

# Sposób zagospodarowania terenów centrów handlowych Krakowa na tle wybranych dokumentów planistycznych



dr hab. inż. arch.  
**RAFAŁ BŁAZY, PROF. PK**  
 Politechnika Krakowska  
 Wydział Architektury  
**ORCID: 0000-0002-0466-8855**



dr inż. arch.  
**RITA ŁABUZ**  
 Politechnika Krakowska  
 Wydział Architektury  
**ORCID: 0000-0002-2966-5925**

Powstanie centrów handlowych, stanowiących relatywnie nowy element w przestrzeni polskich miast, implikowało przekształcenia tkanki urbanistycznej i sposób zagospodarowania najbliższej przestrzeni.

Centra handlowe pojawiły się w Polsce w pierwszej połowie lat 90. XX wieku. Ich największy rozkwit nastąpił w pierwszej i drugiej dekadzie XXI wieku, prawie 50 lat później niż w Stanach Zjednoczonych. Według danych za rok 2020 w Polsce istniały 522 tego typu obiekty. Najliczniej występują w największych polskich miastach pod względem liczby mieszkańców. Kraków, jako drugie największe miasto w Polsce, posiada 16 centrów handlowych, z których jedno – Plaza Kraków – w 2021 roku zostało zamknięte. Powody jego likwidacji są niejednoznaczne. W ostatnich latach stopniowo zmniejszała się liczba najemców w obiekcie. Jako jedną z przyczyn wymienia się niedogodne położenie budynku względem głównych potoków ruchu w czasie powrotów z pracy. Niemniej wpływ mógł mieć także dobór najemców oraz niedalekie sąsiedztwo (odległość ponad 1 km) centrum handlowego M1 Kraków. Obecnie w stolicy Małopolski jest realizowana kolejna inwestycja (mixed-use), zlokalizowana przy ul. Nowohuckiej w odległości około 600 metrów od M1 Kraków.

Stopniowy rozwój wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oddziałuje na strukturę urbanistyczną miast, zarówno wskutek ich budowy, jak i dalszych przekształceń zachodzących w następstwie funkcjonowania obiektu. Powstanie centrów handlowych wiąże się m.in. ze zmianami w sposobie kształtowania ich otoczenia. W tym kontekście przedmiot dociekań autorów dotyczy tendencji w zagospodarowaniu terenów krakowskich centrów handlowych, poprzez określenie wartości adekwatnych wskaźników urbanistycznych dla każdego

z nich, a następnie analizę zmian w czasie standardów przyjętych w obowiązujących dokumentach planistycznych na szczeblu gminnym.

Równoważenie środowiska zbudowanego i terenów zieleni jest istotnym aspektem współczesnego planowania przestrzennego. Miernikami planistycznymi, służącymi do określenia zasad zagospodarowania terenu, w tym m.in. stopnia zazielenienia działki, są wskaźniki urbanistyczne stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego [1], tj.:

1. Wskaźnik powierzchni zabudowy, który określa wzór:

$$\text{Wskaźnik powierzchni zabudowy} = \frac{\text{(powierzchnia zabudowy [m}^2\text{])}}{\text{(powierzchnia działki [m}^2\text{])}}$$

2. Wskaźnik intensywności zabudowy, obliczany według wzoru:

$$\text{Wskaźnik intensywności zabudowy} = \frac{\text{(powierzchnia całkowita zabudowy [m}^2\text{])}}{\text{(powierzchnia działki [m}^2\text{])}}$$

3. Wskaźnik terenu biologicznie czynnego, wyrażony formułą:

$$\text{Wskaźnik terenu biologicznie czynnego} = \frac{\text{(powierzchnia biologicznie czynna [m}^2\text{])}}{\text{(powierzchnia działki [m}^2\text{])}}$$

Wskaźnik powierzchni zabudowy określa maksymalną powierzchnię, jaka może zostać zabudowana w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Z kolei wskaźnik intensywności zabudowy oznacza stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, dzięki czemu uwzględnia również wysokość zabudowy (liczbę kondygnacji). Wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest miernikiem architektoniczno-planistycznym zieleni w obszarach zurbanizowanych [2]. W literaturze jest podkreślane

jego znaczenie w celu zwiększania zasobów zieleni w miastach i poprawy jakości środowiska [3]. Podobnie wskaźnik intensywności zabudowy służy do regulowania jej intensywności w celu ograniczenia negatywnych skutków zbyt dużego zagęszczenia, takich jak: natężenie ruchu drogowego, hałas czy niewystarczająca ekspozycja na światło słoneczne [4]. Istotnym czynnikiem w rozważaniach na temat centrów handlowych jest również wielkość powierzchni utwardzonej, ponieważ niejednokrotnie formą dominującą w ich otoczeniu jest przestrzeń komunikacyjna.

Niniejszy artykuł prezentuje wyniki analiz wskaźników urbanistycznych dotyczących tych obiektów, zainicjowanych w pracy doktorskiej R. Łabuz [5]. Celem badań jest scharakteryzowanie i określenie tendencji w sposobie zagospodarowania terenów centrów handlowych na tle obowiązujących dokumentów planistycznych. Z tego względu badania obejmują 3 wskaźniki stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## Metoda badań

Analizę przestrzenną przeprowadzono przy użyciu oprogramowania GIS, określając wartości wskaźników urbanistycznych obszarów każdej z 16 rozważanych inwestycji. Dla celów porównawczych wykorzystano 3 wskaźniki zagospodarowania terenu, stosowane w planowaniu przestrzennym, tj.: wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy oraz wskaźnik terenu biologicznie czynnego.

Powierzchnia zabudowy, powierzchnia całkowita zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, a także powierzchnia działki zostały wyznaczone na podstawie analizy danych

BDOT10k, zdjęć satelitarnych z 2020 roku, a także informacji zamieszczonych w Miejskim Systemie Informacji Przestrzennej Krakowa.

W dalszej części analiz zestawiono wartości analogicznych wskaźników zastosowanych w krakowskich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Następnie obserwowano ich zmiany w przekroju czasowym.

W rezultacie badań ustalono, jakie są realne wartości wskaźników i zestawiono je z przyjmowanymi w MPZP. Pozwoliło to określić, w jaki sposób są kształtowane tereny centrów handlowych Krakowa i jakie parametry można przyjmować, aby poprawić jakość przestrzeni w ich sąsiedztwie.

### Definicja centrum handlowego i jej implikacje w planowaniu przestrzennym

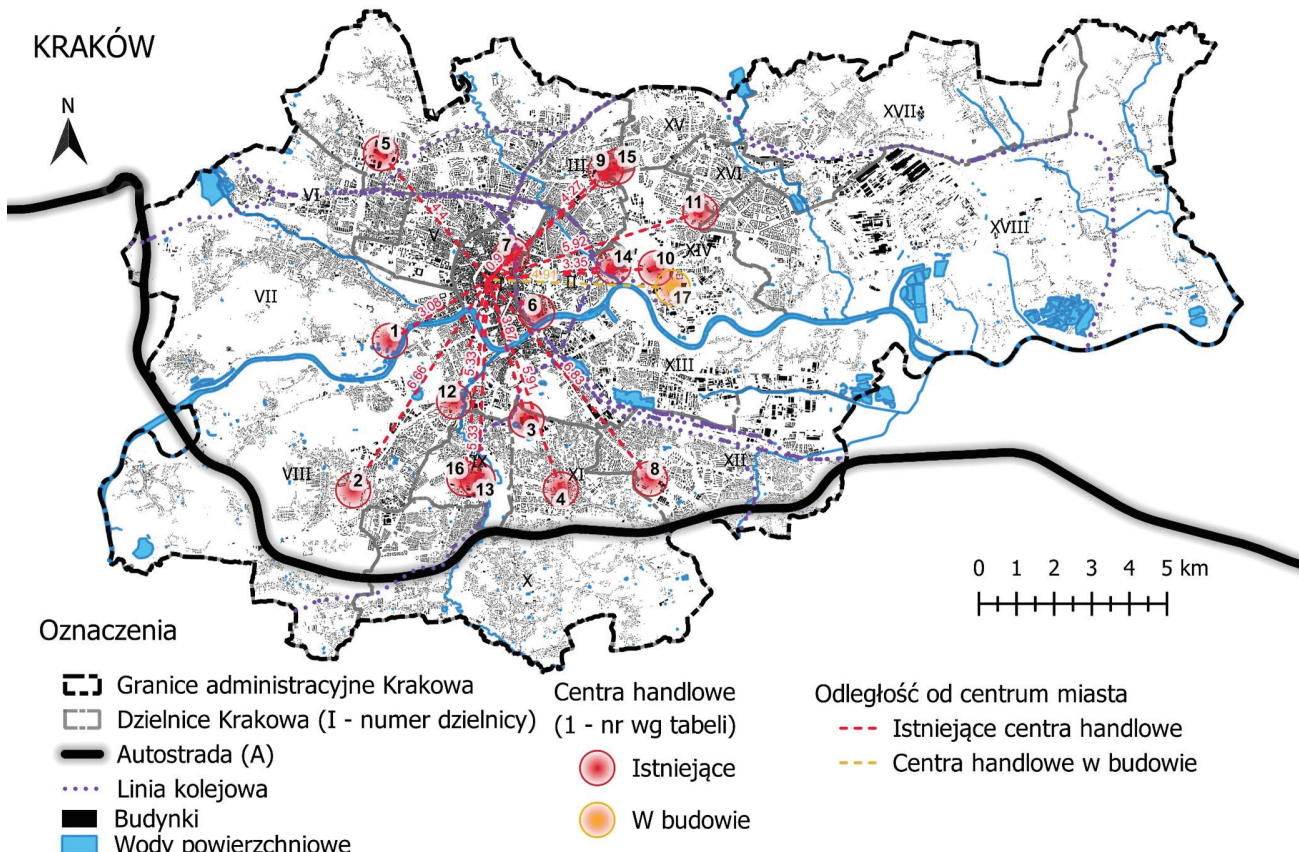
Obecnie pojęcie centrum handlowego nie ma prawnej definicji. Powszechnie jest ono stosowane do określenia różnorodnych obiektów czy też miejsc, co sprzyja powstawaniu chaosu w terminologii. Szczegółowe objaśnienia tego terminu można spotkać w literaturze przedmiotu, zarówno naukowej, jak i branżowej. Są w niej najczęściej przytaczane definicje nawiązujące do formuły opracowanej przez Międzynarodową Radę Centrów Handlowych – International Council of Shopping Centers (ICSC), zgodnie z którą jest to „grupa handlowych i innych komercyjnych placówek, która jest

Tab. 1. Dane ogólne dotyczące krakowskich centrów handlowych (stan na październik 2022 r.)

Lp.	Centrum handlowe	Rok budowy	Powierzchnia najmu brutto (GLA) [m <sup>2</sup> ]	Odległość od centrum miasta [km]
1.	Atut Bielany	2020	5 200	3,08
2.	Atut Ruczaj	2019	6 800	6,66
3.	Bonarka City Center	2009	91 000	3,87
4.	Carrefour Witosza	1997	9 000	5,91
5.	Galeria Bronowice	2013	59 926	4,40
6.	Galeria Kazimierz	2005	34 600	1,57
7.	Galeria Krakowska	2006	57 700	0,90
8.	Galeria Mozaika	1997	25 400	6,83
9.	Krokus	1997	27 000	4,27
10.	M1 Kraków	2001	51 100	4,47
11.	Nowe Czyżyny	2002	30 500	5,92
12.	Pasaż Kapelanka	2000	25 500	3,37
13.	PH Zakopanka	1998	52 900	5,33
14.	Plaza Kraków	2001	30 500	3,35
15.	Serenada	2017	42 000	4,56
16.	Solvay Park	2007	13 800	5,33
17.	Atut Kraków i Designer Outlet Kraków	w budowie	~ 43 000	4,47

zaplanowana, wybudowana, zarządzana i stanowi własność jako pojedyncza nieruchomości, zazwyczaj posiadająca własny parking” [6]. Odpowiednik ICSC w Polsce, czyli Polska Rada Centrów Handlowych (PRCH) opracowała z kolei „szczegółowe wyznaczniki w formie pięciu cech definicyjnych, które powinno reprezentować współczesne centrum handlowe” [5].

Wyróżniającymi się kryteriami ilościowymi są: minimalna powierzchnia najmu brutto (GLA) – 5000 m<sup>2</sup>, liczba najemców – 10, a także przewaga filii sieci handlowych. Powierzchnia najmu brutto nie jest tożsama z pojęciem powierzchni sprzedaży, stosowanym w Ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz.



Rys. 1. Lokalizacja krakowskich centrów handlowych (stan na październik 2022 r.)

**Tab. 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Krakowa obejmujące tereny centrów handlowych. Stan na 10.10.2022 r.**

Lp.	Centrum handlowe	Rok budowy	Rok rozpoczęcia obowiązywania aktualnego MPZP	Nazwa obowiązującego MPZP
1.	Atut Bielany	2020	-	-
2.	Atut Ruczaj	2018	2017	„Ruczaj – rejon ulicy Czerwone Maki”
3.	Bonarka City Center	2009	2006	„Bonarka”
4.	Carrefour Witosa	1997	2017	„Osiedle Kurdwanów”
5.	Galeria Bronowice	2013	2021	„Bronowice – rejon koncentracji usług”
6.	Galeria Kazimierz	2005	2018	„Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego”
7.	Galeria Krakowska	2006	-	-
8.	Galeria Mozaika	1997	-	-
9.	Krokus	1997	2018	„Gen. Bora-Komorowskiego – rejon koncentracji usług”
10.	M1 Kraków	2001	2020	„Nowohucka – rejon koncentracji usług”
11.	Nowe Czyżyny	2002	2017	„Marii Dąbrowskiej – Bieńczycka
12.	Pasaż Kapelanka	2000	2022	„Kapelanka”*
13.	PH Zakopianka	1998	-	-
14.	Plaza Kraków	2001	2016	„Lema – Staw Dąbski”
15.	Serenada	2017	2018	„Gen. Bora-Komorowskiego – rejon koncentracji usług”
16.	Solvay Park	2007	2013	„Liban”
17.	Atut Kraków i Designer Outlet Kraków	w budowie	2018	„Czyżyny – rejon ulicy Galicyjskiej”

503), jednak pozwala przeważnie na przyporządkowanie tak definiowanych centrów handlowych do obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Tym samym, zgodnie z art. 10 ust. 3a i 3b wyżej wymienionej ustawy, lokalizacja tych obiektów musi być określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [1].

### Centra handlowe w Krakowie

W Krakowie aktualnie (stan na październik 2022 r.) mieści się 16 centrów handlowych, przy czym Plaza Kraków zostało zamknięte w 2021 roku, a w przyszłości jest planowana jego rozbiórka (tab. 1.). Obecnie trwa budowa kolejnego kompleksu, w którego składzie znajdują się m.in.: zespół 2 tzw. retail parków Atut Kraków oraz centrum wyprzedażowe Designer Outlet Kraków przy ul. Nowohuckiej (rys. 1.) [7]. Najstarsze krakowskie wielkopowierzchniowe obiekty handlowe powstały w 1997 roku, początkowo funkcjonując jako hipermarkety. Ostatnio wybudowanym jest park handlowy Atut Bielany (5 200 m<sup>2</sup> GLA), otwarty w 2020 roku. Stanowi jednocześnie najmniejsze centrum handlowe pod względem powierzchni najmu brutto (GLA). Z kolei największą powierzchnią GLA ma Bonarka City Center (91 000 m<sup>2</sup>).

Krakowskie centra handlowe mieszczą się w 10 spośród 18 dzielnic Krakowa. Obiekty te są rozmieszczone równomiernie w różnych częściach miasta w promieniu 0,9 – 6,83 km

od jego centrum. Najbliżej Rynku Głównego jest umiejscowiona Galeria Krakowska w odległości 0,9 km. Najdalej znajduje się Galeria Mozaika, zlokalizowana w południowo-wschodniej części miasta przy drodze wylotowej w kierunku Wieliczki (odległość 6,83 km od centrum miasta). Najmłodsze z centrów – Atut Bielany – uzupełniło występującą wcześniej lukę w środkowo-zachodniej części Krakowa. Centra handlowe są położone głównie w pobliżu ważnych arterii drogowych i przeważnie dobrze skomunikowane transportem publicznym. W ich rejonie przeważa zabudowa usługowa, biurowa, handlowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna. W obszarze śródmiejskim wyznaczonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa z 2014 roku (SUiKZP Miasta Krakowa z 2014 r.) znajdują się 3 galerie handlowe: Galeria Krakowska, Galeria Kazimierz oraz Bonarka City Center. Galeria Krakowska stanowi element węzła przesiadkowego, tęczącego dworzec kolejowy, autobusowy oraz miejską komunikację publiczną. Potożenie centrum handlowego względem centrum miasta wykazuje umiarkowany wpływ na wielkość obiektu. Wraz ze wzrostem jego odległości od obszaru centralnego Krakowa obserwuje się stopniowe zmniejszanie się powierzchni zabudowy. Jednocześnie występuje słaby trend wzrostowy udziału terenów zieleni w powierzchni terenu inwestycji.

Lokalizacja nowych centrów handlowych w Krakowie sprawia, że ich środek ciężenia

znajduje się coraz bliżej obszaru centralnego [8]. Obiekty te pozostają rozproszone w skali miasta. W skali lokalnej wyjątek stanowią sąsiadujące ze sobą centra: Krokus oraz Serenada, a także PH Zakopianka oraz Solvay Park.

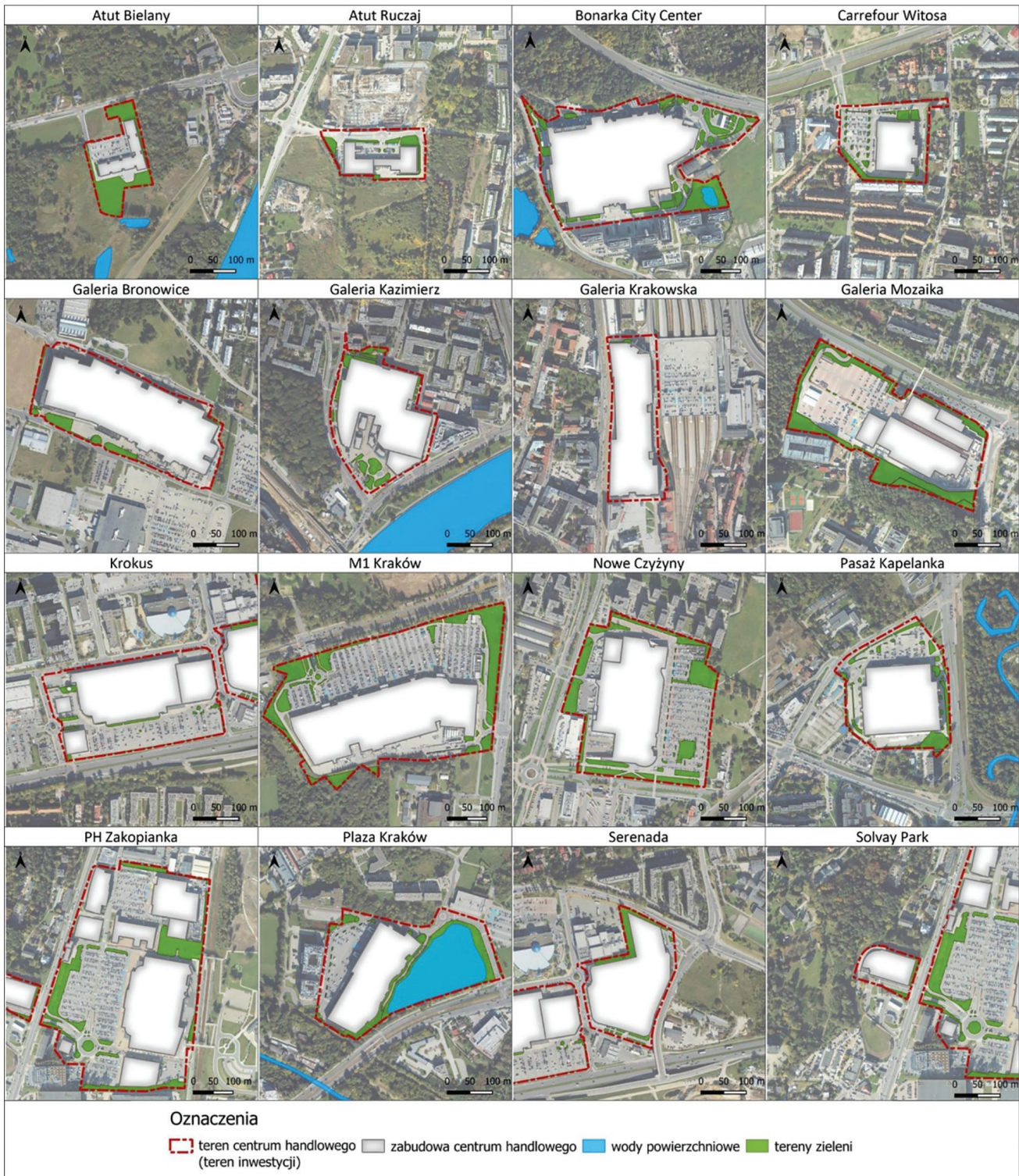
### Wskaźniki zagospodarowania terenów krakowskich centrów handlowych na tle obecnie obowiązujących dokumentów planistycznych

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) zgodnie z Ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku nie stanowią dokumentów obligatoryjnie sporządzanych. W Krakowie są sukcesywnie opracowywane. Obecnie (stan na 10.10.2022 r.) obowiązuje 245 planów miejscowych, które obejmują 75,2% powierzchni miasta. Przygotowywane są kolejne 53 dokumenty [9]. Wśród uchwalonych dokumentów 12 obejmuje tereny istniejących centrów handlowych, a 1 plan obowiązuje dla obszarów obiektów w budowie, czyli Atut Kraków oraz Designer Outlet Kraków (tab. 2.). Dla terenów 3 krakowskich centrów handlowych obecnie nie występują MPZP, tj. Atut Bielany, Galeria Krakowska oraz Galeria Mozaika (dawne Tesco Wielicka). Prawie wszystkie plany – 11 – zostały uchwalone po 2016 roku. Wyjątki stanowią MPZP Bonarka (2006 r.) i MPZP Liban (2013 r.).

Centra handlowe w Krakowie powstają od 1997 roku. Najstarsze z nich to: Carrefour Witosa, Galeria Mozaika i Krokus. Najnowsze obiekty wybudowano w ciągu ostatnich 3 lat (Atut Bielany i Atut Ruczaj). Reprezentują one tzw. open-air shopping center, w których lokale handlowe są dostępne z zewnątrz, np. z poziomu ulicy lub parkingu. Ich przeciwieństwo stanowią tzw. enclosed shopping center, zwane również tradycyjnymi centrami handlowymi lub galeriami handlowymi. Ich budynki wyróżnia dostępność lokali z zadaszonej przestrzeni półpublicznej wewnątrz obiektu. Należą do nich m.in.: Galeria Kazimierz, Galeria Krakowska czy Bonarka City Center.

Krakowskie centra handlowe są zlokalizowane w różnych częściach miasta. Mają również różnorodną kubaturę, formę i układ. Tworzą je jeden lub kilka budynków, np. Park Handlowy Zakopianka składa się z 7 obiektów.

Analizie porównawczej poddano wszystkie obiekty położone w granicach administracyjnych Krakowa. W celu obliczenia wartości wskaźników urbanistycznych w pierwszym kroku określono granice nieruchomości w oparciu o granice działek ewidencyjnych. Następnie dokonano inwentaryzacji, identyfikując budynki oraz tereny zieleni. Na podstawie analizy graficznej (rys. 2.) określono wielkość powierzchni zabudowy



Rys. 2. Zagospodarowanie terenów centrów handlowych w Krakowie. Stan na październik 2022 r.

oraz powierzchni biologicznie czynnej każdego z terenów. W dalszej kolejności obliczono wartości wybranych wskaźników urbanistycznych. Wartość wskaźnika intensywności zabudowy wyznaczono, wykorzystując dodatkowe dane na temat liczby kondygnacji budynków z Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej Krakowa (MSIP Kraków) [10].

Rezultaty badań zamieszczono w tab. 3. Przeprowadzone analizy wskaźnika

powierzchni zabudowy pozwoliły sklasyfikować centra handlowe w 3 grupach wyróżnionych w tabeli odcieniami koloru żółtego: 20–40% (jasnożółty), 40–60% (kolor żółty) i 60–75% (kolor ciemnożółty). Najliczniej występują obiekty o wskaźniku w przedziale 20–40% powierzchni działki (8 centrów handlowych). Nie tworzą skupisk, są rozproszone głównie w południowej i wschodniej części Krakowa. Centra osiągające wskaźnik średniej

wielkości (4 obiekty) koncentrują się w południowej części miasta. Taka sama ich liczba posiada najwyższe parametry wskaźnika (powyżej 60% powierzchni) i mieści się w północnym obszarze Krakowa (tab. 3.).

Ze względu na wskaźnik intensywności zabudowy analizowane wielkopowierzchniowe obiekty handlowe zostały ujęte w 4 grupy, wyróżnione w tabeli odcieniami koloru czerwonego: 0,22–1,00 (jasnoczerwony), 1,00–2,00 (czerwony), 2,00–3,00



**Tab. 3. Wybrane wskaźniki urbanistyczne dla terenów krakowskich centrów handlowych na tle wskaźników zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Stan na 10.10.2022 r.**

Lp.	Centrum handlowe	Wskaźnik powierzchni zabudowy		Wskaźnik intensywności zabudowy		Wskaźnik terenu biologicznie czynnego	
		Wg analiz	Wg MPZP (max.)	Wg analiz	Wg MPZP (min. – max.)	Wg analiz	Wg MPZP (min.)
1.	Atut Bielany	22,05%	–	0,22	–	44,92%	–
2.	Atut Ruczaj	29,31%	–	0,44	0,2 – 2,0	14,47%	20%
3.	Bonarka City Center	54,88%	70%	1,10	–	14,44%	20%
4.	Carrefour Witosa	29,02%	–	0,29	0,5 – 1,1	10,88%	30%
5.	Galeria Bronowice	66,29%	–	1,99	0,7 – 4,9	6,04%	20%
6.	Galeria Kazimierz	63,32%	–	1,27	2,7 – 3,0	9,04%	20%
7.	Galeria Krakowska	75,34%	–	3,01	–	0,41%	–
8.	Galeria Mozaika	30,80%	–	0,31	–	19,99%	–
9.	Krokus	51,52%	–	1,08	0,5 – 6,5	3,69%	20%
10.	M1 Kraków	33,42%	–	0,33	0,1 – 1,6	15,30%	20%
11.	Nowe Czyżyny	35,83%	–	0,36	1,0 – 2,5	18,15%	20%
12.	Pasaż Kapelanka	44,85%	–	0,88	0,2 – 4,0	11,89%	30%
13.	PH Zakopianka	35,95%	–	0,41	–	10,96%	–
14.	Plaza Kraków	29,21%	–	0,58	0,9 – 4,2	40,64%	20%
15.	Serenada	74,44%	–	1,49	0,5 – 6,5	10,63%	20%
16.	Solvay Park	57,97%	–	1,16	1,2 – 1,4	7,27%	20%
17.	Atut Kraków i Designer Outlet Kraków	–	–	–	0,2 – 2,0	–	20%
ŚREDNIA		45,89%	70%	0,93	0,73 – 3,31	14,92%	21,54%

(brak obiektów) oraz powyżej 3,00 (kolor ciemnoczerwony). Najlicniejszą grupę stanowią centra handlowe o najniższej wartości wskaźnika – poniżej 1,00 (9 obiektów). Zlokalizowane są w południowym i wschodnim rejonie miasta. Kolejną grupę tworzą galerie handlowe, o wartości wskaźnika nieprzekraczającej 2,00 (6 obiektów). Tylko Galeria Krakowska posiada wskaźnik na poziomie 3,01. Jest ona położona najbliżej centrum miasta, w obszarze śródmiejskim wyznaczonym w SUiKZP Miasta Krakowa 2014 r.

Prawie wszystkie centra handlowe osiągają wskaźnik terenu biologicznie czynnego poniżej poziomu 20% powierzchni działki (kolor jasnozielony) bez względu na lokalizację (14 obiektów). Tylko Atut Bielany oraz Plaza Kraków wyróżniają się udziałem terenu zieleni przekraczającym 40% terenu inwestycji. W przypadku Plaza Kraków wynika to z przynależności do jego obszaru użytku ekologicznego Staw Dąbski.

Wyniki badań analogicznych wskaźników urbanistycznych, zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zaprezentowano w formie wykresów słupkowych (rys. 3.). Dla planów uchwalonych w tym samym roku data została powtórzona na osi czasu.

Przeprowadzone analizy pokazały, że obecnie w dokumentach planistycznych rzadko jest stosowany wskaźnik powierzchni

zabudowy. Uwzględniony został tylko w najstarszym z analizowanych planów (z 2006 r.) na poziomie maksimum 70% powierzchni działki (terenu inwestycji). W pozostałych dokumentach jest używany minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w powiązaniu z maksymalną dopuszczalną wysokością budynków. Z badań wynika, że jego wartości są różnorodne, zaczynając od 0,20 aż do 6,50. Można zauważyć niewielką tendencję – z biegiem czasu dla terenów centrów handlowych nieznacznie wzrasta zakres możliwych wartości tego wskaźnika (rys. 3.). Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieści się w przedziale (0,20–1,20). Natomiast wartość maksymalna wskaźnika w przedziale (1,10–6,5). Z kolei minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest z reguły przyjmowany na identycznym poziomie – 20% powierzchni działki, bez względu na horyzont czasowy. Tylko w 2 przypadkach (Carrefour Witosa oraz Pasaż Kapelanka) został on określony na poziomie 30% powierzchni działki.

Zestawienie wartości wskaźników uzyskanych w wyniku obliczeń oraz wartości zaczerpniętych z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazało, że w zakresie intensywności zabudowy większość badanych inwestycji spełnia obowiązujące wymagania. Realne wielkości nie są jednak tak zróżnicowane jak w dokumentach

planistycznych. Na tej podstawie można wnioskować, że wskaźnik intensywności zabudowy dla centrów handlowych można zapisywać w dokumentach planistycznych w postaci przedziału o mniejszej szerokości niż w analizowanych przykładach. Jest to możliwe np. poprzez przyjęcie mniejszej jego wartości maksymalnej, ponieważ obiekty te zwykle nie przekraczają 3 kondygnacji. Z kolei wskaźnik terenu biologicznie czynnego otrzymany w wyniku pomiarów jest w dużej mierze znacznie niższy niż ten określony w aktach prawa miejscowego. W przypadku realizacji tego typu inwestycji należy dążyć do osiągnięcia przynajmniej poziomu wymaganego w planach miejscowych.

### Podsumowanie

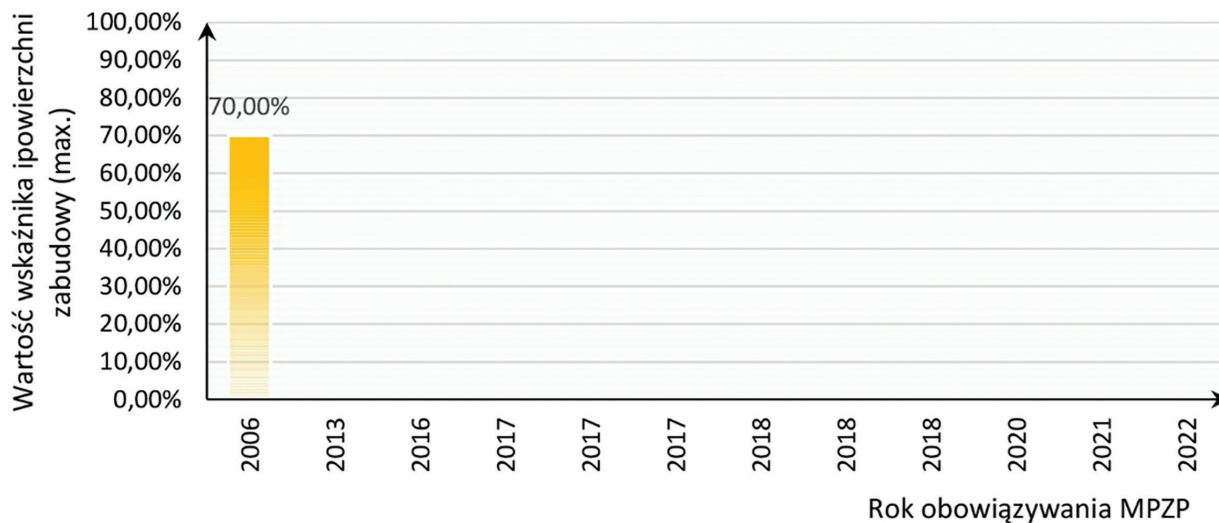
Centra handlowe stanowią pojedyncze budynki bądź ich zespoły, które są podporządkowane transportowi indywidualnemu, w szczególności samochodowemu. Pierwsze tego typu założenia w Polsce charakteryzowała obecność rozległego naziemnego parkingu. Z czasem zaczęły powstawać obiekty z wbudowanym parkingiem kubaturowym, uwalniając część przestrzeni zewnętrznej. Ostatnio można jednak zaobserwować powrót do realizacji z dominującym parkingiem naziemnym – tzw. open-air shopping center. Z przeprowadzonych badań wynika, że budynki centrów handlowych w Krakowie zajmują średnio poniżej 50% powierzchni obszaru inwestycji. Ich średnia intensywność plasuje się na poziomie 0,93, przy czym bardzo niewielka część działki jest urządzonej jako tereny zieleni (średnio 14,92%).

Z kolei w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych rzadkością jest stosowanie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy. Przyjmowane wartości wskaźnika intensywności zabudowy często dopuszczają powstawanie inwestycji o bardzo zróżnicowanej kubaturze, chociaż obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, do których zalicza się również centra handlowe, przeważnie są niskimi budynkami (od 1 do 3 kondygnacji). Jego średnia wartość mieści się w przedziale 0,73–3,31. Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego w większości dokumentów jest określany na poziomie 20% powierzchni działki (w 2 przypadkach przyjęto wartość 30%).

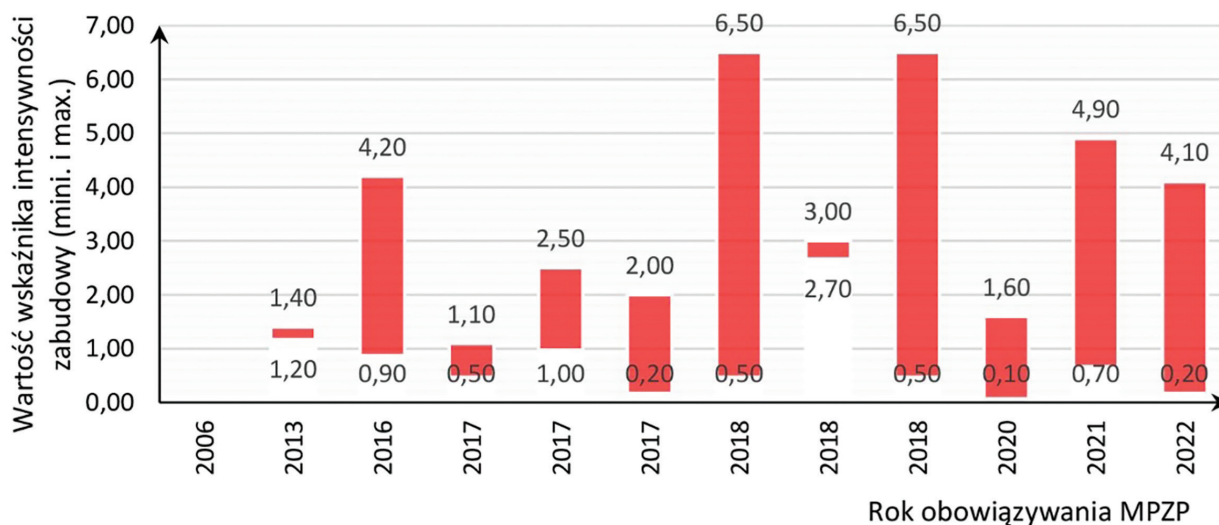
Porównanie wskaźników zapisanych w planach ze wskaźnikami realnymi, uzyskanymi z pomiarów, wskazuje na potrzebę zwiększenia udziału obszarów zieleni wokół budynków centrów handlowych. Z kolei w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ograniczyć szerokość przedziału intensywności zabudowy w wyniku obniżenia jego wartości maksymalnej.

W kontekście współcześnie promowanej idei miasta przyjaznego ludziom (pieszym)

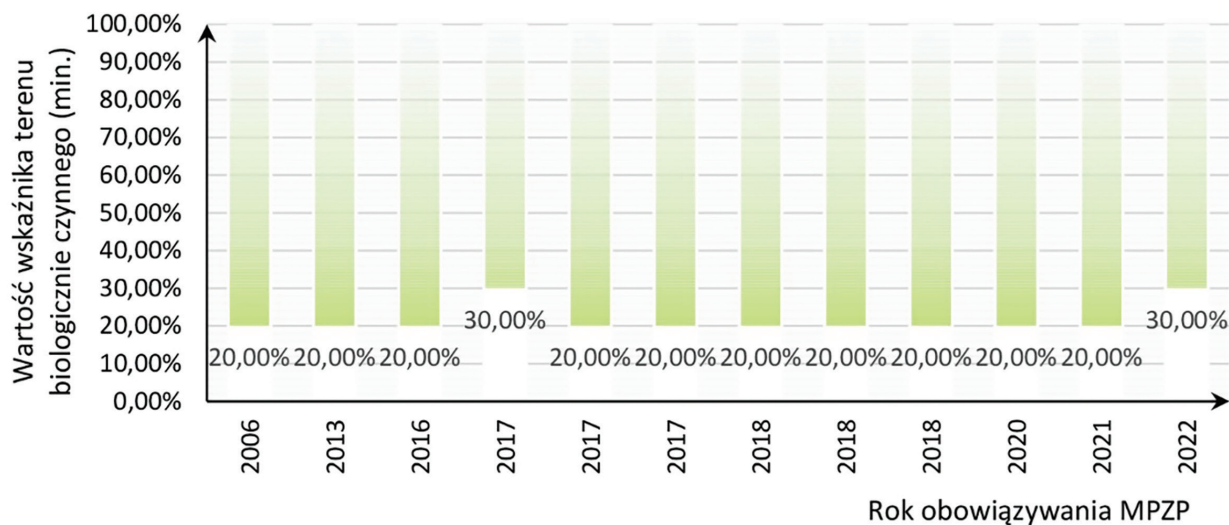
### Wskaźnik powierzchni zabudowy chronologicznie wg MPZP



### Wskaźnik intensywności zabudowy chronologicznie wg MPZP



### Wskaźnik terenu biologicznie czynnego chronologicznie wg MPZP



[11] warto rozważyć upowszechnianie rozwiązań projektowych, w których zwiększa się udział przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni w ramach budowy centrów handlowych, zwłaszcza w przypadku założeń typu mixed-use. Ich wielofunkcyjność sprzyja tworzeniu aktywnej przestrzeni publicznej. Przykład stanowi Galeria Kazimierz w Krakowie, wokół której urządzono plac i skwer od strony Bulwarów Wiślanych. Jest to często odwiedzane miejsce, zwłaszcza przy sprzyjających warunkach pogodowych. Takie zamierzenie wydaje się możliwe do realizacji poprzez zwiększanie w dokumentach planistycznych wartości wskaźnika terenu biologicznie czynnego. Występują jednak inwestycje, w przypadku których to zagadnienie jest bardziej skomplikowane. Należą do nich m.in. obiekty wielopoziomowe o złożonej strukturze podziemnej. Zagadnienie to wymaga szerszej analizy.

### Bibliografia

- [1] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503).
- [2] Boon Lay Ong, 2003, Green plot ratio: an ecological measure for architecture and urban planning, *Landscape and Urban Planning*, 63, 197-211. [https://doi.org/10.1016/S0169-2046\(02\)00191-3](https://doi.org/10.1016/S0169-2046(02)00191-3).
- [3] JianGuo Wang, Yu Zhang, Han Feng, 2010, A decision-making model of development intensity based on similarity relationship between land attributes intervened by urban design, *Science China Technological Sciences*, 53, 1743-1754. Doi: 10.1007/s11431-010-4029-x.
- [4] American Society of Planning Officials, PAS Information Report No. 111 Floor Area Ratio. APA's Planning Advisory Service 1958. <https://www.planning.org/pas/reports/report111.htm>.
- [5] Łabuz R., Centrum handlowe jako impuls rozwoju struktury urbanistycznej miasta. Przykład Krakowa. Rozprawa doktorska, Politechnika Krakowska, Kraków 2021.
- [6] International Council of Shopping Centers, <https://www.icsc.com/news-and-views/research/shopping-center-definitions> (dostęp: 3.04.2020).
- [7] Atut, <https://atut.com/atut-krakow/> (dostęp: 7.10.2022).
- [8] Rafał Blazy, Rita Łabuz, 2022, Spatial Distribution and Land Development Parameters of Shopping Centers Based on GIS Analysis: A Case Study on Kraków, Poland, *Sustainability*, 14, 7539. <https://doi.org/10.3390/su14137539>.

- [9] Urząd Miasta Krakowa, Planowanie Przewidywane, [https://www.bip.krakow.pl/?bip\\_id=1&mmi=412](https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&mmi=412) (dostęp: 10.10.2022).
- [10] Miejski System Informacji Przewidywanej Krakowa, <https://msip.krakow.pl/> (dostęp: 7.10.2022 r.).
- [11] Gehl J., *Miasta dla ludzi*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2017.

DOI: 10.5604/01.3001.0016.2171

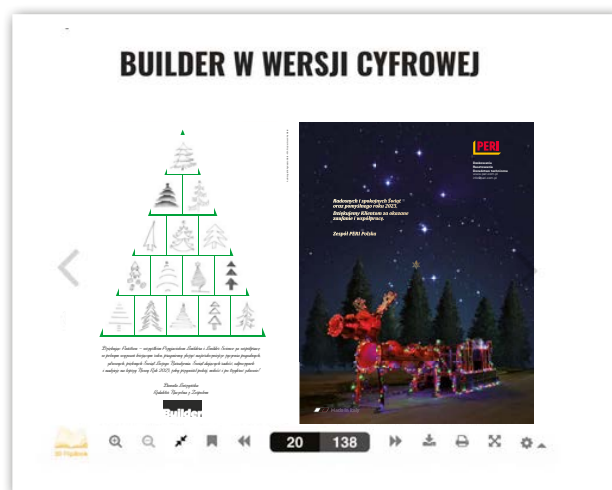
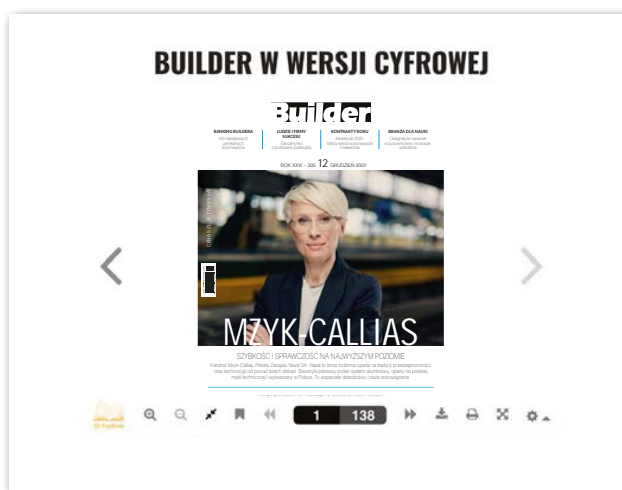
**PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA**  
 Blazy Rafał, Łabuz Rita, 2023, Sposób zagospodarowania terenów centrów handlowych Krakowa na tle wybranych dokumentów planistycznych, „Builder” 2 (307).  
 DOI: 10.5604/01.3001.0016.2171

**Streszczenie:** Centra handlowe stanowią stosunkowo nowy element przestrzeni polskich miast, który wpływa na kształtowanie tkanki urbanistycznej. Problemem badawczym niniejszego artykułu jest ustalenie, w jaki sposób są zagospodarowywane tereny krakowskich centrów handlowych i jakie przyjmuje się w dokumentach planistycznych wartości podstawowych wskaźników urbanistycznych dla tych terenów. Przedmiot badań stanowią obszary wszystkich centrów handlowych zlokalizowanych w Krakowie. Celem jest określenie tendencji w sposobie ich zagospodarowania na tle obowiązujących dokumentów planistycznych. W pierwszej kolejności w oparciu o analizy GIS obliczono wartości 3 parametrów: wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy i wskaźnika terenu biologicznie czynnego. Następnie zestawiono je z wartościami przyjmowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Z przeprowadzonych badań wynika, że budynki centrów handlowych w Krakowie zajmują średnio mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji. Tylko niewielka część działki jest zagospodarowana w formie zieleni (średnio 14,92%). W dokumentach pla-

nistycznych wartości wskaźnika intensywności zabudowy często dopuszczają powstanie inwestycji o bardzo zróżnicowanej kubaturze.  
**Słowa kluczowe:** zagospodarowanie terenu, wskaźniki urbanistyczne, centrum handlowe, planowanie przestrzenne

**Abstract:** Way of the land development of the areas of Cracow's shopping centers compared to selected planning documents. Shopping centers are a relatively new element of the urban space of Polish cities, which affects the shaping of the urban tissue. The research problem of this article is to establish, how the areas of Cracow's shopping centers are developed and what values of basic urban indicators for these areas are adopted in planning documents. The subject of the research are the areas of all shopping centers located in Cracow. The aim is to determine the trends in the way these areas are developed against the background of the planning documents that are in force. In the first instance, based on GIS analyses, the values of selected 3 parameters were calculated: the building plot ratio, the floor area ratio and the green plot ratio. Then, they were compared with the values adopted in selected local development plans. The research shows that shopping centre buildings in Cracow occupy on average less than 50% of the investment area. Only a small part of the plot is developed in the form of greenery (on average 14.92%). In planning documents, the floor area ratio often allows the creation of investments of very different intensity.

**Keywords:** land development, urban indicators, shopping center, spatial planning



Czytaj na [www.builderpolska.pl](http://www.builderpolska.pl)