

# CRACOVIANA

## CRACOVIANA

---

**BARBARA BARTKOWICZ**

Prof. dr hab. inż. arch.

Katowice School of Technology

e-mail: barbara.bartkowicz@wst.com.pl

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8806-0523>

# POTRZEBA WERYFIKACJI OBECNYCH TRENDÓW ROZWOJU MIAST — ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM KRAKOWA

## THE NEED FOR VERIFICATION OF EXISTING URBAN DEVELOPMENT TRENDS — WITH PARTICULAR FOCUS ON KRAKÓW

### STRESZCZENIE

Ograniczenie aktywności we wszystkich dziedzinach życia z powodu pandemii koronawirusa to dobry moment do refleksji nad niekorzystnymi tendencjami przebudowy i rozbudowy polskich miast, a zwłaszcza Krakowa. W artykule zwrócono uwagę na fakt, że atrakcyjność turystyczna i biznesowa Krakowa jest przyczyną nadmiernego dogęszczania tkanki miejskiej nowymi inwestycjami. Natomiast podporządkowanie zabytkowego śródmieścia funkcji turystycznej narusza niektóre ponadczasowe wartości Krakowa oraz ogranicza uczestnictwo mieszkańców w użytkowaniu historycznego śródmieścia. We wnioskach zwrócono uwagę na potrzebę korekty obecnych działań przestrzennych na rzecz trwałych zasad kształtowania środowiska miejskiego.

**Słowa kluczowe:** Kraków, pandemia, struktura funkcjonalno-przestrzenna, turystyka, weryfikacja tendencji, zabytkowe centrum

### ABSTRACT

Reduced activity in all life areas due to the coronavirus pandemic is a good moment to reflect on the unfavorable trends in the redevelopment and expansion of Polish cities, especially Krakow. The article draws attention to the fact that the tourist and business attractiveness of Krakow is the cause of excessive densification of the urban fabric with new investments. The subordination of the historic downtown to the tourist function, in turn, violates some of the timeless values of Krakow and limits the participation of residents in the use of the historic downtown. In conclusion, attention was drawn to the need for correction of the current spatial activities in favor of sustainable principles of shaping the urban environment.

**Keywords:** Krakow, pandemic, functional-spatial structure, tourism, trend verification, historic center

### WSTĘP

Weryfikacja stylów, redefinicja zasad i sposobów działania następuje w momentach szczególnych, kiedy dalsze postępowanie w obranym kierunku nie ma sensu lub natrafia na barierę nie do pokonania. Czy obecne czasy są momentem szczególnym dla refleksji nad dotychczasowym kierunkiem przebudowy i rozwoju miast? Wydaje się, że tak. Zwłaszcza

na przykładzie Krakowa można sprawdzić zasadność sposobów i kierunków postępowania przyjętych dla przekształceń historycznej i współczesnej struktury miejskiej i jej skutków na przyszłość.

Kraków — najbardziej atrakcyjne i popularne turystycznie miasto w Polsce — bez zapowiedzi i ostrzeżeń został poddany następstwom światowego kryzysu pandemii koronawirusa SARS-CoV-2. Konieczność zahamowania katastrofy z dnia na

dzień zmieniła zasady życia i działania w globalnym świecie intelektu, rozrywki i gospodarki, ale także tradycji i nowoczesności. Jednego dnia podziwiany Kraków, pełen gwaru rozbawionych turystów, zamienił się w pustą przestrzeń jak po katastrofie nuklearnej. Chociaż w najbardziej atrakcyjnej, historycznej przestrzeni możemy dzisiaj zobaczyć próby funkcjonowania, to dawny tryb życia śródmieścia Krakowa, podporządkowany turystom, minął i może już nie powrócić (il. 1).

Celem publikacji jest naświetlenie obecnych niekorzystnych trendów przebudowy struktury przestrzennej miast, wskazanie ich przyczyn i skutków oraz uzasadnienie oczekiwanych kierunków weryfikacji. Problem dotyczy polskich miast, zwłaszcza dużych (ale nie tylko dużych), przebudowywanych i rozwijanych w warunkach gospodarki rynkowej wprowadzonej zmianą ustroju przed trzydziestoma laty.

Szczególnym przykładem do rozważań jest Kraków, którego unikatowe dziedzictwo, atrakcyjność turystyczna i biznesowa stały się motorem przekształceń prowadzących w skutkach do degradacji wielu wartości. Przeżywany na całym świecie okres pandemii koronawirusa jest szczególnym wyzwaniem dla Krakowa, pokazującym konieczność weryfikacji sposobów obecnych działań w przebudowie historycznej i współczesnej przestrzeni miejskiej. Punktem wyjścia tej weryfikacji wydaje się powrót do uniwersalnych zasad kształtowania środowiska miejskiego, ukierunkowanych na zaspokajanie potrzeb człowieka w zróżnicowanym wachlarzu potrzeb całej społeczności miejskiej.

Podstawowym kryterium oceny oczekiwanych działań naprawczych powinna być odpowiedź na pytania: Czyje jest miasto? i Komu powinno służyć?

Miasto należy do mieszkańców, bo to oni od prawików tworzyli wartości materialne i duchowe, które odziedziczyły obecne pokolenia, a które nieumniejszone, lecz z dodatkiem współczesnych osiągnięć, powinny być podstawą dobrobytu i chlubą przyszłych pokoleń.

## **1. TENDENCJE WE WSPÓŁCZESNYM PRZEKSZTAŁCANIU I ROZBUDOWIE POLSKICH MIAST**

Ogólnie można stwierdzić, że we współczesnej rozbudowie polskich miast dominują dwie niekorzystne tendencje:

- Pierwszą tendencją jest intensyfikacja wykorzystania terenów już zainwestowanych przez dogęszczanie zabudowy we wszystkich rodzajach tkanki miejskiej oraz ukierunkowanie przebudowy zabytkowych śródmieść na maksymalizację

zysków przez podporządkowanie tego obszaru dominującej funkcji, np. usługowo-handlowej lub turystycznej.

- Równoległym zjawiskiem z intensyfikacją wykorzystania tkanki miejskiej jest postępujące rozlewanie i rozproszenie zabudowy nie tylko wokół dużych aglomeracji, ale także miast małych i średniej wielkości oraz wsi.

Wymienione tendencje mają ze sobą związek, swoją historię oraz uzasadnienia polityczne, ekonomiczne i społeczne, z różnym rozłożeniem akcentów i nasileniem w czasie. Jako przełomowy należy uznać okres transformacji ustrojowej, w którym upadłość i prywatyzacja zakładów przemysłowych zmniejszyła dotychczasowe tempo wzrostu ludności miast, weryfikując podstawy utrzymania ludności, ale także zmieniła zasady rozbudowy tkanki miejskiej.

Przywrócone prawo własności i często interpretacja jego pierwszeństwa przed interesem społecznym prowadziła, i zbyt często prowadzi, do partykularyzmu i dominacji interesów grup nacisku. Liberalizacja działań w przestrzeni nazwana „grą o przestrzeń” oznacza niejako prawo silniejszego gracza. W przepisach prawa dominują ustalenia, że koszty urządzenia i utrzymania przestrzeni lokują się po stronie samorządu, czyli ogółu mieszkańców, a zyski dotyczą inwestorów prywatnych<sup>1</sup>.

Brak doświadczeń w zakresie aktywnej polityki zarządzania i koordynacji przebudowy przestrzeni w samorządach, stosowanie wyłącznie nakazów i zakazów, które łatwo ominąć, prowadzi zbyt często do utraty istotnych wartości przestrzeni i rezygnacji z publicznych celów.

## **2. PRZEBUDOWA KRAKOWA JAKO KONSEKWENCJE JEGO ATRAKCYJNOŚCI**

Szczególny przykład omawianych tendencji stanowi Kraków. To najstarsze miasto uniwersyteckie, od XIV wieku ośrodek nauki, sztuki i kultury, stolica państwa i siedziba królów, swoim unikatowym charakterem wydobywa złożoność występujących problemów i podkreśla ostrość narastających konfliktów.

<sup>1</sup> Ustawa o samorządzie terytorialnym z 8 marca 1990 roku w art. 7 p. 1 określa zadania własne gminy, w tym obowiązek urządzenia i utrzymania terenów, elementów infrastruktury technicznej, tj. wody, kanalizacji, utylizacji odpadów, transportu zbiorowego, ochrony środowiska, zieleni, porządku publicznego i inne. Ustawa nie określa natomiast współuczestnictwa innych podmiotów w tych obowiązkach.

Ze swoim dziedzictwem materialnym i duchowym, Kraków — „Pomnik historii” — wpisany na listę UNESCO jako „Dziedzictwo kultury i przyrody świata”<sup>2</sup> w ciągu trzydziestu lat transformacji ustrojowej stał się jednym z najpopularniejszych miast turystycznych w Europie i świecie oraz najchętniej odwiedzanym przez turystów miastem Polski. W 2000 roku Kraków odwiedziły 4 mln turystów, ale w 2017 było ich już 12,9 mln, a w roku 2019 ponad 14 mln, w tym 3,3 mln turystów zagranicznych (*Raport o stanie miasta 2019*, s. 158).

Piękno i unikatowy charakter Starego Miasta oraz jego otwartość na coraz większą rzeszę turystów z całego świata, chociaż stały się sukcesem ekonomicznym, równocześnie okazały się pułapką dla normalnego życia miasta. Zabytkowy Kraków stał się w wielu aspektach „kombinatem usług i taniej rozrywki”, z tłumem hałaśliwych turystów wypełniających zarówno kwartały mieszkaniowe, jak i publiczną przestrzeń miasta. Konsekwencją tego okazał się nasilony odpływ stałych mieszkańców z centralnej strefy Krakowa<sup>3</sup>, gdzie obecnie wokół Rynku Głównego właściwie nie ma stałych mieszkańców. Szacuje się, że w obrębie Plant mieszka na stałe zaledwie kilkaset osób.

Podporządkowanie funkcji turystycznej śródmieścia Krakowa w ciągu trzydziestu lat spowodowało modernizację i adaptację dla obsługi turystów zabytkowej tkanki Starego Miasta i jego bezpośredniego otoczenia, a także nadbudowę wielu kamienic w pierzejach ulic oraz budowę dużych, przeskalowanych kubatur hotelowych i mieszkalnych wewnątrz kwartałów śródmiejskich, często kosztem

zieleni dawnych ogrodów (il. 2–5). Przebudowa wewnątrz bogatych kamienic mieszczańskich na małe pomieszczenia hostelowe dla turystów oraz na lokale usługowo-handlowe oznaczała wymianę autentycznej substancji historycznej, zniszczenie starych bram i witryn, reprezentacyjnych klatek schodowych z bogatym detalem schodów, poręczy, lamp i witraży. Ta część historycznego zasobu została bezpowrotnie stracona.

Działania inwestycyjne w śródmieściu Krakowa miały na początku charakter jednostkowy i rozciągnięty w czasie ostatnich trzydziestu lat, umożliwiony zmianą funkcjonowania prawa własności i znaczną liberalizacją działań w przestrzeni. Odzyskanie części zabytkowych kamienic przez właścicieli i ich spadkobierców już w latach 90. spowodowało odnowę i uatrakcyjnienie Starego Miasta, co stworzyło przychylną atmosferę dla modernizacji całych kamienic pod kątem funkcji turystycznej<sup>4</sup>. Podniesienie czynszów, tym samym uwolnienie wielu kamienic od kwaterunkowych lokatorów, umożliwiło ich sprzedaż na inwestycje dochodowe, remont i przebudowę mieszkań na siedziby firm, szeroką gamę usług oraz hotele i hostele dla coraz większej rzeszy turystów. Wolnorynkowy nieregulowany proces przebudowy przynosił coraz większe zyski, ale z czasem wymknął się spod kontroli, doprowadzając do sytuacji, w której dzisiaj stawiamy pytania: Jaka powinna być normalność zabytkowego centrum Krakowa? I jak do niej powrócić?

Równoległe z adaptacją zabytkowego centrum Krakowa dla funkcji turystycznej od trzydziestu lat postępuje intensyfikacja zabudowy otaczających dzielnic. Budowa przeskalowanych kubatur mieszkalnych i biurowych o wysokiej intensywności dotyczy zarówno tradycyjnej tkanki zabudowy pierzejowej i wolnostojącej, bliższych i dalszych osiedli wielorodzinnych, terenów przemysłowych pozostałych we wszystkich częściach miasta, jak i terenów zieleni, zaprojektowanych dla przewietrzania miasta<sup>5</sup> oraz dla rekreacji mieszkańców, pomiędzy zrealizowanymi osiedlami.

<sup>2</sup> Kolejne akty ochrony Krakowa obejmują: 1) układ urbanistyczny w granicy Plant i Wawel — wpis do rejestru zabytków 1931–1933, poszerzony w 1934 roku o Kazimierz ze Stradomem; 2) wpis na Listę Światowego Dziedzictwa Kultury i Przyrody UNESCO w 1978 roku obejmuje: Stare Miasto z Kazimierzem i Stradomem; 3) „Kraków — historyczny zespół Miasta — pomnik historii” — zarządzenie Prezydenta RP z 8 września 1994 roku obejmuje Stare Miasto, Stradom i Kazimierz z zabytkowymi przedmieściami; 4) „Układ urbanistyczny m. Krakowa w granicach Twierdzy Kraków” wpisany do rejestru zabytków 10 stycznia 2007 roku (według Studium UiKZP m. Krakowa, 2009, s. 36; 5. Park kulturowy — Uchwała Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z 3 listopada 2010 roku w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą „Park Kulturowy Stare Miasto”).

<sup>3</sup> Tylko w latach 2000–2019 z czterech dzielnic centralnych Krakowa ubyło 46,5 tys. mieszkańców, w tym najwięcej z dzielnicy I Stare Miasto — 27,3 tys.; kolejno z dzielnic ubyło: II Grzegórzki — 6,2 tys., III Prądnik Czerwony — 2,1 tys., V Łobzów (od 24 maja 2006 roku Krowodrza) — 10,9 tys. (według: ‘Ludność Krakowa według dzielnic pomocniczych. Stan w dniu 22.01.2000 roku’ *Rocznik Statystyczny Krakowa 2000* (2000), s. 95; *Raport o stanie Miasta 2019* (2020), s. 25).

<sup>4</sup> W ciągu dwóch lat przemian ustrojowych wygląd parteru Starego Miasta w Krakowie budził podziw architektów i urbanistów z Warszawy, gdzie brak własności prywatnej paraliżował wszelkie próby ożywienia i przebudowy parteru kamienic.

<sup>5</sup> Jeszcze w okresie międzywojennym klimatolodzy uznawali Kraków, na równi z Madrytem, za najbardziej niezdrowe miasto w Europie ze względu na dużą ilość cisz i zaleganie mgieł. Produkcja stali w Hucie im. Lenina zdecydowanie pogorszyła stan powietrza w Krakowie. W projektach urbanistycznych i ich realizacji zazerwowano duże kliny zieleni i terenów otwartych dla wspomagania systemu przewietrzania Krakowa. Obecne zabudowywanie tych klinów i eliminacja zieleni ze śródmiejskich terenów Krakowa zdecydowanie pogarsza stan powietrza, zwłaszcza w okresie wysokich temperatur latem.

Ta działalność inwestycyjna na całym obszarze Krakowa wynika z nieprzerwanego zapotrzebowania na powierzchnię mieszkaniową, biurową i usługową w szerokim asortymencie, o czym świadczy wysokość cen na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań w Krakowie są najwyższe, po Warszawie, i od lat ciągle rosną. Tylko w 2019 roku oddano do użytku 13 tys. mieszkań, a średnia cena za 1 m kw. powierzchni wynosiła 9400 zł, przy czym w Starym Mieście była wyższa o 4000 zł za 1 m kw.<sup>6</sup> Mimo wysokich cen mieszkania w Krakowie były przed pandemią uważane za dobrą lokatę kapitału, ponieważ można je było łatwo wynająć cudzoziemcom pracującym okresowo w Krakowie, albo turystom, a także studentom.

Podobnie jak sprzedaż mieszkań, wysokie zainteresowanie dotyczyło wynajmu biur, gdyż Kraków, dzięki swojej renomie ośrodka nauki, kultury i zasobów wykształconych specjalistycznych kadr, jest uważany za najlepszą siedzibę dużych, znaczących technologicznych firm<sup>7</sup>. Kraków, po Warszawie<sup>8</sup>, posiada największe zasoby powierzchni biurowej, tj. 1,2 mln m kw. Średnia cena wynajmu w biurach serwisowanych wysokiej klasy wynosi 60 zł za 1 m kw. miesięcznie. Pomimo ciągłej realizacji nowych biur w Krakowie do 2019 roku nie było nadpodaży i nadal utrzymuje się presja na wielkie realizacje biurowe.

Możliwość nowych realizacji na terenach już zainwestowanych wynika z tego, że w osiedlach budowanych w Krakowie w latach 60. i 70. pozostało wiele rezerw terenowych dla modelowo zaprojektowanych usług i terenów wypoczynku, których

realizację odłożono do lepszych czasów<sup>9</sup>. Po zmianach ustrojowych rezerwy terenowe w osiedlach, zieleni pomiędzy osiedlami oraz zdegradowane tereny po upadłości zakładów przemysłowych stały się dla deweloperów łatwo dostępnym zasobem uzbrojonych terenów dla dogęszczenia mieszkalnictwa oraz budowy biur i supermarketów, zamiast projektowanych wcześniej zespołów usług w osiedlach. W ten sposób w wielu obszarach Krakowa w miejsce czytelnej struktury zaprojektowanych zespołów mieszkaniowych z usługami, wydzielonymi ciągami zieleni rekreacyjnej, powstał rozległy, chaotyczny konglomerat osiedli z okresu PRL-u zdominowanych obecnie dobudowaną, przeskalowaną zabudową mieszkalno-biurową, bez przynależnych usług i terenów rekreacyjnej zieleni.

Szczególnie w większych terenach, po zburzonych zakładach przemysłowych, powstały i nadal są rozbudowywane duże skupiska zagęszczonej zabudowy, dwukrotnie wyższej od istniejącej w sąsiedztwie. Można tu wymienić w II Dzielnicy, na obszarze śródmieścia, tzw. „Wiślane Tarasy” na miejscu zburzonych Zakładów Zieleniewskiego przy ulicy Grzegórzeckiej<sup>10</sup> lub zagęszczoną zabudowę pomiędzy ulicami Francesco Nullo a Fabryczną o nazwie „Grzegórzki Park”, gdzie nie rośnie ani jedno drzewo i nie ma miejsca, aby je posadzić. Bardzo często kolejno budowane obiekty stanowią zbiór zagęszczonych kubatur o różnej wysokości i różnym kształcie, postawionych przypadkowo obok siebie. Trwające nadal takie realizacje przytłaczają skalą, intensywnością i obcą formą istniejącą zabudowę II Dzielnicy Krakowa, tym bardziej, że pozostają w ostrym konflikcie z widoczną tutaj częścią panoramy Starego Miasta i sylwetą Wawelu (il. 6–10).

Oprócz zwrócenia uwagi na konflikty i chaos przestrzenny w obszarach obecnego dogęszczania zabudowy, ważną sprawą dla Krakowa jest spojrzenie na współczesne realizacje obiektów związanych z kulturą. Takie obiekty swoją reprezentacyjną formą zawsze podkreślały wysoką rangę funkcji kultury. Natomiast swoją lokalizacją, urządzeniem otoczenia i sposobem użytkowania podnosiły znaczenie

<sup>6</sup> Według portalu nieruchomości morizon.pl w grudniu 2019 roku najdroższe mieszkania w Krakowie były w Starym Mieście w cenie 13,4 tys. zł/m kw., a w dzielnicy Zwierzyńc — 11,6 tys. zł/m kw. Najtańsze na peryferiach miasta: w Swoszowicach — 6,6 tys. zł/m kw., w Mistrzejowicach — 7,9 tys. zł/m kw.

<sup>7</sup> Można tu wymienić takie firmy, jak: Motorola Solutions z siedzibą w Nowym Jorku, której największe przedstawicielstwo znajduje się od trzydziestu lat w Krakowie albo przedstawicielstwo kanadyjskiej firmy Cisco dostarczającej oprogramowania i aplikacje we wszystkich dziedzinach rozwoju technologii cyfrowych (Bartuś, Z. ‘Dolina cyfrowa, czyli jak Kraków rósł mimo pandemii, a teraz przyspieszył. Wielka zmiana na rynku pracy oczami krakowskiej Motoroli i Cisco’, *Dziennik Polski Magazyn Piątek*, 11.06.2021, s. 28–29).

<sup>8</sup> Warszawa w roku 2018 posiadała na wynajem 5,5 mln m kw. powierzchni biurowych. To zasoby większe niż suma powierzchni biurowych we wszystkich największych miastach Polski. Średnia cena wynajmu w zależności od lokalizacji wynosi 100–150 zł/m kw. dla biur serwisowanych klasy A i A+. Do czasów pandemii popyt na wynajem biur wysokiej klasy był w Warszawie wyższy od podaży. Według: (2018) *Raport WGN: Rynek nieruchomości komercyjnych w roku 2018*, [online] <https://pap-mediroom.pl/biznes-i-finance/raport-wgn-rynek-nieruchomosci-komercyjnych-w-roku-2018> (dostępne: 14.06.2020); morizon.pl.

<sup>9</sup> Budowane w Polsce od lat 50. osiedla mieszkaniowe były projektowane w oparciu o wielokrotnie układy osiedli modelowych, w których liczba mieszkańców wynikała z przyjętego modelowego systemu usług i terenów wypoczynku. Były to systemy nawiązujące do idei i zasad „osiedli społecznych” wypracowanych w okresie międzywojennym i realizowanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową (Bartkiewicz, 1974, s. 32–37).

<sup>10</sup> Presja realizacji tak intensywnego mieszkalnictwa w dzielnicy II Grzegórzki wynika z tego, że cena 1 m kw. powierzchni mieszkania wynosi tutaj aż 12,5 tys. zł i jest niższa od cen w Starym Mieście tylko o 900 zł (według morizon.pl).

miejsca w publicznej przestrzeni miasta, nadając mu reprezentacyjny charakter.

Współczesnych realizacji, jak na rangę kulturalną Krakowa, jest niewiele. Można tu wymienić Operę Krakowską przy rondzie Mogiłskim, do której trudno podjechać samochodem lub taksówką, a jeszcze trudniej dojść od przystanków tramwajowych usytuowanych w dolnym poziomie ronda. Drugim obiektem jest wybudowane przy rondzie Grunwaldzkim Centrum Kongresowe ICE Kraków, podobnie trudno dostępne pieszo i kołowo. Obydwa obiekty swoją formą nie zapowiadają reprezentacyjnej funkcji kultury, a ich lokalizacja przy węzłach i rozjazdach komunikacyjnych deprecjonuje znaczenie takiej funkcji w publicznej przestrzeni Krakowa. Następną planowaną inwestycją jest Krakowskie Centrum Muzyki, obiekt o dużej randze, niesłychanie potrzebny i oczekiwany w Krakowie, ale — zupełnie nie wiadomo dlaczego — lokalizowany z dala od centrum miasta.

W tym miejscu trzeba postawić pytania: Czy zapomniano, czym jest funkcja kultury dla Krakowa? Czy też zapomniano, jaka jest rola urbanistyki dla kształtowania przestrzeni? Poszukiwanie logicznych rozwiązań i korekta popełnionych błędów jest zadaniem obecnej chwili.

### **3. ROZPRZESTRZENIANIE ZABUDOWY WOKÓŁ KRAKOWA JAKO REAKCJA NA OBNIŻANIE JAKOŚCI ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO**

Przeciwstawną tendencją do intensyfikacji wykorzystania terenów w mieście jest rozprzestrzenianie i rozpraszanie zabudowy wokół miast, które obecnie jest częstą reakcją na wzrost uciążliwości i przegęszczenie miasta. W czasach współczesnych poszukiwanie miejsca zamieszkania za miastem dotyczy dwóch grup mieszkańców miast. Pierwszą jest grupa osób o ustabilizowanych warunkach pracy i dobrym statusie materialnym, którzy poszukują wygodnych warunków życia w otoczeniu przyrody. Drugą grupą są ludzie młodzi, mobilni, dla których codzienny dojazd do miasta nie stanowi problemu. Natomiast nabycie wygodnego domu za miastem jest łatwiejsze od kupna odpowiedniego mieszkania w mieście.

Obydwie motywacje mają swoje uzasadnienie w chwili podejmowania decyzji. Problemy zazwyczaj pojawiają się z upływem czasu i zmianą osobistych warunków życia. Dla ludzi młodych to zazwyczaj życie rodziny z dziećmi, gdzie w otoczeniu nie ma żadnej infrastruktury społecznej. Dla ludzi starszych z upływem czasu jest to problem samowystarczal-

ności w zaopatrzeniu, utrzymaniu domu i ogrodu, a z czasem także opieki pielęgnacyjnej.

Trzeba dodać, że problem początków rozprzestrzenia zabudowy wokół dużych miast, a zwłaszcza Krakowa, sięga lat 50. ubiegłego wieku, kiedy duże grupy tzw. chłoporobotników dojeżdżały do pracy w przemyśle i budownictwie gwałtownie rozbudowywanego miasta<sup>11</sup>. Zarobione w mieście pieniądze pozwalały na budowę systemem gospodarczym domów mieszkalnych na wsi. Do rozprzestrzenia zabudowy przyczyniło się szczególnie zarządzenie resortu budownictwa z lat 60. zabraniające budowy domów jednorodzinnych na terenach uzbrojonych. Wobec kwaterunkowego systemu przydziału mieszkań i ich niedostatku budowa domu w rodzinnej wsi była często jedyną realną możliwością uzyskania w niedługim czasie własnego miejsca zamieszkania.

Znaczącym impulsem do zwiększenia budownictwa jednorodzinnego wokół Krakowa po zmianie ustrojowej było ograniczenie hutnictwa i współzależnej produkcji przemysłowej. Otrzymane odprawy emerytalne i przedemerytalne dla pierwszego pokolenia hutników, którzy po przepracowanych w mieście kilkudziesięciu latach mogli wrócić w rodzinne strony na wieś, oznaczały możliwość budowy własnego domu, a często były też podstawą uruchomienia własnej rodzinnej przedsiębiorczości<sup>12</sup>. Pozostawienie mieszkań własnym dzieciom w Krakowie i budowa nowych domów na wsi skutkowało rozgęszczeniem małych mieszkań kwaterunkowych z okresu budowy Nowej Huty. Dla Krakowa oznaczało to ubytek ponad 30 tys. mieszkańców w dzielnicy Nowa Huta w ciągu ostatnich trzydziestu lat.

Obecnie budowane domy jednorodzinne na zewnątrz Krakowa to zazwyczaj ciągi budynków szeregowych lub wolnostojących umieszczone szeregiem w otwartej przestrzeni poza zainwestowaniem miejskim na niedawnych terenach rolnych. Ta

<sup>11</sup> Okres gwałtownego uprzemysłowienia miast wiąże się z powstaniem licznej grupy chłoporobotników, tj. mieszkańców wsi dowożonych przez zakłady do pracy w przemyśle i budownictwie. Dla przeludnionych wsi była to korzystna forma zatrudnienia, bez rezygnacji z uprawiania własnej ziemi i możliwość zarobienia pieniędzy zazwyczaj przeznaczonych na budowę nowego domu na wsi.

<sup>12</sup> Z tego względu, pomimo ograniczenia, a potem likwidacji ciężkiego przemysłu, Kraków nie przeżył dużego ubytku mieszkańców w okresie transformacji ustrojowej ani wielkiego wzrostu bezrobocia. W latach 2000–2019 łącznie w Nowej Hucie było 25,4 tys. mieszkańców, w tym w dzielnicach: XV Mistrzejowice — 4,7 tys., XVI Bieżczyce — 8,5 tys., XVIII dawne miasto Nowa Huta — 12,2 tys. (według: 'Ludność Krakowa według dzielnic pomocniczych. Stan w dniu 22.01.2000 roku', *Rocznik Statystyczny Krakowa 2000* (2000), s. 95; *Raport o stanie Miasta 2019* (2000), s. 25.

zabudowa nie posiada żadnych usług ani publicznych przestrzeni, a codzienne funkcjonowanie mieszkańców opiera się wyłącznie o indywidualną mobilność i pełną samowystarczalność (il. 11–12). Drugą formę zabudowy stanowią budynki jednorodzinne wolnostojące, usytuowane w gminach otaczających Kraków. Zazwyczaj swobodne grupy budynków wolnostojących nie są związane z istniejącą zabudową, zwłaszcza z dawnym układem osadniczym wsi. Trzeci rodzaj to budynki jednorodzinne, budowane w małych miastach w otoczeniu Krakowa, które w zależności od lokalizacji mogą korzystać ze zorganizowanego środowiska małomiasteczkowego z pewną pulą usług i uporządkowanej przestrzeni.

#### **4. WIELKOŚĆ STATYSTYCZNA A RZECZYWISTE FUNKCJONOWANIE KRAKOWA**

Współczesny Kraków, drugie co do wielkości miasto Polski, w ujęciach statystycznych posiada prawie 780 tys. mieszkańców, ale liczba codziennych użytkowników Krakowa jest dużo wyższa i dawno przekroczyła milion osób.

Oprócz stałych mieszkańców, których liczba wynosi około 780 tys. osób, w 2019 roku do pracy w Krakowie dojeżdżało około 120 tys. osób. Na uczelniach kształciło się 130 tys. studentów, a co najmniej 15 tys. uczniów pobierało naukę w szkołach różnego typu, dojeżdżając do Krakowa. Ponadto codziennie interesanci w liczbie około 25 tys. odwiedzali Kraków w różnych celach. Do tej liczby, znacznie przekraczającej sumarycznie milion użytkowników, należy doliczyć turystów, w zależności od pory roku — od 50 tys. do co najmniej 200 tys. osób codziennie. Wśród tej grupy turystów lub obok niej trzeba wymienić pielgrzymów z całego świata odwiedzających Kraków przede wszystkim jako miasto kultu Bożego Miłosierdzia z sanktuarium w Łagiewnikach, rozslawione za przyczyną św. Siostry Faustyny i św. Jana Pawła II<sup>13</sup>.

Ponad milionowa liczba użytkowników jest podstawą rozległych aktywności Krakowa, ale obciążenie zewnętrzne, nie licząc turystów, sięga prawie 30% użytkowników. Dotyczy to uciążliwości funkcjonowania miejsc pracy dla dojeżdżających, nasilenia ruchu pieszego, zwłaszcza w śródmieściu, obciążenia transportu publicznego, dodatkowego obciążenia ruchem samochodowym, parkowaniem i spalinami.

<sup>13</sup> Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Krakowie-Łagiewnikach odwiedza rocznie ponad 2 mln pielgrzymów. W latach 2008–2017 do Krakowa w celach pielgrzymkowych przyjechało 13,48 mln osób (Borkowski, 2018, s. 65).

Należy dodać, że koszty utrzymania miasta należą do mieszkańców Krakowa, natomiast dojeżdżający zatrudnieni płacą podatki w miejscu zamieszkania. Zachęca to dodatkowo okoliczne gminy do zwiększania terenów budowlanych bez innych zobowiązań.

Do obowiązku codziennego zaopatrzenia, obsługi i zabezpieczenia ponad miliona codziennych użytkowników w Krakowie trzeba dodać wiodącą rolę kulturalną miasta — zarówno tę zapisaną w jego materialnym dziedzictwie, w znaczącej spuściznie naukowej, w literaturze i sztuce, jak i tę współczesną — wyrażoną w liczbie i poziomie spektakli teatralnych, wystaw i koncertów, sympozjów naukowych, konkursów wielu dziedzin i w osiągnięciach ich laureatów. Nie należy pomijać współczesnych zasobów demograficznych, nowoczesnie wykształconego potencjału, zasobów intelektualnych, nauki i sztuki, kultury i nowych technologii, gwarantujących nowoczesny rozwój Krakowa.

Osobnym, ale istotnym zjawiskiem dla funkcjonowania miasta, jest układ przestrzenny Krakowa, w którym historyczne centrum od zarania dziejów do dzisiaj jest sercem i mózgiem miasta oraz jego głównym środkiem aktywności. W swojej dalszej i bliższej historii centrum Krakowa przeżyło wiele trudnych, krytycznych i zwrotnych momentów, ale zdołało je przezwyciężyć. Począwszy od klęski wielkich pożarów i powodzi, poprzez wojny, najazdy i zabory w minionych wiekach po czasy współczesne, kiedy to jedną decyzją polityczną zabytkowe śródmieście, ośrodek nauki i kultury, otrzymało drugą rolę jako centrum kilkusetmilionowego miasta obciążonego uciążliwym przemysłem. Dzisiaj możemy powiedzieć, że półwiekowy epizod przemysłu ciężkiego w 800-letniej historii Krakowa już minął. Kraków z tej konfliktowej roli wyszedł zwycięsko dzięki swoim mieszkańcom, w oparciu o ich potencjał duchowy i materialny, społeczną inicjatywę i oddanie, historyczną wielofunkcyjność i przedsiębiorczość.

Okres pandemii, jak powiedziano na wstępie, to także znaczący punkt zwrotny i czas na refleksję nad kierunkami odnowy i wyeksponowania ponadczasowych wartości Krakowa jako podstawy jego rozwoju na przyszłe wieki, ambicje i możliwości przyszłych pokoleń.

#### **5. PODSUMOWANIE ROZWAŻAŃ — POSZUKIWANIE KIERUNKÓW NAPRAWY**

Obecny Kraków i jego struktura funkcjonalno-przestrzenna, oprócz spuścizny dziejowej, jest spadkobiercą czterdziestu pięciu lat centralnie sterowanej

gospodarki nakazowo-rozdzielczej oraz trzydziestu lat działania wolnorynkowej „gry o miasto”, kiedy to w pogoni za ilością we wszystkich dziedzinach umykały wartości i jakość, która w mieście rangi Krakowa od zawsze decydowała o sukcesie. Okres pandemii to może dobry moment zatrzymania się w niekoordynowanym biegu, aby od nowa zbilansować straty i zyski obecnego Krakowa, przyjmując je za podstawę weryfikacji działań na przyszłość.

Półtora roku doświadczeń pandemii koronawirusa nie przyniosło jednoznacznej odpowiedzi na pytania:

Czy lepsza do życia jest przestrzeń rozluźniona? — gdzie od sąsiada dzieli nas ogród i nie spotkamy się bezpośrednio z koronawirusem, ale kiedy potrzebujemy pilnej pomocy, niełatwo porozumieć się z otoczeniem, a także nie we wszystkim otoczenie może nam pomóc;

A w sytuacji odwrotnej? W wielorodzinnej miejskiej zabudowie musimy się starannie izolować, ale w razie potrzeby możemy liczyć na pomoc nie tylko bliskich, ale także otaczających nas sąsiadów, organizacje społeczne, wolontariuszy i wielu ludzi dobrej woli. A w razie konieczności pomoc medyczna też łatwiej może do nas dotrzeć.

Najbardziej logiczna wydaje się sytuacja pośrednia, dzisiaj często powtarzany tzw. powrót do „15-minutowego miasta”, gdzie pieszo w krótkim czasie można załatwić wszystkie zasadnicze potrzeby. Odzyskanie takiej struktury w polskich miastach, a zwłaszcza w Krakowie, wydaje się w pełni możliwe, gdyż taka struktura leży u podstaw historycznego Krakowa, z licznymi usługami w dzielnicach, a następnie w oparciu o taką strukturę powstałe osiedla z hierarchicznymi programami usług. Powrót do kształtowanej dawnej struktury przestrzeni wydaje się logicznym kierunkiem działań, wymagającym od decydentów odejścia od biernej postawy stosowania jedynie nakazów i zakazów w przebudowie i rozwoju miasta na rzecz podjęcia aktywnej polityki zarządzania rozwojem i koordynacji współpracy w partnerstwie publiczno-prywatnym, z autentycznym udziałem opiniująco-decyzyjnym mieszkańców. Można powiedzieć, że dzisiejszy Kraków oczekuje odwagi w podejmowaniu decyzji dotyczących optymalnych rozwiązań kierunkowych, godnych ponadczasowej wartości Krakowa.

Podsumowanie rozważań i wnioski ujęto w trzech grupach problemów:

- 1) Współczesnej roli historycznego centrum Krakowa;
- 2) Ochrony Krakowa przed obniżaniem jakości środowiska miejskiego oraz odbudowy jego struktury funkcjonalno-przestrzennej i kompozycyjnej;

3) Zahamowania chaotycznego rozrostu Krakowa.

- 1) Historyczna spuścizna i współczesna rola centrum Krakowa wymaga równoważenia relacji mieszkańcy–użytkownicy–turyści, w tym:
  - odciążenia historycznego centrum z przerostu masowej turystyki i taniej rozrywki na rzecz wzmocnienia rangi intelektualnej, nauki, sztuki i kultury Krakowa poprzez zwiększenie wysokiego poziomu oferty dla odbiorców-koneserów, zarówno turystów, jak i mieszkańców;
  - wzmocnienia kulturalnej roli zabytkowego śródmieścia przez uzupełnienie obiektami kultury obszaru śródmieścia i centrów dzielnic;
  - odzyskania i odbudowania części substancji zabytkowego śródmieścia dla zamieszkania i życia mieszkańców w swoim mieście;
  - odciążenia historycznego śródmieścia Krakowa z pełnionych funkcji biznesowo-rozwojowych ponadmilionowego miasta poprzez budowę nowoczesnego centrum administracyjno-biznesowego Krakowa w nowej lokalizacji<sup>14</sup>, np. na terenie „Nowa Huta Przyszłości”, które może być nowym otwarciem harmonijnego rozwoju Krakowa na kilka wieków.
- 2) Zahamowanie obniżania jakości środowiska miejskiego Krakowa wymaga natychmiastowego zatrzymania dogęszczania zabudowy we wszystkich rodzajach tkanki miejskiej oraz odbudowy struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w nawiązaniu do tradycyjnych dzielnic i zespołów zabudowy, w tym:
  - przywrócenia planom i projektom urbanistycznym roli kreatywnej i koordynacyjnej w podejmowanej korekcie przemian przestrzennych Krakowa;

<sup>14</sup> Obecna presja inwestycyjna dotycząca budowy wysokościowców w zabytkowym Krakowie przypomina sytuację Paryża z lat 50. ubiegłego wieku. Wówczas na skutek ostrej krytyki mieszkańców, po zrealizowaniu wysokiej na 209 m Tour Montparnasse przy Galeries Lafayette, podjęto decyzję o budowie nowego centrum administracyjno-biurowego La Défense, na osi Pól Elizejskich w odległości 7 km od Luwru. Rozbudowywane od siedemdziesięciu lat La Défense jest sukcesem organizacyjnym i ekonomicznym Paryża i może być przykładem dla Krakowa, podobnie jak założone w Krakowie Aleje, na wzór paryskich alei zakładanych po reformie Paryża przez barona Haussmanna w połowie XIX wieku. Nowe centrum Krakowa zlokalizowane na terenach nazywanych „Nowa Huta Przyszłości”, podobnie jak La Défense, nie będzie mieć ograniczeń z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego Krakowa. Natomiast połączone metrem i trasami komunikacyjnymi ze śródmieściem Krakowa może mieć bardzo wielki potencjał rozwojowy dla Krakowa, Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego i wschodniej Małopolski. Przywołując przykład centrum biurowego Quartier d'affaires de la Défense w Paryżu warto pamiętać przyjęte sposoby jego finansowania oraz metody zarządzania realizacją, sprawdzające się od lat 50. ubiegłego wieku do teraz (Bartkiewicz, 2004, s. 35–50; zobacz też: *La Défense* (2013)).



- wykonania studiów i opracowań planistycznych dla zbilansowania możliwości i przygotowania programów odbudowy struktury funkcjonalno-przestrzennej Krakowa<sup>15</sup> z należnym programem usług i przywróconą rolą zieleni w mieście;
- wykonania opracowań projektowych odbudowy kompozycyjnej miasta z poszanowaniem skali i ekspozycji historycznych panoram Krakowa i charakteru jego dzielnic;
- wykorzystania programu usług dla krystalizacji przestrzeni publicznej, odbudowy i nadania tożsamości centrom dzielnic i istniejącym zespołom zabudowy;
- ochrona terenów otwartych i zielonych przed zabudowaniem w celu podkreślenia podziałów strukturalnych miasta i zapewnienia warunków

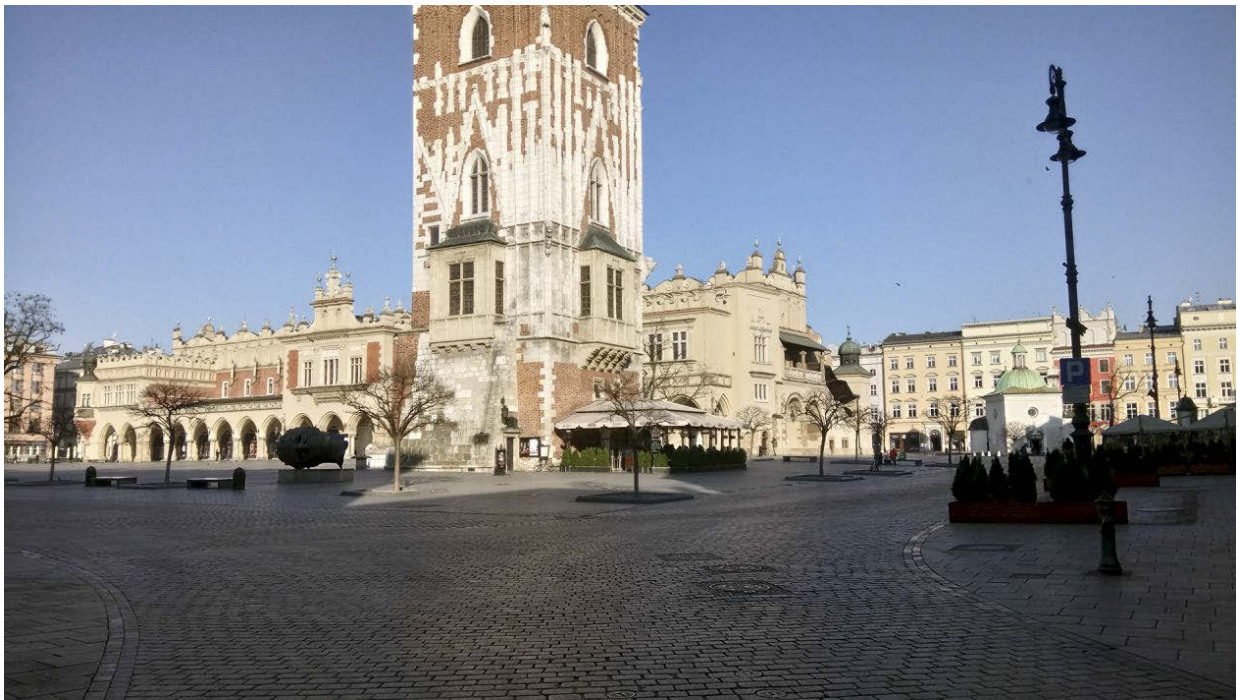
<sup>15</sup> Dobrą okazją do wykonania takich studiów jest podjęte przez Wydział Planowania Przestrzennego UMK opracowanie nowego Studium UiKZP dla Krakowa, co może być nowym otwarciem dla oceny i weryfikacji dotychczasowych trendów przebudowy i rozbudowy Krakowa. Może także stanowić podstawę merytorycznej debaty wszystkich środowisk nad oczekiwanymi kierunkami przyszłego rozwoju Krakowa.

przewietrzania miasta oraz warunków rekreacji mieszkańcom.

3) Zahamowanie chaotycznego rozrostu Krakowa wymaga podjęcia koordynacji realizacji zabudowy na zewnątrz układu miejskiego, w tym:

- przyjęcia zasady realizacji skomponowanych zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej, wyposażonej w przestrzenie publiczne z usługami i zielenią rekreacyjną;
- zaprzestania realizacji pojedynczych domów i ciągów zabudowy w otwartej przestrzeni poza miastem;
- wyeliminowania możliwości realizacji poszczególnych ciągów i grup zabudowy mieszkaniowej bez pełnej infrastruktury technicznej i należnych usług.

Zapisane wnioski mają głównie charakter postulatywny. Taka forma zapisu ma na celu możliwość podjęcia szerokiej debaty społecznej w celu uściślenia konkretnych przemian oraz przygotowania warunków korekty w imię szeroko rozumianego interesu publicznego, przyjętego z autentycznym udziałem mieszkańców.



II. 1. Kraków. Rynek Główny w czasie pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 (fot. B. Bartkowicz).

III. 1. Krakow. Market Square during the SARS-CoV-2 coronavirus pandemic (photo: B. Bartkowicz).



II. 2. Obecnie tzw. „Pałacyk Pod Orłem” z XVIII wieku. W 2004 roku nadbudowany o dwie kondygnacje stracił proporcje i swój charakter. Ulica Krupnicza w Krakowie (fot. B. Bartkowicz).

III. 2. Currently, the eighteenth century building known as ‘Palace Under the Eagle’, after two stories of superstructure were added in 2004, has lost its proportions and character. Krupnicza Street in Krakow (photo: B. Bartkowicz).





II. 3. Kraków, pasaż handlowy Rynek 13, adaptacja zabytkowej kamienicy i dziedzina na obiekt handlowy (fot. B. Bartkowicz).

III. 3. Krakow, Rynek 13 shopping arcade, adaptation of a historic tenement house and courtyard into a commercial building (photo: B. Bartkowicz).



II. 4. Kraków, ulica Dolnych Młynów. Przeskalowana brutalna kubatura apartamentowca w sąsiedztwie zabytkowych kamieniczek i dawnych zakładów tytoniowych (fot. B. Bartkowicz).

III. 4. Krakow, Dolnych Młynów Street. The oversized brutal cubature of an apartment building in the vicinity of historical tenement houses and former tobacco factory (photo: B. Bartkowicz).



II. 5. Przeskalowane i obce w formie bryły hoteli zbudowane w przedpolu widokowym Zamku Królewskiego na Wawelu od strony ulicy Powiśle i zakola Wisły (fot. B. Bartkowicz).

III. 5. Oversized and foreign-shaped hotel forms built in the viewing foreground of the Wawel Royal Castle from the side of Powiśle Street and the Vistula bend (photo: B. Bartkowicz).



II. 6. Kraków, śródmieście. Ogromne i nieestetyczne bryły obiektów mieszkalnych — „Wiślane Tarasy” — na terenie dawnych zakładów Zieleniewskiego w sąsiedztwie domu społecznego tych zakładów (potem kino Związkowiec, obecnie Teatr Varieté) w rejonie ulicy Grzegórzeckiej (fot. B. Bartkowicz).

III. 6. Krakow, downtown. Huge and unsightly flat blocks — ‘Wiślane Tarasy’ — on the premises of former Zieleniewski factory in the vicinity of the factory’s social house (later ‘Związkowiec’ cinema, currently Varieté Theater) in the Grzegórzecka Street area (photo: B. Bartkowicz).





II. 7. Chaotyczne nagromadzenie przypadkowych kubatur wokół budynku Urzędu Miasta Krakowa — siedziby Wydziału Planowania Przestrzennego przy ulicy Mogilskiej (fot. B. Bartkiewicz).

III. 7. The seat of the Spatial Planning Department in Mogilska Street — a chaotic agglomeration of structures surrounding the Krakow City Hall (photo: B. Bartkiewicz).



II. 8. Nagromadzenie zagęszczonej przeskalowanej zabudowy mieszkaniowej bez miejsca na zielen, nazwanej „Grzegórzki Park”, pomiędzy ulicami Francesco Nullo a Cystersów w Krakowie (fot. B. Bartkiewicz).

III. 8. Accumulation of dense, overscaled residential development with no space for greenery, called ‘Grzegórzki Park’ between Francesco Nullo Street and Cystersów Street in Krakow (photo: B. Bartkiewicz).





II. 9. Rozbudowywane duże skupisko zagęszczonej zabudowy dwukrotnie wyższej od istniejącej w sąsiedztwie, śródmieście Krakowa, rejon ulicy Mogilskiej (fot. B. Bartkowicz).

III. 9. A large cluster of dense development twice as high as the average of the vicinity, downtown Krakow, Mogilska Street area (photo: B. Bartkowicz).



II. 10. Śródmieście Krakowa, rejon ronda Grzegórzeckiego. Konglomerat chaotycznej zabudowy mieszkaniowo-biurowej pozostający w ostrym konflikcie z widoczną częścią panoramy Starego Miasta i sylwetą Wawelu (fot. B. Bartkowicz).

III. 10. Downtown Krakow, Grzegórzeckie Roundabout area. A cluster of chaotic residential and office buildings in sharp conflict with a visible part of Old Town panorama and Wawel Castle skyline (photo: B. Bartkowicz).



Il. 11. Ciąg budynków mieszkalnych poza zainwestowaniem miejskim, na północ od Krakowa, okolice ulicy Pękowickiej (fot. B. Bartkowicz).

Ill. 11. A row of residential buildings outside of urban development to the north of Krakow, near Pękowicka Street (photo: B. Bartkowicz).



Il. 12. Szereg budynków indywidualnych, powstających na niedawnych terenach rolnych na północ od Krakowa (fot. B. Bartkowicz).

Ill. 12. A row of several buildings constructed on what used to be agricultural area north of Krakow (photo: B. Bartkowicz).



## INTRODUCTION

Verification of styles, redefining of principles, and methods takes place at special points in time when further progress in the chosen direction either does not make sense or encounters an insurmountable barrier. Are the present times a special point for reflection on the past course of urban redevelopment and development? It would seem so. Especially on the example of Krakow, it is possible to check the validity of methods and directions of conduct adopted for the transformation of the historical and contemporary urban structure of Krakow and its consequences for the future.

Krakow, Poland's most attractive and popular tourist city, has been subjected to the consequences of the global SARS-CoV-2 coronavirus pandemic crisis without any announcements or warnings. The need to contain the disaster changed the rules of life and activity in the globalized world of intellect, entertainment, and economy, but also tradition and modernity, overnight. Krakow, one day admired and full of bustle of amused tourist, instantly turned into an empty space like it was affected by a nuclear disaster. Although today the most attractive historical areas show some attempts at normal functioning, the old way of life in the city center of Krakow, tailored to cater to tourists, is gone and may never return (ill. 1).

The purpose of this publication is to highlight current unfavorable trends in the reconstruction of spatial structure of cities, indicate their causes and effects, and to justify the expected directions of verification. The problem concerns Polish cities, especially large ones (but not only them), rebuilt and developed in the conditions of market economy introduced by the change of political system thirty years ago.

Krakow is a special example to consider, as its unique heritage, tourist and business attractiveness have become a driving force of transformations leading to the degradation of many values. The ongoing worldwide coronavirus pandemic period is a particular challenge for Krakow, showing the necessity of verifying the methods of activities in the reconstruction of historical and contemporary urban space. The starting point for the verification seems to be the return to the universal principles of shaping the urban environment that are aimed at satisfying human needs in a diverse range of necessities of the whole urban community.

The primary criterion for evaluating expected corrective actions should be the answer to the following questions: Whom does the city belong? and Whom should it serve?

The city belongs to the inhabitants, because it is they who have, since ancient times, created the material and spiritual values inherited by the present generations, and which, undiminished but with the addition of contemporary achievements, should be the foundation of prosperity and pride of future generations.

## 1. TRENDS IN THE CONTEMPORARY TRANSFORMATION AND DEVELOPMENT OF POLISH CITIES

In general, it can be said that two unfavorable trends dominate in the contemporary development of Polish cities:

- The first trend is the increasing use of already developed area by increasing the density of development in all types of city fabric and directing the redevelopment of historic downtowns to maximize profits by tailoring the area to a dominant function, e.g. service and retail or tourism.
- Parallel to the increasing use of the city fabric is the progressive spilling and dispersion of development not only around large agglomerations but also around small and medium-sized cities and villages.

The aforementioned trends are interconnected, have their underlying history, as well as political, economic, and social justifications, whose importance and intensity changed over time. The event that should be considered the turning point is the political transformation period, in which bankruptcies and privatization of industrial plants reduced the growth rate of the urban population, calling the population's livelihood into question, but also changed the development principles of the city's urban fabric.

The restoration of private ownership and the fact that the interpretation often gave it priority over social interest led, and too often leads, to particularism and domination of pressure groups' interests. Liberalization of activities in city space, dubbed 'the game of space' means that, to a certain degree, the rule of the strongest is applied. The law predominantly establishes that the costs of arranging and maintaining the space are borne by the local self-government units (LGSU), i.e. the residents, while the profits go to private investors<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> The Act on Local Self-Government of 8 March 1990, Article 7.1 defines municipality's tasks, including the obligation to establish and maintain land, elements of technical infrastructure, water, sewers, waste disposal, public transport, environmental protection, greenery, public order, and others. The Act does not, however, specify the co-participation of other entities in those obligations.



Lack of experience with active management policies and coordination of space redevelopment in LGSUs, using only orders and prohibitions that are easily circumvented too often leads to the loss of essential space values and the abandonment of public purposes.

## 2. KRAKOW'S REDEVELOPMENT AS A CONSEQUENCE OF ITS ATTRACTIVENESS

Krakow is a special example of the discussed trends. It is the oldest university city in Poland, a center of science, art, and culture since the fourteenth century, the capital of the country and the seat of kings, its unique character brings out the complexity of the occurring problems and underlines the intensity of conflicts.

With its material and spiritual heritage, Krakow — a heritage site included in the UNESCO's World Heritage List<sup>17</sup>, has become one of the most popular tourist cities in Europe and the world and the Polish city most visited by tourists during the thirty years that passed since the political transformation. In 2000, Krakow was visited by 4 million tourists, in 2017 there were already 12.9 million visitors, and in 2019, more than 14 million, including 3.3 million foreign tourists (*Raport o stanie miasta 2019*, p. 158).

While leading to economic success, the Old Town's beauty and unique character, as well as its openness to an increasing number of tourists from all over the world turned out to be a trap for the normal everyday life of the city. Historic Krakow became in many aspects a 'factory of services and cheap entertainment' with crowds of noisy tourists filling both residential quarters and the city's public space. The consequence of this was an intensified outflow of permanent residents from the central zone of Krakow<sup>18</sup>,

<sup>17</sup> Subsequent acts of protection for Krakow include: 1) the urban layout on the border of the Planty and Wawel Castle — entry in the register of monuments 1931–1933, expanded in 1934 to include Kazimierz with Stradom; 2) entry in the UNESCO World Heritage List in 1978 includes: Old Town with Kazimierz and Stradom; 3) 'Kraków — historyczny zespół Miasta — pomnik historii' — an ordinance of the President of the Republic of Poland of 8 September 1994 includes the Old Town, Stradom and Kazimierz with historic suburbs; 4) 'Układ urbanistyczny m. Krakowa w granicach Twierdzy Kraków' entry in the register of monuments on 10 January 2007. (according to Studium UiKZP m. Krakowa, 2009, p. 36; 5. Cultural park — Resolution No. CXV/1547/10 of the Krakow City Council of 3 November 2010 on the establishment of a cultural park called 'Park Kulturowy Stare Miasto').

<sup>18</sup> Only in the years 2000–2019, the four central Krakow districts lost 46.5 thousand inhabitants, of which the largest number fell on District I Old Town (27.3 thousand), follo-

and currently there are virtually no permanent residents around the Main Square. It is estimated that only a few hundred people live permanently in the Planty area.

The subordination of Krakow's city center to tourism in the last thirty years resulted in modernization and adaptation of the historic fabric of the Old Town and its immediate surroundings, as well as in superstructures appearing on many tenement houses in the street frontages and the construction of the large, oversized hotel and residential volumes in the downtown district, often at the expense of the greenery of former gardens (ill. 2–5). Reconstruction of interiors of rich tenement houses into small hostel spaces for tourists, as well as into service and commercial areas meant the replacement of authentic historical substance, destruction of old gates and shop windows, representative staircases with a rich detail of stairs, railings, lamps, and stained glass windows. This part of the city's historic assets was irretrievably lost.

Investments in Krakow's city center were initially one-off activities and stretched over the last thirty years, made possible by the change in the functioning of ownership right and a considerable liberalization of activities in city space. The recovery of some historic buildings by their owners and heirs as early as the 1990s resulted in the renewal of the Old Town and increased its attractiveness, which created a favorable atmosphere for the modernization of entire tenements in terms of their tourist functions<sup>19</sup>. Raising of rents, and thus freeing many tenement houses from squatters, made it possible to sell them for profitable investments, renovate and rebuild apartments into company headquarters, a wide array of service points, as well as hotels and hostels for the growing number of tourists. The unregulated free-market redevelopment process was becoming increasingly profitable, but over time it spiraled out of control, leading to the situation where today we ask the questions: What should the normal state of Krakow's historic center be? And how to return to it?

Parallel to the adaptation of Krakow's historic center for tourists, across the last thirty years the

wed by districts II Grzegórzki — 6.2 thousand, III Prądnik Czerwony — 2.1 thousand, V Łobzów (renamed Krowodrza on 24 May 2006) — 10.9 thousand (via: 'Ludność Krakowa według dzielnic pomocniczych. Stan w dniu 22.01.2000 roku' *Rocznik Statystyczny Krakowa 2000* (2000), p. 95; *Raport o stanie Miasta 2019, 2020*, p. 25).

<sup>19</sup> During the two years of political transformation, the appearance of the first floor of Krakow's Old Town was a source of admiration for architects and urban planners from Warsaw, where the lack of private property paralyzed all attempts to revitalize and rebuild the first floors of tenement houses.

development of the surrounding districts has intensified. The construction of oversized, high-intensity residential and office spaces concerns both the traditional fabric of frontage and detached housing, closer and more distant multifamily housing areas, post-industrial areas remaining in all parts of the city, as well as green areas designed as the city's breathing space<sup>20</sup>, and recreational areas of residents between completed residential areas.

This investment activity in the entire Krakow area is due to the uninterrupted demand for a wide range of residential, office, and service spaces, as evidenced by the prices on the real estate market. Apartment prices in Krakow are the highest in Poland after Warsaw and have been rising steadily for years. In 2019 alone, 13 thousand apartments were completed and the average price per 1 sq m of space was 9400 PLN, costing 4000 PLN per 1 sq m<sup>21</sup> more in the Old Town area. Despite the high prices, apartments in Krakow were considered a good investment before the pandemic because they could be easily rented either to foreigners working temporarily in Krakow or tourists and students.

A similar high level of demand was shown for office spaces, as Krakow, thanks to its reputation as a center of science, culture, and a pool of well-educated specialized workforce is considered to provide the best headquarters for major technological companies<sup>22</sup>. Excluding Warsaw<sup>23</sup>, Krakow has

the biggest resources of office space — 1.2 million sq. m. The average rent price in high-class offices is 60 PLN per 1 sq m per month. Despite the continuous construction of new offices in Krakow, until 2019, there has been no oversupply, and the pressure for major office developments continues.

The possibility of new developments appearing on areas that have already been invested in results from the fact that the housing areas built in Krakow in the 60s and 70s, still had much empty space left, reserved for model services and recreational areas, the realization of which was postponed until better times<sup>24</sup>. After the post-socialist transformation, the remaining land reserves in housing estates, the green areas between the estates, and the degraded areas after the bankruptcy of factories became an easily accessible resource of developed land for the developers to increase the housing stock and to build offices and supermarkets, instead of the previously planned service complexes in the housing estates. Because of this, instead of a clear structure of planned residential complexes with services and separate green recreational areas, many areas of Krakow are a vast, chaotic conglomerate of housing estates from the communist period, now dominated by additional, oversized residential and office buildings, without the associated services and green areas.

Large clusters of high-density housing, twice as high as that existing in the vicinity, have been and continue to be developed especially in larger areas, left after demolished factories. In District 2, in the downtown area, one can mention the so-called 'Wiślane Tarasy' in place of the demolished Zieleniewski's Factory on Grzegórzecka Street<sup>25</sup>, or the dense development between Francesco Nullo Street and Fabryczna Street called 'Grzegórzki Park', where not a single tree

<sup>20</sup> As early as the interwar period, climatologists considered Krakow to be the most unhealthy city in Europe, on a par with Madrid, due to the large number of lulls and fogs. The steel production of the Lenin Steelworks definitely worsened the state of air in Krakow. Large wedges of greenery and open areas were reserved in urban design and their implementation to support Krakow's ventilation system. The current trend to press for development in these wedges and elimination of greenery from Krakow's downtown areas definitely worsens the state of air, especially in the period of high temperatures in the summer.

<sup>21</sup> According to the real estate portal morizon.pl, in December 2019, the most expensive apartments in Krakow were located in the Old Town, costing 13.4 thousand PLN/square meter, and in Zwierzyniec — 11.6 thousand PLN/square meter. The lowest prices can be found on the city's periphery: in Swoszowice — 6.6 thousand PLN/square meter, and Mistrzejowice — 7.9 thousand PLN/square meter.

<sup>22</sup> We can mention such companies as Motorola Solutions with headquarters in New York, whose biggest representative office has been located in Krakow for thirty years, or the representative office of Cisco, a Canadian company providing software and applications in all fields of digital technology development (Bartus, Z. 'Dolina cyfrowa, czyli jak Kraków rósł mimo pandemii, a teraz przyspieszył. Wielka zmiana na rynku pracy oczami krakowskiej Motoroli i Cisco', *Dziennik Polski Magazyn Piątek*, 11.06.2021, pp. 28–29.

<sup>23</sup> In 2018 Warsaw had 5.5 million square meters of office space for lease. This resource is larger than the sum of office space in all of Poland's largest cities. The average

rental price depending on the location is 100–150 PLN/square meter for A and A+ class serviced offices. Until the pandemic, the demand for renting high-end offices exceeded supply in Warsaw. In (2018) *Raport WGN: Rynek nieruchomości komercyjnych w roku 2018*, [online] <https://pap-mediroom.pl/biznes-i-finanse/raport-wgn-rynek-nieruchomosci-komercyjnych-w-roku-2018> (accessed: 14.06.2020); morizon.pl.

<sup>24</sup> Housing developments built in Poland since the 1950s were designed based on multiplied arrangements of model neighborhoods, where the number of residents was based on the adopted model system of services and recreational areas. These systems referred to the ideas and principles of 'social housing estates' developed in the interwar period and implemented by the Warsaw Housing Cooperative (Bartkiewicz, 1974, pp. 32–37).

<sup>25</sup> The pressure to develop such intensive housing in district II Grzegórzki results from the fact that the price of 1 square meter of the apartment area is as much as 12.5 thousand PLN and is lower than prices in the Old Town only by 900 PLN (according to morizon.pl).

grows and there is no place left to plant them. Very often subsequent buildings are a collection of dense cubatures of different heights and shapes, randomly placed next to each other. Such developments, which are still in progress, overwhelm the existing buildings in the Krakow's District 2 with their scale, intensity, and alien form, all the more so because they remain in a sharp conflict with a visible part of the panorama of the Old Town and the silhouette of the Wawel Castle (ill. 6–10).

In addition to drawing attention to conflicts and spatial chaos in areas of current overdevelopment, an important issue for Krakow is to look at contemporary realizations of cultural facilities. Such objects, have always emphasized the high rank of the city's cultural function with their representative form. Their location, arrangement of the surroundings, and manner of use, in turn, have raised the significance of the place in the city's public space, giving it a representative character.

As far as the cultural importance of Krakow is concerned, there are few contemporary developments of this kind. One can mention the Krakow Opera House at the Mogilskie Roundabout, which is difficult to reach either by car or by taxi, and even more problematic to get to from the streetcar stops located in the lower level of the roundabout. The second facility is the ICE Krakow Congress Centre built near the Grunwaldzkie Roundabout, similarly hard to access on foot or by car. The form of both buildings does not herald the representative function of culture, and their location at junctions depreciates the importance of such function in Krakow's public space. The next planned investment is the Krakow Music Centre, an object of great importance, highly needed and anticipated in Krakow, but it is a mystery as to why it is to be situated so far from the city center.

Here we must ask a question: Was it forgotten what the function of culture is for Krakow? Or was it forgotten what is the role of urban planning in shaping city space? The search for logical solutions and correction of the mistakes made earlier is the task of the present moment.

### **3. DEVELOPMENT PROLIFERATION AROUND KRAKÓW AS A REACTION TO LOWERING QUALITY OF URBAN ENVIRONMENT**

A counter-trend to the intensification of urban land use is the spread and dispersing of development around the towns, which is now a frequent response to increased nuisance and overcrowding of urban areas. In modern times, the search for a place to live

outside the town involves two groups of urban residents. The first is the class of people with established working conditions and good material positions who seek comfortable living conditions surrounded by nature. The second group consists of young, mobile people for whom daily commuting to the city is not a problem. However, buying a comfortable house outside the town is much easier than purchasing a suitable apartment in the city.

Both motivations have their justification at the time when the decision is made. Problems usually arise with the passage of time and changes in personal living conditions. For young people, it is generally the life of a family with children where no social infrastructure exists in the surrounding area. For older people, over time, it is about being self-sufficient in provisions, maintenance of home and garden, and over time, nursing care.

What's more, the problem of housing dispersion around cities, especially Krakow, dates back to the 1950s when large groups of so-called peasant workers commuted to work in industry and construction in the rapidly expanding city<sup>26</sup>. The money earned in the city enabled them to build residential houses in the countryside either completely on their own or by hiring construction workers. The construction dispersion resulted in particular from the Ministry of Construction's ordinance of the 1960s prohibiting the construction of single-family houses on developed land. In the face of the housing allocation system and its shortage, building a home in one's family village was often the only real possibility of acquiring a residence within a reasonably short period of time.

A significant impulse to increase single-family housing around Krakow after the political transformation was the reduction of metallurgy and dependent industrial production. Retirement and pre-retirement allowances received by the first generation of steelworkers, who after working in the city for several dozen years could return to their families in the countryside, meant an opportunity to build their own houses and were often the basis for starting their family businesses<sup>27</sup>. Leaving the apartments to

<sup>26</sup> The period of rapid urban industrialization is associated with the emergence of a large group of peasant workers, i.e., village residents transported by factories to work in industry and construction. It was a beneficial form of employment for overpopulated villages and its residents, enabling them to work without giving up farming their land, and offering an opportunity to earn money usually intended for building a new house in the countryside.

<sup>27</sup> For this reason, despite the reduction and subsequent closure of heavy industry, Krakow has not experienced a significant loss of population during the transition to democracy or a massive increase in unemployment. Between 2000 and

their children in Krakow and building new homes in the countryside resulted in a deconcentration of small accommodations from the Nowa Huta's construction period. For Kraków, this has meant a loss of over 30 thousand residents in the Nowa Huta district over the past thirty years.

At present, the single-family houses built outside Krakow are usually terraced or detached buildings placed in rows in the open space outside urban development on what until recently was agricultural land. These developments have no services or public spaces and the daily functioning of the residents is based solely on individual mobility and complete self-sufficiency (ill. 11–12). The second form of development consists of detached single-family buildings located in the communes surrounding Krakow. Usually, groups of free-standing buildings are not associated with the existing developments, especially with the old settlement layout of the village. The third type includes single-family buildings constructed in small towns in the vicinity of Krakow, which, depending on their location, may benefit from a structured small-town environment with a particular pool of services and orderly space.

#### 4. STATISTICAL VOLUME VS. ACTUAL FUNCTIONING OF KRAKÓW

Contemporary Krakow, Poland's second-largest city, statistically has almost 780 thousand inhabitants, but the number of daily Krakow users is much higher and has long exceeded one million people.

In addition to permanent residents, numbering about 780 thousand people, about 120 thousand people commuted to work in Krakow in 2019. About 130 thousand university students were studying at universities, and at least 15 thousand other students, studying in schools of various types when commuting to Krakow. Moreover, every day about 25 thousand visitors came to Krakow for different purposes. To this number, significantly exceeding one million users altogether, we should add tourists, depending on the season from 50 thousand to at least 200 thousand people every day. Among or beside this group of tourists, one should mention pilgrims from all over the world, visiting Krakow primarily as a city of the Divine Mercy cult with the sanctuary in Łagiewniki,

---

2019, Nowa Huta lost a total of 25.4 thousand residents, including in districts: XV Mistrzejowice — 4.7 thousand, XVI Bieńczyce — 8.5 thousand, XVIII former city of Nowa Huta — 12.2 thousand (in: 'Ludność Krakowa według dzielnic pomocniczych. Stan w dniu 22.01.2000 roku', *Rocznik Statystyczny Krakowa 2000* (2000), p. 95; *Raport o stanie Miasta 2019* (2000), p. 25.

made famous by St. Sister Faustyna and St. John Paul II<sup>28</sup>.

The million-plus user pool is the foundation of Krakow's extensive activities, but the external load, not counting tourists, reaches almost 30% of total users. This includes the inconvenience in workplaces for commuters, increased pedestrian traffic, especially in the city center, the burden on public transport, the additional burden of car traffic, parking, and exhaust gases emission. Additionally, the city's maintenance cost is placed upon the residents of Krakow, while commuters pay taxes at their place of residence. This encourages the surrounding municipalities to increase building land area without other obligations.

What adds to the responsibility of supplying, servicing, and securing over a million daily users in Krakow, is the leading cultural role of the city — both that recorded in its material heritage, its significant scientific heritage, literature, and art, and the contemporary one, expressed in the number and level of theater performances, exhibitions and concerts, scientific conferences, competitions in many fields, and the achievements of their winners. We also should not overlook modern demographic resources, educated human potential, resources of intellect, science and art, culture, and new technologies that guarantee the modern development of Krakow.

A separate phenomenon, but essential for the city's functioning, is the spatial arrangement of Krakow, where the historic center has been the heart and brain of the city and its main center of activity from the dawn of history until modern day. In its distant and more recent historical past, the center of Krakow has experienced many challenging, critical, and turning points but has managed to overcome them all. Starting from the disasters of great fires and floods, through wars, invasions, and partitions in the past centuries up to the present times, when due to a single political move, the historic downtown, the center of science and culture, was given a secondary role as the center of a city of several hundred thousand people burdened with heavy industry. Today we can say that the half-century-long episode of heavy industry in Krakow's 800-year history is over. Krakow emerged victorious from the conflicted role thanks to the inhabitants, based on their spiritual and material potential, social initiatives and dedication, historical versatility, and resourcefulness.

---

<sup>28</sup> The Divine Mercy Sanctuary in Krakow-Łagiewniki is visited by more than 2 million pilgrims annually. Between 2008 and 2017, 13.48 million people came to Krakow for pilgrimage purposes alone (Borkowski, 2018, p. 65).

As mentioned in the introduction, the pandemic period is also a significant turning point and a time for reflection on the directions of renewal and highlighting the timeless values of Krakow as the foundation of its development for centuries to come, as well as ambitions and capabilities of future generations.

## 5. SUMMARY — SEEKING DIRECTIONS FOR RECOVERY

In addition to historical legacy, present-day Krakow and its functional and spatial structure bears the legacy of forty five years of centrally planned economy and thirty years of free-market ‘game of city’, when the race for quantity led to diminishing value and quality in all areas, which, in a city of Krakow’s rank, have always been decisive for success. The pandemic period is perhaps a good moment to stop in this uncoordinated dash to re-balance the losses and gains of Krakow as it is today, taking them as a benchmark for verifying future actions.

A year and a half of coronavirus pandemic experiences have not provided clear answers to the following questions:

- Is an unpacked space, where we are separated from our neighbors by a garden and will not come into direct contact with the coronavirus, but we cannot easily communicate with our surroundings when we need urgent help, nor can our surroundings help us, a better place to live?
- And in the opposite situation? In a multi-family urban environment, we have to isolate ourselves carefully, but in case of need we can count on the help of not only our relatives but also nearby neighbors, social organizations, volunteers, and many people of good will. And if necessary, medical assistance can also reach us more easily.

The most logical choice would seem to be an intermediate situation, the so-called return to the ‘15-minute city’, wherein all of the residents basic needs can be taken care of on foot. Recovering such structure in Polish cities, especially in Krakow, seems fully possible since it already lies at the core of historic Krakow, with numerous services in its districts, followed by developments with hierarchical service programs based on such a structure. A return to the old space structure as it was originally shaped seems to be a logical course of action, requiring the decision-makers to abandon the passive attitude of applying only orders and prohibitions when it comes to the rebuilding and city development and to undertake an active policy of development management and coordinate cooperation in the public-private

partnership, with authentic participation of residents in the decision-making process. One can say that today’s Krakow expects courage in making decisions on optimal directional solutions worthy of the city’s timeless values.

Summary and conclusions have been organized into three groups of problems:

- 1) The contemporary role of Krakow’s historic city center;
  - 2) Protecting Krakow against the progressing deterioration of quality of the urban environment and rebuilding its functional, spatial and compositional structure;
  - 3) Halting Krakow’s chaotic growth.
- 1) The historical legacy and current role of Krakow’s downtown requires balancing the relationship between residents–users–tourists, including:
    - Relieving the historic center of the overgrowth of mass tourism and cheap entertainment in favor of strengthening the intellectual, scientific, artistic, and cultural standing of Krakow by increasing the high level offer for seasoned audiences, both tourists and residents;
    - Strengthening the cultural role of the historic downtown by complementing the downtown area and district centers with cultural facilities;
    - Reclaiming and rebuilding some of the substance of the historic downtown for residents to live in their city;
    - Relieving Krakow’s historic downtown of the business and development functions of a city with over a million inhabitants by building a modern administrative and business center of Krakow in a new location<sup>29</sup>, e.g., on the site of ‘Nowa Huta

<sup>29</sup> The continuing investment pressure on the construction of high-rise buildings in historic Krakow resembles the situation in Paris in the 50s of the last century. In that case, as a result of severe criticism from the inhabitants after the construction of 209 m-high Tour Montparnasse by Galeries Lafayette, a decision was made to build a new administrative and office center La Défense, on the axis of Champs Elysees, 7 km from the Louvre. La Défense, which has been expanded for the last 70 years, was an organizational and economic success for Paris and may serve as an example for Krakow, similar to the avenues established in Krakow, modeled after those created in Paris after the city’s reformation by Baron Haussmann in the middle of the nineteenth century. The new center of Krakow located in the area called ‘Nowa Huta Przyszłości’ (‘Nowa Huta of the Future’), similarly to La Défense, will not have any limitations due to the direct vicinity of the historic Krakow. On the other hand, if connected by metro and transport routes with Krakow’s downtown, it may offer significant development potential for the city itself, the Krakow Metropolitan Area, and eastern Lesser Poland Voivodeship. Recalling the example of the Quartier d’affaires de la Défense office center in Paris, it is worth remembering the adopted methods of financing it

of the Future' ('Nowa Huta Przyszłości'), which may be the fresh opening of Krakow's harmonious development for the next several centuries.

- 2) To stop the progressing quality deterioration of Krakow's urban environment, it is necessary to immediately cease the excessive development in all urban fabric types and to rebuild the functional and spatial city structure while referring to traditional districts and building complexes, including:
  - Restoring the creative and coordinating role to urban plans and projects in the attempt at correction of spatial transformations in Krakow;
  - Carrying out studies and planning studies to balance the capabilities and preparation of programs for rebuilding the functional and spatial structure of Krakow<sup>30</sup> with an appropriate program of services and restored role of city greenery;
  - Preparation of design studies of the compositional reconstruction of the city, with respect to the scale and exposure of Krakow's historical panoramas and the character of its districts;
  - Utilizing the service program to crystallize public space, rebuild and give identity to district centers and existing development complexes;
  - Protection of open and green areas from development to emphasize the city's structural divisions and ensures the city's ventilation and recreational conditions for the residents.
- 3) To stop Krakow's chaotic growth, it is necessary to coordinate development outside the urban layout, including:
  - Adopting of the principle of implementing composed complexes of new residential buildings, equipped with public spaces with services and recreational greenery;
  - Discontinuation of single home and row develop-

---

and the ways of managing the implementation, which has worked well since the 1950s until now (Bartkowicz, 2004, pp. 35–50; see also: *La Défense* (2013)).

<sup>30</sup> Another excellent opportunity to carry out such studies is the development of a new Spatial Planning Study for Krakow, undertaken by the Department of Spatial Planning of the Municipal Council, which may be a new opening for the assessment and verification of the current trends in the redevelopment and expansion of Krakow. It may also provide the basis for a substantive debate of all circles on the expected directions of Krakow's future development.

- ment in open spaces outside the city;
- Eradication of the possibility to develop individual rows and groups of residential buildings without full technical infrastructure and essential services.

The above conclusions are mostly postulates. Such form aims to enable a broad social debate to take place to specify particular transformations and prepare conditions of correction in the name of broadly understood public interest adopted with genuine participation of the residents.

## REFERENCES

- Bartkowicz, B. (1974), *Wypoczynek codzienny mieszkańców nowych osiedli — na przykładzie Krakowa*, Warszawa: PWN.
- Bartkowicz, B. (1985), *Wpływ funkcji wypoczynku na kształtowanie struktury przestrzennej miast*, Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.
- Bartkowicz, B. 'Przyczyny braku kompozycji i piękna w przekształceniach i rozwoju miast' *Teka Komisji Urbanistyki i Architektury*, Kraków: Wydawnictwo Oddziału PAN w Krakowie, T. XXXIII/2001, pp. 59–65.
- Bartkowicz, B. (2004), 'Obiekty biurowe w urbanistyce i planowaniu przestrzennym' [w:] Złowodzki, M. i in. (red.) *Ergonomia pracy biurowej*, Kraków: Komitet Ergonomii Polskiej Akademii Nauk.
- Bartkowicz, B. (2018), 'Kraków — miasto-ogród z naturalnego rozwoju' [w:] Mańkowska-Grin, E. (red.) *Drzewa*, Kraków: EMG.
- Borkowski, K. (2018) 'Identyfikacja segmentu turystyki religijnej na podstawie analizy danych z badań ankietowych ruchu turystycznego w latach 2008–2017 w Krakowie' [w:] Bogacz-Wojtanowska E., Góral A. (red) *Fenomen turystyki religijnej i pielgrzymek w Krakowie i Małopolsce*, Kraków: Stowarzyszenie Gmin i Powiatów Małopolski.
- La Défense, a dictionary — architecture/politics, history/territory* (2013), Chabard, P., Picon Lefebvre, V. (editorship), Marseille: Editions Parenthèses.
- Raport o stanie Miasta 2019* (2020), Kraków: UM Kraków.
- Rocznik statystyczny Krakowa 2000* (2000), Kraków: Urząd Statystyczny w Krakowie.
- Rocznik statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2020* (2020), Warszawa: GUS.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa (2009), Kraków: UM Kraków.
- Ustawa o samorządzie terytorialnym z dnia 8 marca 1990 roku.