej, do których należą przede wszystkim: kompleks naukowo-dydaktyczny i socjalny Akademii Wychowania Fizycznego oraz Politechniki Krakowskiej w Czyżynach, zespół Miasteczka Akademickiego (głównie na terenach historycznej Czarnej Wsi), obiekty naukowo-dydaktyczne i socjalne Wydziału Ogrodniczego i Leśnego Akademii Rolniczej przy al. 29 Listopada, Nowohuckie Centrum Kultury czy Ośrodek TV Kraków w Łęgu. Typowe dla Krakowa jest wówczas ogromne zapóźnienie w rozwoju szeroko rozumianych funkcji handlowo-usługowych, przede wszystkim administracyjno-biurowych, finansowo-bankowych, gastronomicznych, handlu detalicznego oraz hotelowych.

Liczące 327 km² powierzchni miasto charakteryzowało się jednocześnie względnie niskim poziomem intensywności zagospodarowania przestrzennego. Znajdowało to wyraz w fakcie, że tereny zainwestowania miejskiego stanowiły zaledwie 40% jego ogólnego obszaru (1990). Wynikało to przede wszystkim z uwa-

runkowań polityczno-gospodarczych systemu socjalistycznego, w ramach którego charakterystyczny był między innymi brak poszanowania dla własności prywatnej oraz nieuwzględnianie w działalności inwestycyjnej renty gruntowej. U podstaw leżała także polityka rozwoju urbanistycznego, polegająca na silnej ekspansji przestrzennej różnorodnych obszarów zainwestowania miejskiego (w tym głównie wielorodzinnego, osiedlowego budownictwa mieszkaniowego) na tereny bardzo odległe od istniejącej tkanki zabudowy miejskiej (położone z reguły w zewnętrznej strefie miasta). Sprzyjała ona jednocześnie utrzymaniu wysokiego tempa dyfuzji przestrzennej terenów rezydencjalnych, które nierzadko oddalone kilka kilometrów od układu historycznego, charakteryzowały się niedorozwojem funkcji handlowo-usługowych oraz słabym powiązaniem komunikacyjnym zarówno z centrum miasta, jak i z miejscem zatrudnienia mieszkańców.

Przemiany ustrojowe i społeczno-ekonomiczne zapoczątkowane w Polsce w 1989 roku, zrodziły pilną potrzebę opracowania nowej wizji przebudowy przestrzenno-funkcjonalnej i rozwoju Krakowa. Wynikała ona nade wszystko z uruchomienia mechanizmów gospodarki wolnorynkowej, poszanowania prywatnej własności oraz przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Towarzyszyła temu konieczność zasadniczej przebudowy i unowocześnienia obrazu gospodarczego miasta, które kreowano na ważny w skali europejskiej ośrodek metropolitalny. Wynikała ona także bezpośrednio z napływu zagranicznego kapitału (w tym inwestycyjnego) wielkich firm światowych z sektora handlowo-usługowego, finansowo-bankowego czy produkcyjnego, ukierunkowanych na działalność opartą na wiedzy i zaawansowanych technologiach. Działo się to za sprawą aktywnej polityki władz samorządowych, które podjęły kroki organizacyjno-prawne sprzyjające rozwojowi najbardziej nowoczesnych gałęzi gospodarki miejskiej. Zasadzały się one w zasadniczym stopniu na niepowtarzalnych walorach historyczno-kulturowych Krakowa oraz bogatych realnych i potencjalnych zasobach wysokokwalifikowanej siły roboczej, wyedukowanej w szkołach zawodowych oraz wyższych uczelniach miasta. Syntetycznym wyrazem perspektywicznych przemian jest przyjęty w 1999 roku przez Zarząd Miasta Krakowa, zapisany w *Strategii rozwoju Krakowa*, główny cel rozwoju miasta do 2015 roku. Polega on na umocnieniu i rozwoju funkcji metropolitalnych Krakowa jako europejskiego ośrodka kultury, sztuki, nauki, turystyki, usług oraz nowoczesnego przemysłu i w oparciu o te atuty, na stworzeniu warunków stałej poprawy jakości życia mieszkańców².

W sferze przestrzenno-urbanistycznej, realizacja powyższego celu opiera się na racjonalizacji zagospodarowania przestrzennego oraz przebudowie funkcjonalnej Krakowa, przede wszystkim w ramach tzw. obszarów strategicznych. Charakteryzujące się najwyższą atrakcyjnością położenia oraz dostępnością komunikacyjną, pozostają one miejscem lokalizacji nowoczesnych funkcji handlowo-usługowych, biurowo-finansowych, kulturalno-rozrywkowych i naukowo-ba-

² *Strategia rozwoju Krakowa*, Uchwała Nr XXXIII/235/99 Rady Miasta Krakowa z 20 października 1999 r., znowelizowana 13 kwietnia 2005 r. (Uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr LXXV/742/05).

dawczych. Tym ostatnim towarzyszy idea realizacji parków technologicznych oraz centrów innowacji, zlokalizowanych głównie w sąsiedztwie terenów związanych ze szkolnictwem wyższym. Tą przełomową, nową jakościowo w historii miasta fazę rozwoju ekonomicznego, funkcjonalnego i urbanistyczno-architektonicznego Krakowa nazwać można etapem tercjalizacji struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta. Polegać ona będzie głównie na rozwoju i koncentracji tego rodzaju funkcji w ramach wyróżnionych obszarów strategicznych. Tworzyć one będą w przestrzeni Krakowa mono- lub wielofunkcyjne subcentra położone w odległości od 1 do 7 km od centrum miasta (Rynku Głównego).

Typy funkcjonalne obszarów strategicznych i ich położenie w tkance przestrzenno-funkcjonalnej miasta

Sformułowana w nowej rzeczywistości politycznej i społeczno-ekonomicznej Polski *Strategia rozwoju Krakowa do 2015 roku*, zakładająca rozwój metropolitalnych funkcji miasta liczącego 750 tys. mieszkańców, a kreowanego na jedno z europejskich centrów kultury, sztuki, nauki, turystyki, usług i nowoczesnego przemysłu, zrodziła konieczność zasadniczego zweryfikowania *Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego* z 1988 roku (jego zasady zostały ponownie znowelizowane w 2003 roku w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*³).

Podstawowym założeniem nowej wersji było odstępianie od terytorialnego rozwoju miasta przy równoczesnej intensyfikacji, racjonalizacji i podniesieniu efektywności wykorzystania zarówno terenów, jak i istniejących zasobów infrastrukturalnych. Towarzyszyć ma temu istotne przyspieszenie procesu unowocześniania struktury funkcjonalnej i przestrzennej w ramach tzw. obszarów strategicznych. Jak już po części wspomniano, są to wyróżnione w przestrzeni miasta tereny o powierzchni od kilkudziesięciu do kilkuset hektarów, charakteryzujące się wysoką atrakcyjnością położenia we współczesnej i perspektywicznej tkance przestrzenno-funkcjonalnej miasta, w tym z dogodną dostępnością komunikacyjną w transporcie indywidualnym i zbiorowym.

Zgodnie z zapisanymi celami zawartymi w *Strategii rozwoju...*, obszary strategiczne pozostają miejscem działalności inwestycyjnej w zakresie rozwoju nowoczesnych funkcji handlowo-usługowych, biurowo-finansowych (w tym outsourcingowych i offshoringowych), kulturalno-rozrywkowych oraz naukowo-badawczych, ze szczególnym ukierunkowaniem na nowe technologie (między innymi biotechnologię, biotechnikę, biomedycynę, biofizykę).

Ten ostatni typ aktywności rozwijany będzie w oparciu o budowę nowych kampusów wyższych uczelni: Uniwersytetu Jagiellońskiego, Uniwersytetu Rolni-

³ Obecnie obowiązującym dokumentem jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, przyjęte Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z 16 kwietnia 2003 r.

czego i Politechniki Krakowskiej. Stanowią one będą centralne ośrodki zaplanowanych w ramach obszarów strategicznych tzw. parków technologicznych.

Generalną zasadą towarzyszącą realizacji zróżnicowanego programu funkcjonalnego obszarów strategicznych jest oparcie wszelkiego typu przedsięwzięć na wolnej grze rynkowej, sterowanej i kontrolowanej przez odpowiednie podmioty prawne reprezentujące władze miasta. Miasto w większości przypadków pozostanie także współdziałalcem przedsięwzięć inwestycyjnych, w tym jako właściciel gruntów czy realizator szeroko rozumianej infrastruktury technicznej. Integralnym elementem powyższej zasady jest równość traktowania inwestorów krajowych i zagranicznych, zarówno na etapie konkursu ofert inwestycyjnych, jak i w przedmiocie różnego rodzaju krótko- i długoterminowych preferencji w zakresie ponoszonych świadczeń na rzecz miasta czy Skarbu Państwa (w tym m.in. podatku gruntowego czy podatku od nieruchomości).

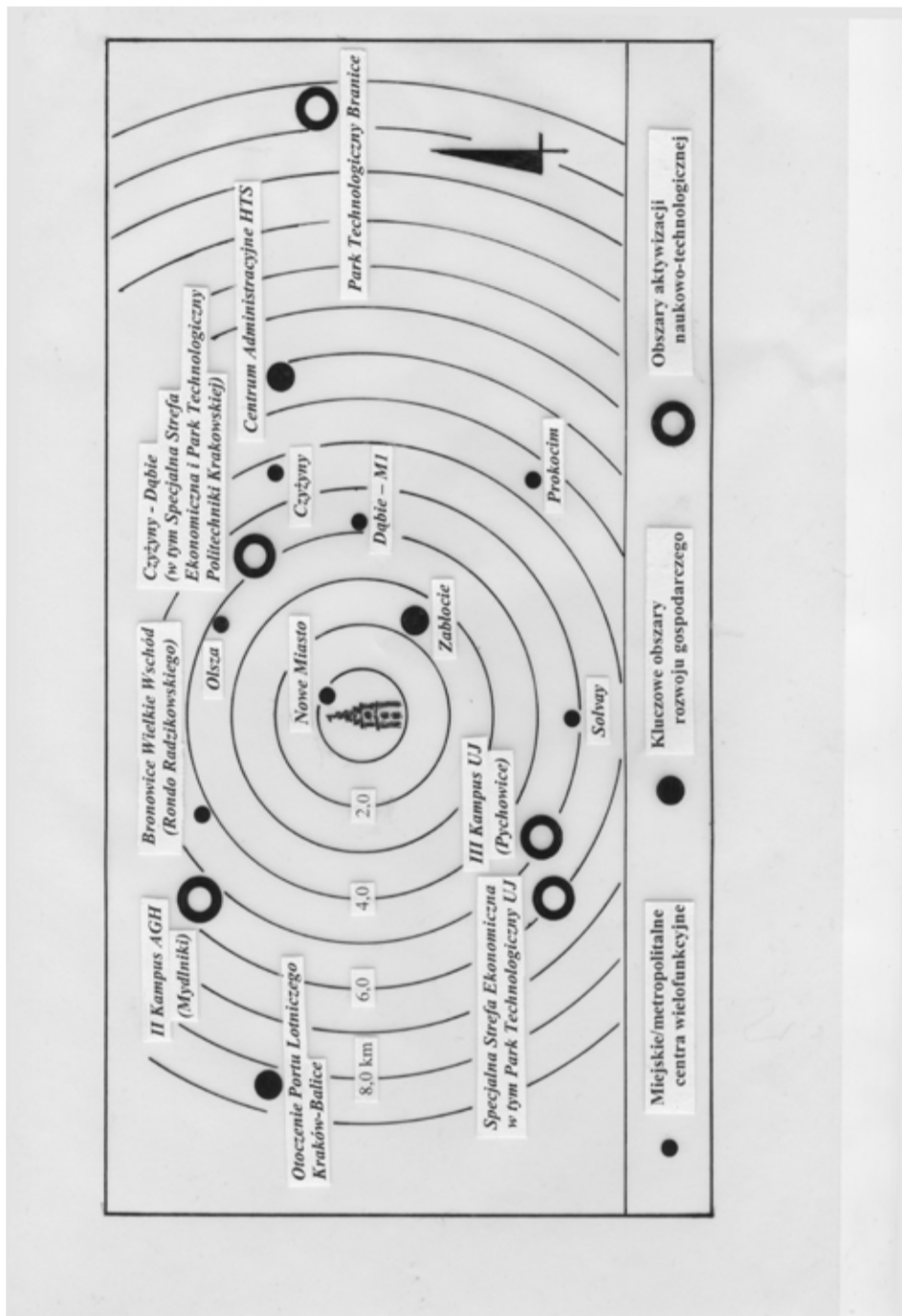
Tab. Typy funkcjonalne oraz nazwy obszarów strategicznych

Typy obszarów strategicznych	Nazwa	Średnia odległość od Rynku Głównego (w km)
Miejskie/metropolitalne centra wielofunkcyjne	Nowe Miasto	0,9
	Obszar Solvay	4,9
	Obszar Olsza	3,9
	Obszar Czyżyny	5,8
	Obszar Dąbie-M1	4,3
	Prokocim	6,7
	Obszar Bronowice Wielkie Wschód (rondo Radzikowskiego)	4,3
Obszary aktywizacji naukowo-technologicznej	SSE, Park Technologiczny UJ (Pychowice)	6
	III Kampus UJ (Pychowice)	5
	Czyżyny-Dąbie (w tym SSE i Park Technologiczny Politechniki Krakowskiej)	4,5
	Park Technologiczny Branice	13,8
	II Kampus AGH (Mydlniki)	5,4
Kluczowe obszary rozwoju gospodarczego	Zabłocie	2,5
	Centrum Administracyjne HTS	7,5
	Otoczenie Portu Lotniczego Kraków Balice	9

Źródło: tabela, rycina i fotografie zamieszczone w tekście – opracowanie własne autora.

Zarówno w założeniach planistycznych, jak i w dotychczasowej praktyce inwestycyjnej, obszary strategiczne tworzą trzy zasadnicze typy funkcjonalne. Najliczniej (siedem) reprezentowane są miejskie/metropolitalne centra wielofunkcyjne, które zlokalizowano w odległości od 0,9 do 6,7 km od Rynku Głównego.

Ryc. Położenie obszarów strategicznych



Drugi typ obszarów strategicznych to obszary aktywizacji naukowo-technologicznej, określane w opracowaniach planistycznych także terminem kluczowych obszarów rozwoju naukowo-technologicznego. Jest ich pięć, a położone są generalnie w znacznej odległości od historycznego centrum miasta; przyjęły formułę specjalnych stref ekonomicznych, parków technologicznych oraz nowoczesnych kampusów wyższych uczelni.

Ostatnią kategorię typologiczną obszarów strategicznych reprezentują kluczowe obszary rozwoju gospodarczego, zwane także obszarami aktywizacji gospodarczej (patrz tab. i ryc.).

Miejskie/metropolitalne centra wielofunkcyjne

Pierwszy i zarazem najliczniejszy typ funkcjonalny obszarów strategicznych reprezentowany jest przez miejskie/metropolitalne centra wielofunkcyjne. Położone stosunkowo blisko Rynku Głównego, tworzą w przestrzenno-funkcjonalnym układzie współczesnego miasta formacje typu subcentra, zlokalizowane przeważnie w otoczeniu już istniejących oraz projektowanych zespołów wielorodzinnej zabudowy osiedlowej. Charakterystyczną cechą dla tego typu obszarów strategicznych jest silna złożoność obrazu funkcjonalnego i to zarówno w ramach indywidualnych zespołów terenów, jak i tej typologicznej grupy.

Za wspólną cechą uznać należy obecność w ich obrębie wielkich zespołów handlowych: super- i hipermarketów znanych światowych firm, jak na przykład Carrefour, Castorama (Francja), Obi, Real, Media Markt, Makro Cash & Carry (Niemcy), Tesco (Wielka Brytania) czy Ikea (Szwecja). Specyficzną, choć jednocześnie rzadszą formą realizacji funkcji handlowych, jest obecność tzw. galerii handlowych. Znamionuje je ogromne bogactwo placówek handlowych o silnie zróżnicowanej strukturze branżowej, reprezentowanych powszechnie przez znanych światowych producentów wyrobów odzieżowych, obuwniczych, kosmetycznych, sprzętu elektronicznego itp.

W indywidualnych przypadkach obraz funkcjonalny tej kategorii obszarów strategicznych wzbogacają kompleksy biurowo-biznesowe, hotele, salony samochodowe, obiekty kulturalno-rozrywkowe i rekreacyjne, a nawet zespoły apartamentowców o najwyższym standardzie. Oddane dotąd do użytku oraz planowane do realizacji obiekty mają z zasady charakter ogólnomiejski, jakkolwiek w ich gronie znajdują się też przedsięwzięcia inwestycyjne o znaczeniu metropolitalnym i regionalnym. Do tych ostatnich zaliczyć można między innymi oddany do użytku w 2000 roku Park Wodny czy funkcjonujący od 2007 roku nowoczesny zespół biurowo-biznesowy Rondo Business Park na obszarze strategicznym Olsza.

Podobny charakter będzie miała przygotowana do realizacji w latach 2009-2012 hala widowiskowo-sportowa w Czyżynach czy Centrum Kongresowe (alternatywnie: na terenie obszaru strategicznego Nowe Miasto lub Czyżyny). Począw-

szy od połowy lat 90. XX wieku, rozpoczęta więc została działalność inwestycyjna na wyróżnionych obszarach strategicznych przy znacznym udziale kapitału zagranicznego. W kolejnych latach przybrała ona zdecydowanie na sile, sprawiając, że pod koniec 2008 roku na większości z nich mamy do czynienia z wysokim stopniem realizacji założonych w planie programów funkcjonalnych.

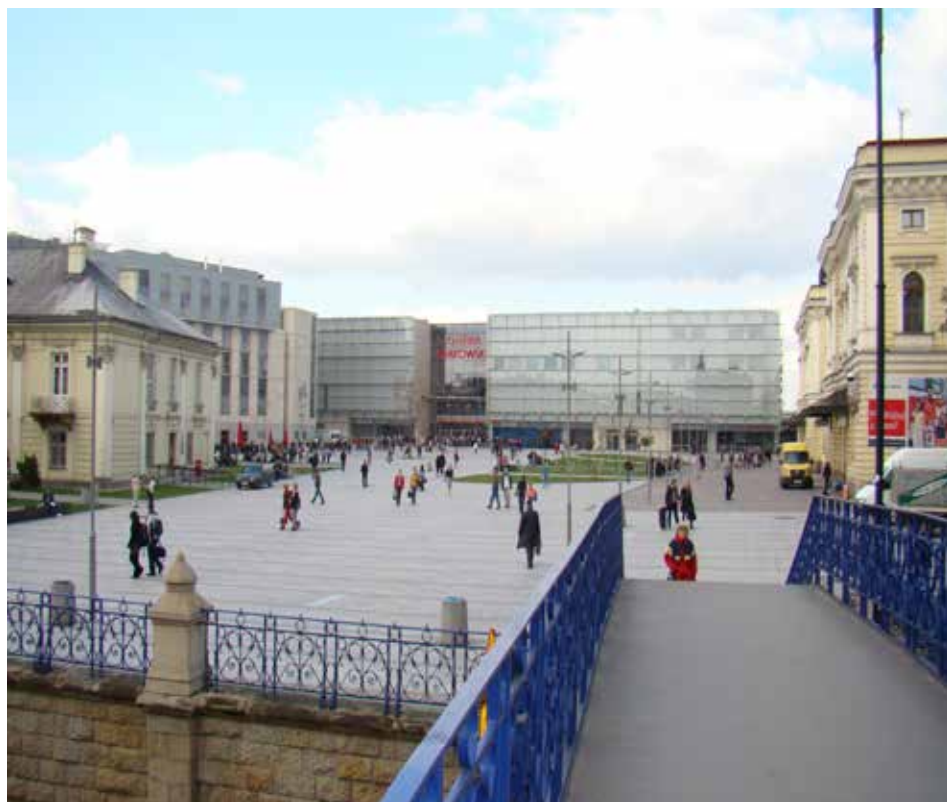
W zespole siedmiu obszarów strategicznych reprezentujących miejskie/metropolitalne centra wielofunkcyjne, których generalny wizerunek funkcjonalny zostanie skrótowo omówiony poniżej, bardziej szczegółowo przedstawione będzie Nowe Miasto, Solvay, Olsza oraz Bronowice Wielkie Wschód (rondo Radzikowskiego). Są to bowiem obszary pionierskich przedsięwzięć inwestycyjnych podjętych w ramach nowej polityki rozwoju i przebudowy struktury przestrzenno-funkcjonalnej Krakowa. Składa się na to także bardzo wysoki stopień zaawansowania działalności inwestycyjnej na tych obszarach, co czyni je jednymi z najważniejszych i najbardziej atrakcyjnych dla mieszkańców miasta i regionu, centrów handlowo-usługowych. One też na trwale zapisały się w świadomości mieszkańców, funkcjonując w potocznej mowie pod hasłem Galeria Krakowska (dotyczy Nowego Miasta) czy Centrum Handlowe Zakopianka (obszar strategiczny Solvay).

Obszar strategiczny Nowe Miasto, położony w bezpośrednim sąsiedztwie średniowiecznego Krakowa, na terenach przyległych do Dworca Głównego PKP i dostępny w ruchu pieszym z Rynku Głównego w ciągu pięciu minut, odgrywać będzie rolę szczególną w przestrzenno-funkcjonalnej strukturze przyszłego Krakowa. Opracowany program funkcjonalny Nowego Miasta ma na celu przede wszystkim uzupełnienie i wzbogacenie funkcji centralnych zarówno zespołu staromiejskiego, jak i całego Krakowa. Jego realizacja zasadza się głównie na lokalizacji wielkoprzestrzennego obiektu handlowo-usługowego, hoteli, biurowców oraz multikina. Tutaj także realizowane będą funkcje rezydencjalne – w ramach kompleksu ekskluzywnej zabudowy apartamentowej. Szczególne miejsce Nowego Miasta w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Krakowa związane jest także z faktem, że jego integralną część stanowi zmodernizowany zespół Dworca Głównego PKP oraz Regionalny Dworzec Autobusowy. Należy tu wspomnieć, że Nowe Miasto, zajmujące ponad 20 ha powierzchni, powstaje na terenach w większości nie użytkowanych od lat 80. XX wieku (torowiska bocznic kolejowych Dworca Głównego).

Początek prac inwestycyjnych na tym obszarze przypada na połowę lat 80. XX wieku. Polegały one wówczas na realizacji nowego systemu peronów kolejowych (m.in. przykrycie ich konstrukcją umożliwiającą urządzenie nad nimi wielkiego parkingu samochodowego) oraz renowacji pochodzącego z końca XIX wieku budynku głównego dworca. Dworzec Główny PKP, stanowiący integralną część Nowego Miasta, jest jednocześnie ośrodkiem węzłowym tzw. Krakowskiego Centrum Komunikacyjnego. Jego nieodłącznym elementem pozostaje oddany do użytku w 2005 roku, wspomniany już Regionalny Dworzec Autobusowy. Zlokalizowany od strony ul. Wita Stwosza, ma dwa poziomy

z niezależnymi wjazdami, dysponuje 32 stanowiskami dla krajowych i międzynarodowych przewoźników. Przylega do nich budynek dworca, z ruchomymi schodami i windą. Centralną pozycję Nowego Miasta w ogólnomiejskim systemie transportu zbiorowego podkreślać będzie także przebieg (tunelem od ronda Mogilskiego do Politechniki Krakowskiej) trasy Krakowskiego Szybkiego Tramwaju (KST). KST jest inwestycją finansowaną z budżetu miasta, która ma zapewnić szybki transport zbiorowy z południowych (Kurdwanów) i północnych (Krowdrza Górka) rejonów miasta do jego centrum. Prace realizacyjne prowadzone są od 1995 roku, a ich zakończenie przewidziano na koniec 2013 roku.

Fot. 1. Obszar strategiczny Nowe Miasto: widok na południową pierzeję Galerii Krakowskiej (od strony pl. J. Nowaka-Jeziorańskiego). Po prawej stronie widoczny fragment Dworca Głównego PKP, wzniesionego pod koniec XIX wieku



Przełomowym dla obrazu przestrzenno-funkcjonalnego i architektonicznego Nowego Miasta było oddanie do użytku we wrześniu 2006 roku nowoczesnej galerii handlowej przy ul. Pawiej (także z wejściem od strony dawnego pl. Kolejowego – obecnie pl. Jana Nowaka-Jeziorańskiego). Ta 4-kondygnacyjna budowla, Galeria Krakowska, połączona dwoma tunelami z Dworcem Głównym PKP

i Regionalnym Dworcem Autobusowym, należy do najliczniej odwiedzanych galerii handlowych miasta (w dniu jej otwarcia, 28 września 2006 roku, odwiedziło ją ponad 50 tys. osób). Trzon struktury użytkowej obiektu stanowi 270 placówek handlowych, 22 restauracje i kawiarnie oraz 15 punktów usługowych (łącznie powierzchnia handlowa to 60 000 m²). Dwie najwyższe kondygnacje pełnią funkcje biurowe (znajdują się tu m.in. biura Banku Gospodarki Żywnościowej, firmy ubezpieczeniowej Allianz oraz firm Sumitomo i International Paper). Podkreślić należy jednocześnie fakt, że ze względu na centralne położenie Nowego Miasta w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Krakowa oraz konieczność zapewnienia miejsc parkingowych, nad peronami kolejowymi dla klientów został otwarty parking na 1400 miejsc, dostępny z najwyższego poziomu budynku.

W połowie 2007 roku oddano także do użytku czterogwiazdkowy Anel's Hotel. Zlokalizowany przy ul. Pawiej i placu Jana Nowaka-Jeziorańskiego, hotel dysponuje 159 pokojami, w tym kilkunastoma z widokiem na Stare Miasto. W tym też roku rozpoczęto budowę od strony Politechniki Krakowskiej (ul. Warszawska) kompleksu mieszkaniowego o nazwie Angel City. Tworzą go dwa rozległe przestrzenie, 7-kondygnacyjne apartamentowce, dysponujące łącznie 350 mieszkaniami oraz podziemnymi parkingami na 414 miejsc. Oddanie do użytku apartamentowców Angel City przewidziane jest na rok 2009; zamknie ono jednocześnie I etap realizacji programu inwestycyjnego i funkcjonalnego Nowego Miasta.

Od czerwca 2008 roku trwa realizacja II etapu programu, którego zakończenie planowane jest na rok 2015. Obejmuje on wybudowanie przez Grupę Hotelową Orbis dwóch hoteli o nazwie Ibis Hotel oraz Etap Hotel. Te bliźniacze pod względem architektonicznym czterogwiazdkowe obiekty, dysponujące odpowiednio: 163 i 131 pokojami, oddane zostaną do użytku pod koniec roku 2009. W ramach realizowanego od 2008 roku II etapu Nowego Miasta przewidywane jest także powstanie wielkopowierzchniowych biurowców, multikina oraz apartamentowców.

Znamienne dla zespołu Nowego Miasta jest kształtowanie w obrębie obiektów bardzo nowoczesnych pod względem rozwiązań architektonicznych i kompozycji urbanistycznej (zespołów zabudowy zróżnicowanej funkcjonalnie), nowych form przestrzeni publicznej. Sprawia to, że zespół ten tworzy współcześnie nie tylko nowoczesne centrum handlowo-usługowe, biurowe, rozrywkowe z dużym udziałem funkcji rezydencjalnych, ale i staje się miejscem kontaktów oraz spędzania wolnego czasu. W przypadku Galerii Krakowskiej rolę pierwszoplanową odgrywają pod tym względem 3 strefy: hala Grodzka (od strony pl. Jana Nowaka-Jeziorańskiego), Forum (część środkowa obiektu) oraz plac Europejski (północna część galerii handlowej, przez którą biegnie ciąg pieszy i dostępny całodobowo tunel łączący ul. Pawią z Dworcem Głównym PKP i Regionalnym Dworcem Autobusowym). W sezonie zimowym na części placu Jana Nowaka-Jeziorańskiego urządzone jest lodowisko.

Obszar strategiczny Solvay reprezentuje z kolei klasyczny typ wielkoprzestrzennego centrum handlowo-usługowego. Znany powszechnie pod nazwą Centrum Handlowe Zakopianka (z powodu położenia przy ul. Zakopiańskiej), należy do pionierskich tego typu przedsięwzięć inwestycyjnych na terenie Krakowa. Działalność inwestycyjna na tym obszarze związana była z procesem likwidacji starych zakładów sodowych Solvay, założonych w 1906 roku. Likwidacja w latach 1992-1994 zabudowy przemysłowej oraz wstępne uporządkowanie terenu, którego koszty pokryte zostały przez miasto, uczyniły ten teren niezwykle atrakcyjnym dla inwestorów (również zagranicznych). Przyczyniła się do tego doskonała lokalizacja w ogólnomiejskim systemie sieci komunikacyjnej oraz bliskie sąsiedztwo olbrzymich kompleksów zabudowy wielorodzinnej w postaci osiedli: Kurdwanów, Wola Duchacka i Piaski Wielkie. Głównym inwestorem, wytypowanym w ramach konkursu ofert, został francuski koncern Carrefour. On to właśnie już w 1998 roku oddał do użytku supermarket Carrefour, natomiast rok później hipermarket Castorama. Towarzyszyła temu organizacja wielkoprzestrzennego parkingu dla około 2500 samochodów. Działalność inwestycyjną w tym miejscu podjęli również polscy inwestorzy, w tym głównie firmy zajmujące się handlem materiałami budowlanymi i producent okien. W ciągu kolejnych lat powstały mniejsze pawilony handlowe oferujące przede wszystkim artykuły związane z wyposażeniem oraz modernizacją domów i mieszkań. Obecnie obszar ten tworzy jedno z najbardziej znanych i atrakcyjnych centrów handlowych Krakowa, na które składa się zespół kilku wielkoprzestrzennych pawilonów handlowych, biurowiec firmy Carrefour oraz kompleks kinowy Cinema City Zakopianka, oddany do użytku w 2002 roku.

Atrakcyjna lokalizacja i ogromne zainteresowanie mieszkańców sprawiły, że w 2008 roku po przeciwnej stronie ul. Zakopiańskiej oddana została do użytku kolejna nowoczesna galeria handlowa, Solvay Park. Również i ona wpisuje się w program funkcjonalny obszaru strategicznego Solvay, gdzie obok różnego rodzaju sklepów, zlokalizowane są też restauracje i kawiarnie. Obiektowi towarzyszy parking na 207 miejsc.

Obszar strategiczny Olsza reprezentuje typ wielofunkcyjnego centrum o charakterze ogólnomiejskim. Jego silnie zróżnicowany obraz funkcjonalny realizowany jest w większości w nowoczesnych obiektach handlowo-usługowych, biurowych oraz kulturalnych i rekreacyjno-rozrywkowych, powstałych w latach 1997-2008. Otoczony jest linią ulic: Lublańska, Dobrego Pasterza, Bora-Komorowskiego, którymi przebiega kilkanaście linii komunikacji autobusowej, łączących zachodnią i południową część miasta z dzielnicą Nowa Huta, charakteryzuje się więc wyjątkowo wysoką dostępnością komunikacyjną. Na jego atrakcyjność składa się przede wszystkim położenie w bliskim sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych, takich jak Prądnik Czerwony, Olsza, Ugorek czy Oświecenia, a w odległości 2-3 przystanków autobusowych położonych jest około dwudziestu osiedli mieszkaniowych zachodniej części Nowej Huty.

Fot. 2. Obszar strategiczny Olsza: widok na biurowiec i fragment zabudowy biurowo-biznesowej zespołu Rondo Business Park oddanego do użytku w 2008 roku



Powyższe okoliczności zasadniczo zdecydowały o lokalizacji inwestycji charakteryzujących się szczególną złożonością obrazu funkcjonalnego. Należy tu podkreślić, że do drugiej połowy lat 90. XX wieku, większą część tego obszaru zajmowały tereny rolne (od strony wschodniej). W części środkowej zlokalizowane były obiekty Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych, które po likwidacji tworzą rozległy ugór przemysłowy. W zachodniej części dominował natomiast 5-kondygnacyjny biurowiec państwowego przedsiębiorstwa Budostal 2, obecnie, po renowacji wynajmowany jest na cele biurowe. W tej części, w odnowionych obiektach znalazła także siedzibę Komenda Straży Miejskiej Miasta Krakowa (od 1997), Archiwum Miasta Krakowa oraz kilkunaście placówek handlowo-usługowych i warsztatów samochodowych.

Specyficznym dziedzictwem lat 1960-1990 jest obecność bazy transportowo-budowlanej „Trans-ziem”, sąsiadującej ze składem materiałów budowlanych i punktem skupu złomu. W starej zabudowie dawnego terenu składowego powstało także Centrum Handlowo-Usługowe Urbi, zrzeszające około 20 drobnych

firm oferujących między innymi artykuły budowlane i wykończeniowe. Przełomowym dla tego obszaru okazał się rok 1997, kiedy w ramach wspomnianej już polityki przemian struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta, oddane zostały od strony ul. Bora-Komorowskiego wielkoprzestrzenne obiekty handlowe inwestorów zagranicznych. Największe było wówczas Centrum Handlowe Geant (obecnie Krokus, z hipermarketem Real) i przyległym parkingiem na ponad 1500 miejsc. W tym samym roku oddano też do użytku hipermarket budowlany (obecnie Obi Market Dom i Ogród), McDonald's Drive oraz stację paliw BP.

W roku 2000 na terenie obszaru strategicznego Olsza pojawiły się dwa pionierskie na owe czasy w skali miasta obiekty, zasadniczo wzbogacające obraz funkcjonalny nie tylko tego terenu, ale i całego miasta. Ze względu na zasięg regionalny, pierwszeństwo należy się Parkowi Wodnemu. Obiekt ten dysponuje 3 krytymi basenami (o łącznej powierzchni 2000 m²), 8 zjeżdżalniami rurowymi (o łącznej długości 800 m, w tym jedną o długości 202 m – najdłuższą w Polsce), saunami suchymi i parowymi, salonem kosmetycznym, siłownią i salą konferencyjno-bankietową. Szybko stał się popularnym miejscem rekreacji i rozrywki. Rocznie odwiedza go średnio 500 tys. osób, a znaczną część stanowi młodzież szkolna z całej Małopolski. Drugim budynkiem było Multikino – pierwszy w Krakowie tego typu obiekt kinowy. Na uwagę zasługuje skala obiektu, mieszczącego 12 sal kinowych z łącznie 2976 miejscami.

Kolejny, nowy jakościowo etap w rozwoju struktury przestrzenno-funkcjonalnej obszaru strategicznego Olsza, wyznaczył rok 2007. Charakteryzował się on dynamiczną ekspansją funkcji biurowo-biznesowych, co znalazło wyraz w oddaniu do użytku zespołu Rondo Business Park u zbiegu ul. Lublańskiej i Bora-Komorowskiego. Trzon niniejszego zespołu, rozciągającego się na powierzchni około 2,5 ha, tworzą biurowce: 14- i 5-kondygnacyjny, oraz przyległy parking na ponad 500 miejsc (w tym 240 na parkingu podziemnym). Powierzchnia użytkowa obiektów Rondo Business Park przeznaczona jest pod wynajem, obecnie mieści się tam m.in. Centrum Medyczne Lim oraz międzynarodowa firma outsourcingowa Capgemini Consulting Technology Outsourcing. Dowodem dalszego rozwoju i koncentracji funkcji biurowo-biznesowych w tym miejscu jest budowa rozpoczęta w lipcu 2007 roku przez polską firmę Buma Investor, nowoczesnego kompleksu biurowego o nazwie Quattro Business Park. Jego oddanie do użytku zaplanowano na rok 2012. Tworzyć go będzie zabudowa 5-kondygnacyjna oraz dominujący 14-kondygnacyjny wieżowiec. Oznacza to, że wraz z zespołem Quattro Business Park, powstanie tu rozległy, nowoczesny pod względem przestrzenno-architektonicznym i funkcjonalnym kompleks biurowo-biznesowy.

Kolejnym świadectwem szybkiego tempa przemian tego obszaru, dywersyfikującego jego przestrzenno-funkcjonalną strukturę, jest budowa przy ul. Dobrego Pasterza czterogwiazdkowego hotelu Olsza. Liczący 151 pokoi, 4-kondygnacyjny obiekt oddany zostanie do użytku pod koniec 2009 roku.

Pozostałe obszary strategiczne w grupie wielofunkcyjnych centrów miejskich/metropolitalnych, z punktu widzenia realizowanych na ich terytorium nowych inwestycji, nie mają tak wyraźnie wykształconej struktury przestrzenno-funkcjonalnej. We względnie silnie zaawansowanej fazie działalności inwestycyjnej znajduje się obszar Bronowice Wielkie Wschód (rondo Radzikowskiego). Obejmuje on tereny położone w otoczeniu ronda Radzikowskiego, w tym tras drogowych: ul. J. Conrada, ul. Jasnogórska oraz ul. Radzikowskiego. Tutaj też najwcześniej w Krakowie zrealizowane zostały funkcje handlowo-usługowe w oparciu o wielkoprzestrzenne obiekty inwestorów zagranicznych. Zwiastunem przemian okazała się oddana do użytku już w 1995 roku przy ul. Jasnogórskiej przez inwestora niemieckiego Metro Group AG, samoobsługowa hurtownia dla przedsiębiorców: hipermarket Makro Cash & Carry. Trzy lata później w bezpośrednim sąsiedztwie powstał hipermarket szwedzkiego inwestora, Ikea. Położenie tego obszaru na przedpolu typowo miejskiej, w tym głównie osiedlowej, zabudowy mieszkaniowej oraz najważniejszego w zachodniej części miasta węzła drogowego, okazało się też bardzo atrakcyjne dla lokalizacji inwestycji związanych z motoryzacją. Ten typ aktywności gospodarczej zainicjowany został stosunkowo niedawno, ale wykazuje wręcz lawinowy charakter ekspansji. W latach 2005–2008 powstało kilka salonów sprzedaży samochodów takich firm, jak Fiat, Toyota, Mitsubishi, Ford, Chevrolet oraz Nissan i Suzuki. Te dwie ostatnie marki oferowane są w salonie urządzonym w parterowej części nowoczesnego biurowca mieszczącego także, między innymi, bank Fortis oraz biura firmy BP. Poza wymienionymi, począwszy od 2007 roku, w tym rejonie w niewielkich powierzchniowo, ale o wysokiej wartości architektonicznej biurowcach, znalazły się tu także siedziby takich firm jak Philips czy Karcher. Ten typ programu funkcjonalnego będzie rozwijany nadal, z wyraźną dominacją obiektów handlowo-usługowych (przede wszystkim salonów sprzedaży artykułów przemysłowych).

Obszar strategiczny Dąbie–M1 planowany jest jako rejon koncentracji funkcji handlowej, rozwijanej w ramach wielkoprzestrzennych hipermarketów. Obecnie tworzy on układ trójbiegunowy, reprezentowany przez Centrum Handlowe M1 (oddane do użytku przy al. Pokoju we wrześniu 2001 roku), Kraków Plaza (funkcjonujące od grudnia 2001 roku, również przy al. Pokoju) oraz wielobranżową hurtownię Selgros Cash & Carry przy ul. Nowohuckiej, oddaną do użytku w sierpniu 2002 roku.

Centrum Handlowe M1 zajmuje tereny położone w narożniku ulic: al. Pokoju, rondo 308 Dywizjonu, ul. Nowohucka i reprezentowane jest przez wielkoprzestrzenny, jednokondygnacyjny obiekt handlowy, złożony z trzech hipermarketów: Real, Media Markt oraz Praktiker. Z kolei Kraków Plaza charakteryzuje się bardziej zróżnicowanym obrazem funkcjonalnym. Świadectwem dominującej funkcji handlowej jest tu obecność supermarketu Carrefour oraz licznych butików. Towarzyszy mu duży kompleks kinowy – Cinema City Plaza, dysponujący 9 salami kinowymi, przeznaczonymi dla 2240 widzów. Charakterystyczna jest tu także

obecność placówek typowo rozrywkowych, takich jak kręgielnia, sala bilardowa, dyskoteka oraz restauracje, bary i kawiarnie. Zespół Selgros Cash & Carry to nowoczesna hurtownia wielobranżowa, oferująca artykuły spożywcze i przemysłowe dla osób prowadzących działalność gospodarczą. Należy w tym miejscu dodać, że w ramach niniejszego obszaru strategicznego, znajduje się tu także oddany do użytku w 1992 roku zespół Zaplecza Produkcyjno-Technicznego i Scenicznego ośrodka TV Kraków.

Dwa ostatnie obszary strategiczne typu wielofunkcyjnych centrów miejskich, a mianowicie Czyżyny oraz Prokocim, mają być typowymi zespołami koncentracji funkcji handlowo-usługowych. Zadaniem ich będzie zaspokajanie podstawowych potrzeb zamieszkującej w ich otoczeniu ludności, w tym przede wszystkim mieszkańców osiedli mieszkaniowych Czyżyny i Bieńczyce (osiedla: Niepodległości, Albertyńskie, Spółdzielcze, Kolorowe, Kościuszkowskie) oraz Nowy Prokocim i Bieżanów (osiedla: Nowy Prokocim, Medyków, Na Kozłowiec).

W przypadku Czyżyn, głównym ośrodkiem handlowym jest obecnie oddane do użytku w sierpniu 2002 roku przy ul. Medweckiego Centrum Handlowe Czyżyny. W pobliżu są także pawilony Tomexu oraz przyległy od strony ul. Bieńczyckiej plac targowy. Jądro obszaru strategicznego Prokocim, obejmującego tereny ograniczone ul. Wielicką i Kostaneckiego, tworzą dwa handlowe supermarkety, Tesco i Obi (przy ul. Wielickiej). Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego oraz obiektów Wydziału Farmacji UJ, planuje się tu także lokalizację dalszych placówek związanych z naukami medycznymi i szeroko rozumianą ochroną zdrowia. W program funkcjonalny tego obszaru wpisuje się też kompleks Domu Spokojnej Starości przy ul. Jakubowskiego.

Obszary aktywizacji naukowo-technologicznej

Przyjmuje się, że powyższemu typowi funkcjonalnemu obszarów strategicznych, określanym zamiennie terminem kluczowych obszarów rozwoju naukowo-technologicznego, przypadać będzie najważniejsza rola w rozwoju Krakowa – jednego z głównych centrów naukowych kraju i ośrodków nowoczesnych technologii. Zakłada się przy tym, że silna koncentracja i rozwój w ich ramach funkcji związanych z nauką, nowoczesnymi technologiami oraz przemysłem (*hightech industries*), sprzyjać będzie zasadniczej aktywizacji infrastrukturalnej zarówno najbliższego otoczenia obszarów strategicznych, jak i całego miasta.

Obszary aktywizacji naukowo-technologicznej charakteryzują się jednocześnie silnym zróżnicowaniem wewnętrznym w zakresie formalno-organizacyjnym i funkcjonalnym. Reprezentują je przede wszystkim dwie Specjalne Strefy Ekonomiczne (SSE), a mianowicie: SSE Pychowice oraz SSE Czyżyny. W ich ramach planuje się zorganizowanie Parków Technologicznych, nawiązujących do istniejącej i rozwijanej infrastruktury naukowo-badawczej i dydaktycznej tutejszych

uczelnii wyższych – Uniwersytetu Jagiellońskiego (w Pychowicach) i Politechniki Krakowskiej (w Czyżynach). W pierwszym przypadku źródłem zaawansowanej działalności inwestycyjnej jest realizacja III Kampusu UJ, w drugim natomiast rozwój laboratoriów badawczych Politechniki w Czyżynach, gdzie od kilku już lat działa Wydział Mechaniczny tej uczelni, przeniesiony z zespołu przy ul. Warszawskiej. Tego typu założenia leżą także u podstaw planowanej realizacji II Kampusu Akademii Górniczo-Hutniczej w Mydlnikach oraz Parku Technologicznego w Branicach.

Fot. 3. III Kampus UJ: widok na obiekty naukowo-dydaktyczne Wydziału Matematyki i Informatyki (po lewej) oraz Wydziału Zarządzania i Komunikacji Społecznej (po prawej). Na widocznym fragmencie nieużytków do 2010 roku powstaną kolejne obiekty III Kampusu (budynki Wydziału Fizyki, Astronomii i Informatyki Stosowanej, domy studenckie oraz Centrum Rekreacyjno-Sportowe)



III Kampus UJ, zwany także Kampusem 600-lecia Odnowienia Uniwersytetu Jagiellońskiego, charakteryzuje się największym zakresem sfinalizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie aktywizacji naukowo-technologicznej. Położony w odległości 5-6 km na południowy-zachód od Rynku Głównego, obejmuje około 130 ha terenów w wieloboku ul. Grota-Roweckiego i Norymberskiej oraz południowych obrzeży najnowszej zabudowy jednorodzinnej Pychowic. W ramach działalności inwestycyjnej typu *greenfield*, prowadzonej od połowy lat 90. XX wieku, powstaje tu kompleks akademicki złożony z obiektów naukowo-dydaktycznych, domów akademickich oraz budynków sportowych, o łącznej powierzchni użytkowej 125 000 m², przeznaczonych dla około 15 000 studentów.

III Kampus UJ jest obecnie największym przedsięwzięciem inwestycyjnym w Krakowie w zakresie rozwoju funkcji naukowo-dydaktycznych, jego zakończenie przewidziano na rok 2010, ale już od kilku lat jest miejscem kształcenia studentów. Zapoczątkowane zostało ono oddaniem w 1999 roku przy ul. Gronostajowej Centrum Badań Przyrodniczych i Aparatury Naukowej. W ciągu następnych lat (2000-2004) rozpoczęto działalność naukowo-dydaktyczną w tzw. Kompleksie Nauk Biologicznych. Obejmuje on między innymi część dydaktyczno-biblioteczną (Biblioteka Nauk Przyrodniczych), Wydział Biochemii, Biofizyki i Biotechnologii, Instytut Nauk o Środowisku oraz przeniesiony w 2004 roku z budynków przy ul. Grodzkiej, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej.

W drugiej połowie 2008 roku oddano do użytku przy ul. Nowosadowej zespół obiektów mieszczących Wydział Matematyki i Informatyki oraz Wydział Zarządzania i Komunikacji Społecznej. Zgodnie z założeniami planistyczno-inwestycyjnymi, do końca 2010 roku mają tu powstać następne zespoły zabudowy naukowo-dydaktycznej, w których znajdą miejsce: Instytut Zoologii, Wydział Chemii oraz Wydział Fizyki, Astronomii i Informatyki Stosowanej. Uzupełnieniem programu funkcjonalnego III Kampusu UJ będzie nowoczesny kompleks sportowy o nazwie Centrum Rekreacyjno-Sportowe oraz domy akademickie dla około 3500 studentów.

Specjalna Strefa Ekonomiczna Pychowice – Park Technologiczny Uniwersytetu Jagiellońskiego, zajmuje w przestrzeni Pychowic tereny zawarte w wieloboku ulic: Bobrzyńskiego, Obrońców Helu oraz Gronostajowej. Tereny te, dzisiaj zajmujące nieużytkowane łąki, mają stać się w latach 2010-2015 jednymi z najważniejszych w Krakowie obszarów aktywizacji naukowo-technologicznej. Miasto przeznaczyło ten teren na jedną z dwóch specjalnych stref ekonomicznych, w ramach której zaplanowano wyodrębnienie parku technologicznego.

Lokalizacja, a następnie rozwój infrastrukturalno-funkcjonalny powyższej strefy, związany był przede wszystkim z planowaną realizacją III Kampusu UJ oraz rozwojem wspomnianego parku. Oznaką nowych jakościowo wyzwań w sferze nauki, techniki, działalności gospodarczej w dziedzinie software'u, outsourcingu czy offshoringu, było uruchomienie tu w 1998 roku oddziału firmy Motorola (Motorola Polska Electronics). Firma ta mieści się w budynku przy ul. Bobrzyńskiego (wschodnia część SSE) i zatrudnia najwyższej klasy specjalistów z zakresu informatyki, telekomunikacji czy finansów, działa w ramach dwóch specjalistycznych centrów: Motorola Poland Software Center (MPSC) oraz Motorola Finance Operation Service Center (MFOSC).

Pierwsze z nich (MPSC) zajmuje się głównie wytwarzaniem oraz integracją oprogramowania dla służb bezpieczeństwa publicznego oraz stacji bazowych telefonii komórkowej i jest ponadto ośrodkiem koordynującym działania badawczo-rozwojowe tej firmy w Europie Środkowo-Wschodniej. Drugie z kolei centrum (MFOSC) stało się istotnym elementem globalnej sieci centrów finansowych Motoroli, świadczącym usługi księgowo-rozliczeniowe dla oddziałów tej firmy zlokalizowanych w Europie, Afryce oraz na Bliskim Wschodzie.

W powyższym nurcie funkcjonalnym mieści się także budowa serwerowni, od 2008 roku przy ul. Bobrzyńskiego, dla internetowej grupy onet.pl, której oddanie do użytku planowane jest na połowę 2009 roku.

Fot. 4. III Kampus UJ: fragment zabudowy naukowo-dydaktycznej Wydziału Matematyki i Informatyki, użytkowanej od października 2008 roku



Przedstawione wyżej fakty są najbardziej wymownym świadectwem pionierskich kroków zmierzających do urealnienia wizji przyszłego Krakowa, zapisanej w *Strategii rozwoju...*, zmierzającej między innymi do uczynienia z tego miasta ośrodka nowoczesnej gospodarki opartej na wiedzy i potencjale naukowym.

W tym też nurcie mieszczą się działania zmierzające do utworzenia w ramach Specjalnej Strefy Ekonomicznej Pychowice, Parku Technologicznego UJ. Powołana w 2004 roku przez władze tej uczelni spółka uniwersytecka pod nazwą Jagiellońskie Centrum Innowacji sp. z o.o.⁴, przygotowuje i zarządza projektem parku technologicznego powstającego przy ul. Bobrzyńskiego. Pierwszym, realizowanym przez Centrum od 2006 roku przedsięwzięciem inwestycyjnym, jest kompleks Parku LifeScience. Tworzyć go będzie zespół 3 budynków wraz z infrastrukturą laboratoryjno-biurową o łącznej powierzchni 25 000 m², ukończenie których zaplanowano na koniec 2010 roku. W części laboratoryjnej każdy z obiektów wyposażony zostanie w specjalistyczną aparaturę pozwalającą na prowadzenie zaawansowanych badań w zakresie biotechnologii, biotechniki, biomedycyny, chemii, biochemii, biologii, biofizyki i fizyki oraz farmakologii. Część laboratoryjną obiektów uzupełnią pomieszczenia biurowe. Będący w trakcie reali-

⁴ www.jci.pl.

zacji kompleks, przeznaczony będzie pod komercyjny wynajem dla firm krajowych i zagranicznych. Idea realizacji komercyjnego Parku LifeScience nabiera już realnych kształtów. W trakcie budowy jest pierwszy obiekt kompleksu o powierzchni 5800 m², którego ukończenie przewidziano na pierwszą połowę 2009 roku. Już we wrześniu 2008 roku niemiecka firma Wessling, zajmująca się badaniem czystości wód, gleb i powietrza (na zlecenie podmiotów gospodarczych, w tym zakładów przemysłowych), podpisała 5-letnią umowę wynajmu 500 m² powierzchni laboratoryjno-biurowej w pierwszym budynku Parku LifeScience. Należy też wspomnieć, że w projekcie uwzględniono stworzenie szczególnie korzystnych warunków do pracy również pod kątem socjalnym i rekreacyjnym: zaplanowano między innymi urządzenie przedszkola, kręgielni oraz fitness klubu. Oprócz Parku LifeScience, Jagiellońskie Centrum Innowacji planuje w ramach Parku Technologicznego UJ, utworzenie Małopolskiego Centrum Biotechnologii oraz synchrotronu. Te dwa ostatnie zamierzenia uznać należy za bardzo realne, głównie za sprawą gwarancji środków finansowych.

W świetle powyższych faktów można stwierdzić, że w liczącym 2 km długości i 0,5 km szerokości pasie terenów rozciągających się po zachodniej stronie ul. Grota-Roweckiego i Bobrzyńskiego, powstaje pionierski w Krakowie, nowoczesny pod kątem funkcjonalnym i przestrzenno-urbanistycznym obszar aktywizacji naukowo-technologicznej.

Symptomatyczny jest tu także fakt, że budowa III Kampusu UJ oraz inwestycje w obrębie Specjalnej Strefy Ekonomicznej Pychowice, przyczyniły się do gwałtownego ożywienia budownictwa wielorodzinnego w ich sąsiedztwie. Rozwija się ono zasadniczo od wschodniej strony ul. Bobrzyńskiego i Grota-Roweckiego. Najbardziej wymownym przykładem tego trendu jest osiedle Europejskie, którego budowę rozpoczęto w 2005 roku. Pozostałe obszary aktywizacji naukowo-technologicznej pozostają zasadniczo w fazie inicjalnej działalności inwestycyjnej, czy wręcz na etapie planistycznych założeń. Zakłada się jednak, że obszar strategiczny Czyżyny–Dąbie, rozciągający się pomiędzy wschodnimi peryferiami historycznego Krakowa a Nową Hutą, będzie miejscem koncentracji funkcji naukowo-badawczych oraz nowoczesnego przemysłu, wzbogaconych inwestycjami publicznymi. Część terenów byłego lotniska w Czyżynach przeznaczono pod Specjalną Strefę Ekonomiczną, w ramach której znajduje się Park Technologiczny Politechniki Krakowskiej. W ramach SSE planowana jest między innymi lokalizacja firm krajowych i zagranicznych, hotele oraz centrum wystawiennicze.

W obrębie tej strefy obecnie działa kilkanaście firm, w tym ComArch (m.in. systemy informatyczne dla firm), AMK Kraków (projektowanie i realizacja obiektów przemysłowych oraz urządzeń z dziedziny ochrony środowiska) czy Centrum Biznesu i Innowacji Copernicus firmy AzSoft. Wszystkie zlokalizowane są przy al. Jana Pawła II. W zespole Czyżyny–Dąbie w 2009 roku rozpoczęta zostanie także budowa hali widowiskowo-sportowej mogącej pomieścić około 15 000 widzów. Inwestycja ta, o charakterze regionalnym, finansowana z budżetu Krakowa, speł-

niać będzie wymogi międzynarodowych federacji sportowych w zakresie parametrów techniczno-funkcjonalnych. Jej oficjalne oddanie do użytku zaplanowano na rok 2012.

Park Technologiczny w Branicach, którego obszar zawarty jest w wieloboku wyznaczonym przez ulice: Igołomską, Szymańskiego i Sasanek, traktowany jest jako perspektywiczne centrum nowoczesnego przemysłu i technologii. Planowana jest tu lokalizacja ośrodka naukowo-badawczego. Obecnie w ramach realizacji planowanego programu funkcjonalnego, najważniejszymi inwestorami są firmy Bumatech SA oraz R.R. Donnelley Poland SA. Ta ostatnia – amerykańska firma poligraficzna, od 2003 roku prowadzi działalność produkcyjną w nowoczesnych zakładach drukarskich przy ul. Igołomskiej.

II Kampus AGH w Mydlnikach, należy do najbardziej odległych w czasie przedsięwzięć inwestycyjnych. Jest to teren przyszłej lokalizacji placówek dydaktycznych, naukowo-badawczych i laboratoriów badawczych, związanych z działalnością jedynej tego typu w kraju uczelni technicznej. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego...* z 2003 roku, działalność inwestycyjna na terenie II Kampusu AGH w Mydlnikach podjęta zostanie dopiero po 2010 roku. Tymczasem przygotowujemy plan *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego* o nazwie II Kampus AGH, obejmujący obszar o powierzchni 142 ha, zawarty pomiędzy linią kolejową Kraków–Katowice, ul. Witkiewicza oraz północno-zachodnią granicą miasta (granica z Rząską w gminie Zabierzów).

Kluczowe obszary rozwoju gospodarczego

Ten typ funkcjonalny obszarów strategicznych, zamiennie określane terminem obszarów aktywizacji gospodarczej, obecnie traktowany jest jako zespół terenów o silnie zróżnicowanym poziomie rozwoju infrastrukturalnego, dysponujących względnie dużym choć niewykorzystanym potencjałem. Zgodnie z założeniami planistycznymi, powinny one zostać objęte procesami rewitalizacji i restrukturyzacji (w przypadku obszaru Centrum Administracyjne HTS oraz Zabłocia) lub działalności typu *greenfield* (otoczenie Portu Lotniczego Kraków Balice). Planowane są jako obszary koncentracji działalności gospodarczej o wyjątkowej roli w ekonomicznym rozwoju całego miasta.

Zgodnie z założeniami *Strategii rozwoju...*, Centrum Administracyjne HTS prezentować będzie wielofunkcyjne centrum usługowo-administracyjne, ukierunkowane przede wszystkim na aktywizację wschodniej części Krakowa. Oznacza to, że ten pionierski zespół zabudowy Nowej Huty objęty zostanie procesem rewitalizacji i przebudowy funkcjonalnej, w ramach którego zachowany zostanie bardzo wysoko ceniony układ urbanistyczno-architektoniczny.

Otoczenie Portu Lotniczego Kraków Balice traktowane jest jako rejon perspektywicznej lokalizacji wielofunkcyjnego kompleksu zabudowy, związanej z dynamicznie rosnącym ruchem lotniczym. Jest on także potencjalnym miejscem lokalizacji zespołu targowo-wystawienniczego. Mając na uwadze fakt położenia niniejszego obszaru na pograniczu trzech gmin: Krakowa, Zabierzowa i Liszek, niezbędne będą skoordynowane działania zarówno na etapie planowania, jak i realizacji funkcjonalnego programu tego istotnego obszaru strategicznego. Ten ostatni aspekt wydaje się niezwykle aktualny za przyczyną prowadzonej już od kilku lat działalności inwestycyjnej w sąsiedztwie portu lotniczego na terenie gminy Zabierzów, a od 2008 roku także gminy Liszki (wzdłuż ul. Medweckiego).

Szczególne miejsce w tej kategorii obszarów strategicznych zajmuje Zabłocie. To jeden z dwóch najstarszych obszarów przemysłowych miasta (obok Grzegórzek), mieści się w części zawartej pomiędzy linią kolejową Kraków–Przemyśl, ul. Dekerta a Wisłą. Ma zostać objęty kompleksowymi działaniami rewitalizacyjnymi i restrukturyzacyjnymi. Bliskie sąsiedztwo historycznego centrum Krakowa, stosunkowo łatwa dostępność komunikacyjna oraz bliska perspektywa jej zasadniczej poprawy w związku z oddaniem do użytku do 2013 roku linii szybkiego tramwaju (Krakowski Szybki Tramwaj), czyni ten obszar niezwykle atrakcyjnym dla różnego typu nowoczesnych funkcji, w tym o zasięgu ogólnomiejskim, metropolitalnym i regionalnym.

Zakłada się, że w ramach procesu rewitalizacji terenów poprzemysłowych, Zabłocie stanie się obszarem o silnie rozwiniętej funkcji biurowo-usługowej, biznesowej, naukowo-dydaktycznej, kulturalnej oraz produkcyjnej, opartej na nowoczesnych technologiach. Istotnym elementem tej struktury będzie funkcja mieszkaniowa, realizowana głównie w zabudowie typu apartamentowego. Przebudowa obrazu funkcjonalnego Zabłocia przebiegać będzie zarówno w postaci adaptacji najbardziej wartościowej zabudowy poprzemysłowej na cele pozaprodukcyjne, jak i likwidacji silnie zdegradowanej zabudowy tego typu i wprowadzenie w jej miejsce nowoczesnych obiektów.

Najbardziej wymownym przykładem jakościowych przemian funkcjonalno-przestrzennych Zabłocia jest oddany w latach 2004–2008 na dawnych terenach składów, Kampus Krakowskiej Szkoły Wyższej im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego przy ul. Herlinga-Grudzińskiego. Położony w sąsiedztwie mostu Kotlarskiego, tworzy on zespół trzech nowoczesnych pawilonów dydaktycznych, oddanych do użytku kolejno: w sierpniu 2004 roku (budynek A), lipcu 2005 roku (budynek B) oraz października 2008 roku (budynek C).

Fot. 5. Obszar strategiczny Zabłocie: widok na zrealizowany w latach 2004–2008 nowoczesny Kampus Krakowskiej Szkoły Wyższej im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego przy ul. Herlinga Grudzińskiego 1



Ten typ funkcji rozwijany jest także w ramach procesu rewitalizacji zabudowy poprzemysłowej. W tym przypadku pionierem przemian również jest Krakowska Szkoła Wyższa, bowiem jej Wydział Architektury i Sztuk Pięknych mieści się w zrewitalizowanej części dawnej Fabryki Schindlera przy ul. Lipowej. W tym zespole oraz przy ul. Przemysłowej powstaje także centrum biurowo-usługowe, planowana jest tu też organizacja Muzeum Sztuki Współczesnej oraz Muzeum Miejsca. W okolicy ul. Romanowicza powstanie z kolei nowoczesne centrum targowo-konferencyjne wraz z zapleczem biurowym i hotelowym o nazwie Expo Center. W sferze produkcyjnej zakłada się tu lokalizację nowoczesnych zakładów produkcyjnych z dziedziny wysokich technologii oraz zachowanie niektórych istniejących, jak na przykład zakładów poligraficznych (w tym znanej drukarni Leyko przy ul. Romanowicza).

Integralnym elementem przebudowy funkcjonalnej Zabłocia będzie rozwój budownictwa mieszkaniowego w ramach zespołów nowoczesnych apartamentowców. Od 2007 roku trwają prace rewitalizacyjno-adaptacyjne na cele mieszkalne dawnego obiektu młyna przy ul. Zabłocie, na poprzemysłowym terenie przy ul. Przemysłowej powstaje zespół apartamentowców o nazwie Garden Residence. Na kompleks 4-7-kondygnacyjnej zabudowy, dysponującej ponad 350 mieszkaniami, składać się będzie między innymi liczący 7000 m² ogród z placem zabaw dla dzieci. Mieszkańcy Garden Residence będą mieli do dyspozycji także basen

oraz przedszkole, a podstawowe potrzeby życia codziennego zrealizują w placówkach usługowo-handlowych zlokalizowanych w parterze obiektów (m.in. bank, poczta, sklep spożywczy, salon fryzjerski i kosmetyczny). Zespół apartamentowy Garden Residence, którego oddanie zaplanowano na koniec 2009 roku, reprezentować będzie zatem nową jakość zarówno w aspekcie przestrzenno-funkcjonalnym i architektonicznym, jak i społecznym (ceny mieszkań ograniczą nabywców do przedstawicieli klasy średniej i wyższej). Powyższa sytuacja dowodzi jednocześnie uruchomienia procesu gentryfikacji społecznej tego obszaru, co uznać należy za zjawisko pozytywne.

Podsumowanie

Zaprezentowane założenia planistyczne oraz podjęte od przełomu XX i XXI wieku przedsięwzięcia inwestycyjne w ramach wyróżnionych typów obszarów strategicznych, dowodzą właściwego wyboru koncepcji unowocześnienia i rozwoju struktury przestrzenno-funkcjonalnej Krakowa. Ich przestrzenne rozmieszczenie, nawiązujące zarówno do współczesnej struktury, jak i wynikające z perspektywicznych celów ekonomiczno-społecznych miasta, zasadza się na kreowaniu przez poszczególne obszary strategiczne nowoczesnych subcentrów (w sensie funkcjonalnym i urbanistyczno-architektonicznym).

Jest to koncepcja od wielu lat znajdująca praktyczne zastosowanie w polityce deglomeracji i dyfuzji przestrzennej szeroko rozumianych funkcji centralnych i produkcyjnych w wielkich ośrodkach metropolitalnych na świecie (w tym miast historycznych, podobnie jak Kraków, wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego UNESCO). Szczególnie ważna dla ożywienia aktywności handlowo-usługowej i biurowej w otoczeniu historycznego centrum Krakowa, jest realizacja zespołu Nowego Miasta.

Podobnego typu rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne, nawiązujące z jednej strony do bezpośredniego sąsiedztwa centrum historycznego, z drugiej natomiast ulokowane na terenach zajmowanych przez centralne dworce kolejowe, zdały doskonale egzamin w miastach japońskich, takich jak Kioto czy Nagoja. Stały się one, podobnie jak to ma miejsce w przypadku Krakowa, jednym z najważniejszych miejsc kontaktów towarzyskich i spędzania wolnego czasu. Poza ofertą handlowo-usługową czy rozrywkową, przyczynia się też do tego przyjazna wewnętrzna struktura architektoniczna obiektów.

Na wyróżnienie zasługuje także systematyczna realizacja programu inwestycyjnego obszaru Olsza, który w latach 2015-2020 roku okaże się zapewne najważniejszym wielofunkcyjnym subcentrum Krakowa. To właśnie tam, wraz z kompleksem planowanych inwestycji w bliskiej przestrzennie Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Czyżynach, a w jej ramach Parkiem Technologicznym Politech-

niki Krakowskiej, nastąpi przestrzenno-funkcjonalna integracja starego Krakowa z Nową Hutą.

Fundamentalne zmiany w obrazie przestrzenno-funkcjonalnym miasta przyniesie także realizacja III Kampusu UJ i Parku Technologicznego oraz rewitalizacja i restrukturyzacja Zabłocia.

Mając na uwadze wyjątkowo wysoki poziom zaawansowania działalności inwestycyjnej na większości obszarów strategicznych, wydaje się wysoce prawdopodobne, że w latach 2015-2020 Kraków w zasadniczy sposób rozwinie i unowocześni swoją strukturę przestrzenno-funkcjonalną, stając się silnym ośrodkiem naukowo-kulturalnym nowoczesnej gospodarki, opartej na wielkim potencjale naukowym i wyjątkowych zasobach kulturowych. Nastąpi też podniesienie poziomu i jakości życia mieszkańców, czemu towarzyszyć będzie zapewne dalszy wzrost atrakcyjności miasta jako miejsca działalności inwestycyjnej, pracy i zamieszkania.