

Dominika HOŁUJ
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

RYNEK NIERUCHOMOŚCI JAKO GENERATOR ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH NA REWITALIZOWANYM KRAKOWSKIM ZABŁOCIU

REAL ESTATE MARKET AS A GENERATOR OF FUNCTIONAL AND SPATIAL CHANGES IN ZABŁOCIE – A REVITALIZED AREA IN THE CITY OF CRACOW

ABSTRACT: The article presents an analysis of functional and spatial changes in the former industrial area of Kraków-Zabłocie. It is now increasingly fashionable location to live and invest. The article identifies new developments and their impact on the functionality of this revitalized space. The aim of the study was to verify the hypothesis of a model functional and spatial changes in the area having a local development plan and program of revitalization. Unfortunately, as a result the occurrence of dysfunctionalities of new developments were found. They happened although Zabłocie (which is rare in Poland) have adopted legal and planning framework. It is sure, that they are not sufficient for creation of spatial changes, that are fully functional in the long term space usage.

KEY WORDS: revitalization, Kraków, Zabłocie, local authorities, spatial planning

Wpływ zmian ustrojowych na przestrzeń polskich miast po roku 1990

Transformacja gospodarcza uwolniła polskie miasta od rozwoju sterowanego w wymiarach: gospodarczym, przestrzennym, społecznym. W jego miejsce pojawiła się wolnorynkowa gra o przestrzeń realizowana (szczególnie w dużych miastach) w obszarach już zagospodarowanych. Uwolnienie przestrzeni od odgórnego ukierunkowania zmian zrodziło procesy i zależności nieobecne lub szczątkowo obecne po II wojnie światowej. Decyzje lokalizacyjne zaczęły być celowe, zależne nie od przydziału, ale potrzeb, stylu życia, cenzusu majątkowego (Korenik 2005, s. 27). Głównymi katalizatorami wyboru miejsca zamieszkania, czy siedziby firmy stały się lokalizacja i uzbrojenie (Rykiel 2002, s. 289). Zmiany uwarunkowań wygenerowały też nowy porządek przestrzenny (Kovacs 1999, s. 4; Altrock i in. 2006, s. 10).

Dokonujące się zmiany można usystematyzować nie tylko rodzajowo, lecz także pod względem jakościowego wpływu na miasta jako całości funkcjonalno-przestrzennej. Syntetyzując zmiany, jakie stały się charakterystyczne dla miast Europy Środkowej i Wschodniej po roku 1990, można wskazać na pozytywne i negatywne oddziaływania przeobrażeń przestrzenno-funkcjonalnych i polityczno-zarządczych. K. Stanilov (2007, s. 9) dostrzegł korzystne oddziaływanie decentralizacji władzy, podkreślając jednak błędy w aspektach wykonawczych jej funkcjonowania (m.in. odejście od planowania, zmniejszenie poziomu usług publicznych, niedostateczne finansowanie). Głównym problemem, ograniczającym kierunkowanie zmian, stał się brak publicznych środków finansowych i zasobów majątkowych wystarczających do ich przeprowadzenia (Bratić 2008; Potoczek, Jachowicz 2005; Wetzel i in. 2001; Parysek 2012). Władzom lokalnym uniemożliwiono efektywne działanie w strefach: informacyjno-promocyjnej, inwestycyjno-organizacyjnej, finansowo-redystrybucyjnej oraz koordynacyjno-rozjemczej (Osiński 2011, s. 52). Nie mogły one przejść w pełni odpowiedzialności za zmianę, stąd dostosowania form zagospodarowania do aktualnych potrzeb przeprowadził, zgodnie z własnymi priorytetami, sektor komercyjny. Zamiast pełnowartościowych kreacji przestrzeni powstały obszary o ograniczonej dostępności (przestrzenie „dośrodkowe”) (Lorens 2006, s. 41–42).

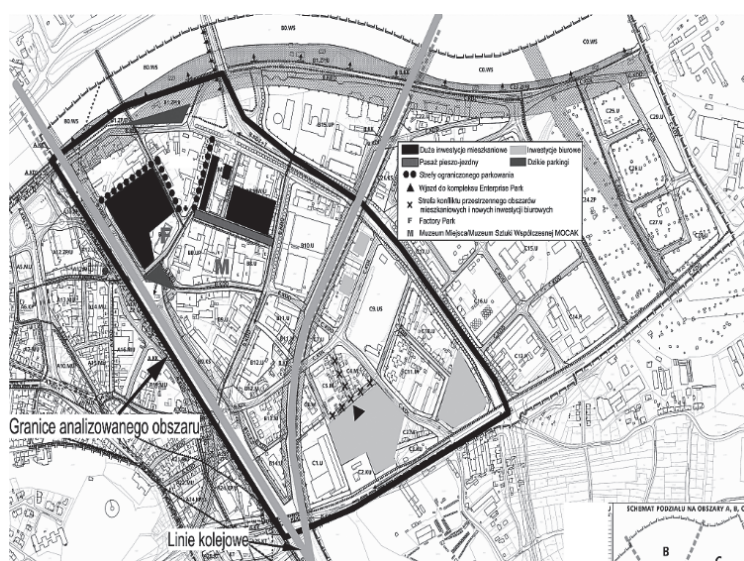
Takie zjawiska są obserwowane także w obszarach rewitalizowanych. Wraz z pojawieniem się zainteresowania terenem, uruchomione zostają nie tylko społeczne inicjatywy mające na celu jego rewitalizację. Zaczynają działać inwestorzy. Pojawiają się konflikty między wartością rynkową obszaru a jego znaczeniem kulturowym i społecznym (Zuziak 2007; Murzyn-Kupisz 2012; Buczek, Gzell 1998, s. 33; Liszewski, Wolaniuk 1998, s. 135). Wzmagają się zagrożenia wykorzystania autentyczności lokalnego do potrzeb komercyjnej tematyki (Lorens 2006, s. 19).

Uwzględniając niedoskonałe okoliczności, w jakich dokonują się w polskich miastach zmiany funkcjonalno-przestrzenne, przeprowadzono analizę przypadku przestrzeni o rosnącej dynamice zmian, które zgodnie z zamierzeniami władz publicznych powinny spełniać kryteria procesów rewitalizacyjnych. Zabłocie¹ wydaje się dobrym przykładem do takiej analizy. Z jednej strony jest obszarem, który „wraca” do miasta po utracie funkcji związanych z przemysłem; z drugiej – terenem posiadającym (co niezwykle rzadkie w Polsce) zarówno plan miejscowy, jak i Lokalny Program Rewitalizacji (2008). Teoretycznie powinien on prezentować modelowy przebieg przemian, ograniczany i ukierunkowany prawem lokalnym. W artykule poddano weryfikacji tę hipotezę. Zbadano, czy prawne środowisko jest wystarczające, aby dokonywały się długookresowo korzystne zmiany. Przeanalizowano, czy inwestycje przyczyniają się do tworzenia atrakcyjnego środowiska miejskiego, w jaki sposób konsumowana jest lokalizacja Zabłocia w działaniach podmiotów komercyjnych oraz jakie efekty sąsiedztwa występują na Zabłociu (np. w związku z otwarciem Muzeum Miejsca oraz MOCĄK-u na ul. Lipowej,

¹ Zwane także Starym Zabłociem, stanowi obszar ograniczony: od południa ul. Powstańców Wielkopolskich i Nowohucką, od północy – rzeką Wisłą, od zachodu – linią kolejową, od wschodu – ul. Stoczniowców.

w dawnej fabryce O. Schindlera²). Ocenie poddano, jaki czynnik stał się w przypadku tego miejsca „kreatywną iskrą, która wznieca miejski pożar” (Hall 2001, s. 23).

Zastosowana metoda studium przypadku przeprowadzona została na bazie danych z rynku nieruchomości (inwestorskie biura sprzedaży, biura pośrednictwa, ogłoszenia i broszury reklamowe). Informacje pozyskiwano, wykorzystując metodę obserwacji uczestniczącej (w formie ukrytej, występując w kontaktach z przedstawicielami rynku nieruchomości jako potencjalny klient). W drugiej połowie 2013 i pierwszej połowie 2014 r. przeprowadzono badania terenowe (analiza zmian funkcjonalno-przestrzennych, badanie poziomu obłożenia parkingów oraz użytkowania nowych lokali mieszkalnych). Zgromadzone informacje pozwoliły na ilościową i jakościową ocenę ukierunkowania zmian funkcjonalno-przestrzennych (w tym na kartowanie terenu w zakresie analizowanego tematu). Na rysunku 1 przedstawiono obszar analizy ze wskazaniem głównych przestrzeni zmian funkcjonalnych.



Rys. 1. Obszar analizy oraz główne tereny przemian funkcjonalno-przestrzennych

Źródło: opracowanie własne (podkład – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zabłocia).

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych

Po przyjęciu przez gminę programu rewitalizacji Zabłocia oraz uchwaleniu planu miejscowego w obszarze zrealizowano szereg inwestycji mieszkaniowych wysokiej intensywności (tabela 2). W przeważającej mierze skupione są one w północnej części

² Obie inwestycje stanowią element realizowanego przez Kraków programu rewitalizacji Zabłocia.

obszaru, na dawnych terenach przemysłowych, tworząc pasmo zabudowy równoległe do Bulwarów Wiślanych i ul. Zabłocie (786 lokali). Mniejsze inwestycje zlokalizowano w części południowej (35 mieszkań). Według stanu na czerwiec 2014 r. z nowo wybudowanych 821 lokali sprzedano 541, w tym część w inwestycji dopiero powstającej (103 lokale). Na podstawie szacunkowych pomiarów liczby zamieszkaných lokali³ (z uwzględnieniem poziomu sprzedaży) ustalono, że w nowych inwestycjach generalnie mieszkają stali lokatorzy⁴. Wyjątkiem są Lofty w Młynie⁵. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym kształtują się w stosunku do skali całego miasta na poziomie średnim i wyższym od średniego. Ponad 60% nowych mieszkań oferowanych w Krakowie do sprzedaży w grudniu 2013 r. miało cenę w przedziale 5–7 tys. zł/m²; kolejne 18% – w przedziale 7–9 tys. zł (*Krakowski rynek...* 2013, s. 25). Większość inwestycji mieszkaniowych obszaru mieści się cenowo w tych przedziałach. Wyjątek stanowią częściowo lofty (cena pow. 9 tys. zł/m²). Do tego przedziału zalicza się jedynie 10% ofert całego krakowskiego pierwotnego rynku mieszkaniowego.

Na tej podstawie można uznać, że oferta mieszkań na Zabłociu, uwzględniając jej lokalizację w skali miasta, jest korzystna cenowo. Przykładowo bowiem ceny mieszkań na Grzegórkach (przeciwna strona Wisły) są średnio wyższe od 8 tys. zł/m². Znaczącą większość oddawanych lokali stanowią te w podstawowym standardzie, choć każda z inwestycji oferuje kilka lokali ekskluzywnych (penthouse'y, apartamenty z tarasami widokowymi, z dodatkowymi usługami, np. concierge'a). Inwestorzy podkreślają wyjątkowość tych lokali oraz całych inwestycji (np. Lofty w Młynie – ich powstanie określono w materiałach promocyjnych jako „punkt zwrotny rozwoju miejsca”, „pobudzający twórcze myślenie” i „sprzyjający kreatywności”).

Duże inwestycje mieszkaniowe w północnej części Zabłocia łączą fakt zamknięcia podwojek i dziedzińców (w tym placów zabaw dla dzieci). Przeznaczone są one do użytkowania jedynie dla mieszkańców. Wszystkie inwestycje posiadają prywatne parkingi podziemne. Warunki użytkowania zewnętrznych części inwestycji (zewnętrznego skomunikowania) wskazują na przewagę form ograniczających swobodny dostęp i parkowanie. Otoczenie Garden Residence (fragment ul. Przemysłowej oraz ulica boczna biegnąca wzdłuż inwestycji) obłożone jest zakazem postoju, z wyjątkiem osób uprawnionych. Ulicy Przemysłowej biegnącej na wysokości inwestycji Orion oraz Loftów w Młynie również dotyczy taki zakaz oraz dodatkowo oznaczenie, że jest to teren prywatny. Blok przy ul. Ślusarskiej ma natomiast zapewniony swobodny dostęp do miejsc parkingowych wzdłuż ulicy. Przeprowadzone w terenie pomiary obłożenia

³ Pomiar według liczby zapalonych świateł w oknach w godz. wieczornych: miesiące zimowe – o godz. 19.00; miesiące letnie – o 22.00. Liczba pomiarów: 12.

⁴ Choć należy mieć na względzie, iż w części lokali dokonuje się sukcesywna okresowa wymiana lokatorów, ponieważ zajmują je wynajmujący (studenci), głównie znajdującej się w sąsiedztwie Akademii Krakowskiej.

⁵ Liczba zapalonych świateł była w nich o połowę niższa niż w pozostałych inwestycjach. Wynika to zapewne ze specyfiki obiektu. Sprzedano w nim jedynie połowę lokali, pozostałe są wynajmowane, w tym na działalność komercyjną.

Tabela 1

Zestawienie głównych inwestycji mieszkaniowych na Zabłociu

Inwestycja (data budowy)		Liczba mieszkań / cena za m ² / % lokali sprzedanych / liczba miejsc postojowych	Dodatkowe informacje dotyczące inwestycji
Pasaż Podgórski, róg ul. Ślusarskiej oraz pasażu (od 2013 – nadal)		I etap – 156 mieszkań ok. 7000 zł/m ² 66% mieszkań sprzedanych I etap – 135 miejsc postojowych	Planowane utworzenie pasażu pieszo- -jezdnego. Przestrzeń częściowo ogrodzo- -na (dziejnińce, plac zabaw). W obszarze ogólnodostępnym brak miejsc parkingowych. W obszarze grodzonym planowane miejsca parkingowe. Najwyższe kondygnacje – mieszkania z tarasami widokowymi.
Garden Residence, ul. Przemysłowa (2010)		450 mieszkań 7000–8000 zł/m ² 65% mieszkań sprzedanych miejsca postojowe: 500	Obszar ogrodzony (prywatny ogród, plac zabaw). Parking podziemny i parking przy ulicy. Mieszkania na najwyższych kondygnac- jach z tarasami widokowymi. Część lokali z obsługą <i>concierge’a</i> .
Lofty w Młynie (bud. obiektu młyna 1919)	etap I ul. Zabłocie 25 – adaptacja na lofty (2010)	55 mieszkań sprzedaż: 7700–9700 zł/m ² wynajem: 40–45 zł / m ² / m-c; penthouse’y – 2: 10 044 zł/m ² ; 50% lokali sprzedanych lofty niesprzedane – 19 lokali wynajętych	Wewnętrzny dziedziniec dostępny tylko dla mieszkańców. Pozostałe elementy – niegro- -dzone. Inwestycja wyposażona w parking podziemny. Miejsca parkingowe dla miesz- -kańców (ok. 100) na powierzchni (częściowo zamknięte). Na dachu zielony taras do współ- -nej dyspozycji mieszkańców. Ostatnie piętro – 2 penthouse’y z tarasami prywatnymi.
	etap II ul. Ślusarska (2011)	28 lokali 5800 zł/m ² 96% lokali sprzedanych parking podziemny	Parking naziemny wokół inwestycji (ul. Ślu- -sarska – 20 miejsc) plus okoliczne ulice. Parking podziemny pod loftami.
Orion, ul. Przemysłowa 13, budowany jako nr 15 (2009)		95 mieszkań 6200–6900 zł/m ² 96% sprzedanych parking podziemny dla miesz- -kańców	Inwestycja nieogrodzona. Parking na po- -wierzchni do dyspozycji wspólnoty. Planowa- -ne ograniczenie wjazdu tylko do mieszkań- -ców. Mieszkania na najwyższej kondygnacji z tarasami widokowymi.
ul. Kiełkowskiego 14 (2012)		20 mieszkań 6000 zł/m ² 95% sprzedanych prywatny parking przed obiektem	Miejsca postojowe oraz część zielona na tyłach budynku (część tej przestrzeni wy- -kupiona jako składowa lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze).
ul. Wałowa 8 (w budowie)		15 mieszkań 7100–7900 zł/m ² 96% sprzedanych postój przy ulicy	Ogrodzony dziedziniec. Brak przestrzeni zielonej na dziedzińcu dla mieszkańców nie- -posiadających wydzielonego i wykupionego prywatnego ogródka.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz ofert sprzedaży i wynajmu (informacje biur pośrednictwa, deweloperskich biur sprzedaży, serwisów internetowych: www.otodom.pl; www.dom.gratka.pl; www.dominium.pl; www.ims-budownictwo.pl; www.property-krakow.pl; www.morizon.pl; www.przemyslowa15.pl; www.loftykrakow.pl; www.gardenresidence.pl).

parkingów na powierzchni wskazują, że nie występują jeszcze problemy z brakiem miejsc, choć należy dodać, że ogólnodostępne parkingi przy ul. Przemysłowej są obłożone w godzinach wieczornych nieomal w 100% (przy sprzedanych jedynie 65% lokali w Garden Residence). Wyjątkiem jest jeszcze ul. Ślusarska (o godz. 21.00 w dzień powszedni obłożenie 50%). Ta sytuacja ulegnie zmianie, gdy zostanie oddany do użytkowania I etap Pasażu Podgórskiego, gdzie powstaje 156 mieszkań i tylko 135 miejsc parkingowych⁶. Oddawanie do użytku kolejnych inwestycji, a tym samym zwiększenie podaży stale parkujących pojazdów nie będzie mogło być w obecnych warunkach przyjęte przez teren. Trudno znaleźć również alternatywną lokalizację w bezpośredniej okolicy jako dogodnej strefy parkowania. Ulica Przemysłowa na styku z ul. Lipową jest obecnie intensywnie obłożona zaparkowanymi samochodami (w ciągu dnia i wieczorem – nieomal 100%). Pobliskie nieurządzone tereny zielone – wzdłuż Bulwarów Wiślanych, lub tereny wyspane szutrem jako prowizoryczne parkingi (przy przejściu podziemnym pod torami PKP) także nie dysponują znaczną liczbą wolnych miejsc (ok. 30% w godzinach wieczornych w dzień powszedni).

Znaczący udział w rynku nieruchomości na Zabłociu mają także inwestycje komercyjne (tabela 2). W grupie tej dominują obiekty biurowe. Podobnie jak w przypadku wielorodzinnego mieszkalnictwa, tak tu rysuje się wyraźny podział na duże kompleksy obiektów wysokiej klasy (Enterprise Park, Orange Office Park), łącznie o pow. ponad 66 tys. m² oraz znacznie mniejsze kubaturowo inwestycje (Diamante Plaza, Roan), łącznie 11,8 tys. m². W obu grupach znaczna lub całkowita powierzchnia jest wynajęta. Niższy odsetek odnotowano jedynie dla obiektów w budowie. Główne inwestycje znajdują się w południowej części obszaru, największe kompleksy zlokalizowano przy głównej arterii komunikacyjnej stanowiącej południową granicę Zabłocia. Dwa obiekty mniejsze stanowią uzupełnienie zabudowy wzdłuż bocznej linii kolejowej (ul. Dekerta). Ceny wynajmu lokali w nowych obiektach są względnie wyrównane, jednocześnie są dużo wyższe od stawek na rynku wtórnym. Przeanalizowanych 19 ofert dla obiektów powstałych w latach 1960–1970 wskazuje na średnią cenę wynajmu m² powierzchni w granicach 11–16 zł/m-c.; w obiektach wyremontowanych, pofabrycznych – stawka jest dwukrotnie wyższa (np. w Factory Park, ul. Przemysłowa – 22 zł/m²/m-c.). Wciąż jednak jest ona znacznie korzystniejsza od cen w nowych lokalach najwyższej klasy.

Zróznicowanie opłat za wynajem przekłada się na charakterystykę podmiotów wynajmujących. W najdroższych lokalizacjach biura zakładają międzynarodowe korporacje, w obiektach adaptowanych na cele biurowe – mikroprzedsiębiorstwa, często tzw. start-up-y. Lokale tańsze zajmują także firmy z szeroko rozumianych branż kreatywnych. Różnice między inwestycjami nowymi a adaptowanymi z obiektów przemysłowych wyrażają się też w stosunku do historii miejsca. Duże kompleksy biurowe reklamują się jako centralnie położone w mieście, a poprzemysłowy charakter lokalizacji

⁶ Biuro sprzedaży mieszkań w tej inwestycji przekazuje potencjalnym nabywcom informację, że w przypadku niewykupienia miejsca podziemnego można bez ograniczeń parkować na ul. Ślusarskiej. W chwili obecnej jest to jednak przestrzeń o ok. 15 wolnych miejscach parkingowych w godzinach wieczornych.

Tabela 2
Zestawienie głównych inwestycji biurowych na Zabłociu

Inwestycja adres	Rok budowy	Procent powierzchni wynajętej	Liczba / powierzchnia lokali użytkowych	Cena za m ² wynajmu	Infrastruktura parkingowa
Enterprise Park, al. Powstańców Wielkopolskich 13	etap I – 2012 etap II – 2013 etap III – 2014	I – 98% wynajęte II – 50% wynajęte III – b.d.	I – 15 000 m ² II – 14 000 m ² III – 7300 m ²	czynsz: 58 zł plus eksploatacja 14,5 zł/m ² /mies.; parking płat- ny – 300 zł/ mies./ miejsce	w obszarze ogrodzonym – parking (1 miejsce na każde 55 m ² wynajętej powierzchni)
Diamante Plaza, ul. Dekerta 24	2009	82% wynajęte	10000 m ²	czynsz: 54 zł plus eksploatacja; 18,40 zł m ² /mies.; parking pod- ziemny – 280 zł/mies./miejsce	dostępność parkingów – 1 miejsce na 50 m ² wynajętej powierzchni
Orange Office Park, ul. Klimeckiego 1	etap I – 2014 etap II – 2015	etap I – 85% wynajęte; etap II – 65% wynajęte	etap I – 11 230 m ² pow. biurowej 2500 m ² pow. handlowej; etap II i III – po 8000 m ²	czynsz: 55 zł plus eksploatacja; 16 zł/m ² /mies.; parking płatny; 200 zł/mies. /miejsce	w obszarze ogrodzonym – parking (1 miejsce na 50 m ² wynajętej powierzchni) oraz 90 miejsc parkingowych dla klientów galerii handlowej
Biurowiec „Roar”, ul. Dekerta 18	2013	100% wynajęte	1800 m ²	lokale biurowe: 44–54 zł/m ² ; lokale handlowe: 50–60 zł/m ²	w obszarze ogrodzonym – 50 miejsc – 1 miejsce na 30 m ² wynajętej powierzchni

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych i serwisów – <http://orangeofficepark.pl/pl/plany/>; <http://www.remobil.pl>; broszur informacyjnych dotyczących wynajmu powierzchni w Enterprise Park oraz *Architektura...* 2012.

nie ma znaczenia. W interakcjach z otoczeniem tworzą raczej konflikty przestrzenne (zbytne obciążenie lokalnych ulic, np. ul. Wałowej; wysoka zabudowa, przytłaczająca historyczne zagospodarowania). Obiekty poprzemysłowe, adaptowane na cele komercyjne, traktują historię miejsca jako część jego tożsamości, podkreślają elementy architektury przemysłowej (np. Factory Park oznacza odkryte w trakcie remontu mury z cegły „płaszowianki”⁷; oferty wynajmu prezentują poprzemysłowe: stropy, elewacje, konstrukcje nośne, detal architektoniczny).

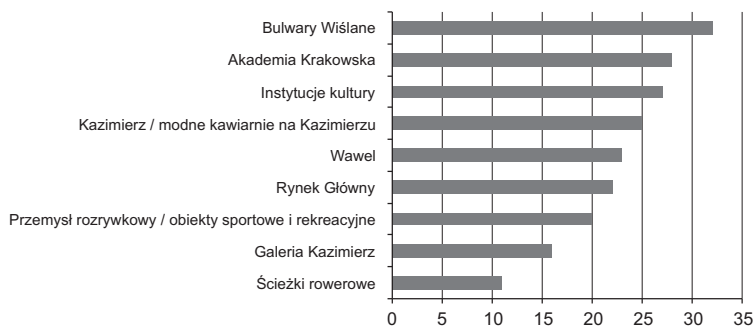
Lokalizacja i historia Zabłocia jako element promocyjny na rynku nieruchomości

Duże zainteresowanie inwestorów obszarem poprzemysłowego Zabłocia jako rozwojową strefą mieszkalną wynika z kilku czynników lokalizacyjnych i oddziaływań obiektów i funkcji z terenem sąsiadujących lub w nim posadowionych. Takie wnioski wynikają z analizy ofert na rynku nieruchomości (głównie mieszkalnych, choć badano także oferty komercyjne, stwierdzając brak znacznych różnic w przesłankach lokalizacji i powołaniach na „sąsiedztwo”). W ogłoszeniach i materiałach reklamowych można znaleźć następujące opisy Zabłocia: dynamicznie rozwijająca się część Krakowa; najprężniej rozwijająca się część Podgórza; miejsce posiadające swoją energię; miejsce o dużych ambicjach rozwoju; obszar położony blisko „centrum” (przy czym brak dookreślenia pojęcia centrum); miejsce skąd „wszędzie jest blisko”; przestrzeń bardzo dobrze skomunikowana; „dzielnica rowerów”; miejsce prestiżowe; miejsce o rosnącym prestiżu; najmodniejszy zakątek zabytkowego Krakowa; „klimatyczny”; nowoczesna przestrzeń; miejsce tętniące pozytywną energią; przestrzeń o wielu możliwościach; okolica doskonale łącząca w sobie „surowy industrialny klimat loftowych dzielnic popularnych w Paryżu, Berlinie czy Nowym Jorku z nowoczesnym stylem i elegancją”; spokojne miejsce, będące jednocześnie centrum Krakowa; przyjazne miejsce do życia; dzielnica ekstremalnych wrażeń (Laserpark, Centrum Wspinaczkowe Parbat, kryta strzelnica); obszar, gdzie można zakupić stylowe przedmioty (Czerwona Maszyna, Centrum Szkła i Ceramiki, ul. Lipowa, sklep MOCAK-u), „ziemia obiecana nie tylko dla inwestorów, ale przede wszystkim dla młodych, aktywnych i kreatywnych ludzi”; przestrzeń z kreatywnym klimatem; miejsce do niedawna industrialne, dziś skupiające inicjatywy o charakterze artystycznym; obszar, który ma szansę stać się ekskluzywną dzielnicą Krakowa; obszar, w którym „industrialny klimat przyciąga przedstawicieli wolnych zawodów i dynamicznie rozwijające się firmy z branży internetowej”; „dzielnica miasta o unikalnym charakterze nadawanym przez połączenie nowoczesności z ożywionymi na nowo dawnymi obiektami przemysłowymi. Młyn Ziarno, Miraculum, Fabryka Schindlera to bezpośredni sąsiedzi «Przemysłowej 15», której mieszkańcy będą

⁷ Cegła wytwarzana w Fabryce Cegieł i Dachówek w Płaszowie.

mogli usiąść z gazetą i filiżanką kawy w kawiarence na pasażu [...], by przed wejściem do domu móc uspokoić myśli, patrząc na fajerwerki rozświetlające niebo z nowego rynku Zabłocia...” (źródło informacji jak w tabeli 1 i 2).

Zdecydowaną większość powyższych opisów łączy traktowanie Zabłocia jako obszaru o dokonujących się znaczących zmianach przestrzennych, funkcjonalnych oraz społecznych. Podkreślany jest jakościowy charakter tych zmian oraz ich rozwojowe ukierunkowanie (energia/potencjał miejsca i ludzi tu pracujących). Wiele opisów powołuje się na przesłanki kreatywności Zabłocia (instytucje kultury, indywidualne inicjatywy twórcze, kreatywne usługi). Analizowany obszar na dziedzictwie i kreatywności buduje swój klimat, choć niektóre opisy stanowią wyraźnie przesadzony obraz. Jest on projekcją ewentualnej przyszłości, a nie istniejącej skali obecnych załączkowych form i stref zajętych pod działalność kreatywną. Dokonujące się przeobrażenia wyraźnie określane są jako „nowe” zjawiska w „starej” przestrzeni. Nowe zagospodarowania dają możliwość zamieszkania na wybranym (także ekskluzywnym) poziomie, umożliwiają dostęp do rozmaitych form spędzania czasu wolnego. Oferują bliskość centrum (dostępne pieszo – kładka piesza przez Wisłę) i dobre skomunikowanie zewnętrzne (most Kotlarski, estakada nad ul. Nowohucką i Powstańców Wielkopolskich, nowa linia szybkiego tramwaju). W ofertach Zabłocie „otoczone” jest zarówno dzielnicami historycznymi, jak i wieloma obiektami o zróżnicowanym programie funkcjonalnym, wzbogacającymi lokalizacyjnie ten obszar (rysunek 1).



Rys. 1. Wskazane w ogłoszeniach o sprzedaży lub wynajmie nieruchomości „sąsiedztwo”

Źródło: jak w tabeli 1 i 2.

Wnioski

Kierunki przekształceń terenów poprzemysłowych w Polsce są znacznie zróżnicowane. Dawne obszary przemysłowe nabierają charakteru: handlowego, biurowo-administracyjnego, wystawowego, turystycznego, sportowego, kulturalno-rozrywkowego, mieszkaniowego, przyciągają przedsiębiorczość (Domański 2000, s. 112). Większość z tych ukierunkowań znalazło swoje ucieleśnienie na Zabłociu. Obszar stanowi ciekawe

studium intensywnych zmian funkcjonalno-przestrzennych, w którym widoczna jest zarówno publiczna, jak i prywatna ingerencja w przestrzeń, zmieniająca jej funkcję, charakter, wprowadzająca nowych użytkowników do dotychczas niedostępnego dla miasta obszaru przemysłowego. Władze publiczne realizują program rewitalizacji, inwestorzy prywatni – konsumują atuty przestrzeni, wynikające w dużej mierze z korzystnej lokalizacji Zabłocia oraz funkcjonujących w jego granicach lub sąsiedztwie podmiotów. Instrumentalne wykorzystanie przez sektor komercyjny tych zasobów ujawnia się np. w błędach występujących w materiałach promocyjnych (w reklamie Loftów w Młynie Akademia Krakowska nazwana jest uniwersytetem; w reklamie Enterprise Park główny średniowieczny plac miejski to Stary Rynek zamiast Rynek Główny). Niezależnie jednak od zrozumiałego skądinąd podejścia inwestorów przyznać należy, iż wskazane w materiałach promocyjnych zmiany przestrzenne, funkcjonalne i społeczne Zabłocia faktycznie dokonują się (choć nie zawsze z taką intensywnością jak wynikałoby to z opisu reklamowego). Zabłocie jest rzeczywiście przestrzenią ludzi kreatywnych i przedsiębiorczych. Jednocześnie przestrzenią społeczności zamożnej, dla której Zabłocie to dobra lokalizacja do zamieszkania, prowadzenia działalności, korzystna inwestycja. Współistnienie tych dwóch „sił” na tak stosunkowo niewielkim obszarze może w przyszłości przynieść rozmaite efekty, od kompromisu i synergii sąsiedztwa, do powstawania (i utrwalania) sytuacji kryzysowych, o pogłębiającej się dysfunkcyjności i rosnącej dominacji mechanizmów rynkowych zagarniających przestrzeń zgodnie ze swoimi priorytetami. Odnosząc się do postawionej na wstępie artykułu hipotezy, można stwierdzić, że uchwalenie dla analizowanego obszaru planu miejscowego oraz programu rewitalizacji na pewno częściowo uchroni go przed swobodnym działaniem mechanizmów maksymalizacji zysku. Wymiernym przykładem takiego zjawiska jest zmuszenie inwestorów do wydzielenia pasażu pieszo-jezdnego – otwartej przestrzeni publicznej będącej elementem nowego systemu urbanistycznego obszaru. Zarazem tam, gdzie ograniczenia prawa lokalnego i ogólnie obowiązującego nie sięgają, powstają enklawy zamkniętych, dośrodkowych zmian przestrzennych, znane z innych zabudowujących się obecnie przestrzeni polskich miast. Przestrzeń „odzyskana” dla miasta – po zagospodarowaniu – staje się na powrót przestrzenią o ograniczonym, prywatnym charakterze, co jest szczególnie uciążliwe w inwestycjach zajmujących wiele miejsca oraz w przestrzeniach o dużym nagromadzeniu budownictwa wysokiej intensywności. Przy braku dostatecznych nowych rozwiązań w zakresie infrastruktury parkingowej, braku inwestycji zwiększających jakość i przepustowość dróg lokalnych będą rozwijały się „dzikie” strefy parkingowe, komunikacja zaś, szczególnie w obszarze maksymalnego nowego zainwestowania wielorodzinnego, będzie dysfunkcyjna. Problemy te nie zostaną – jak wskazują doświadczenia obszarów zagospodarowywanych intensywnie po roku 1990 – rozwiązane samoistnie, jedynie siłami kapitału prywatnego. Ten, uciekając przed aktualnymi uciążliwościami, będzie generował w przyszłości nowe problemy i wzmagał intensywność istniejących. Zamykane będą kolejne fragmenty ulic stanowiących działki prywatne mieszkańców. Rozpoczęcie procesu zamykania przestrzeni wywołuje bowiem efekt domina, gdzie precedens pierwszego zamknięcia

skutkuje przeniesieniem np. problemów parkingowych do najbliższego sąsiedztwa. To zaś sąsiedztwo, chroniąc się przed jego skutkami – również domyka przestrzeń (*vide*: zapowiadane przez wspólnotę mieszkańców Loftów w Młynie i budynku Orion zamknięcie fragmentu ul. Przemysłowej).

W miarę kolejnych zagospodarowań komercyjnych coraz bardziej konieczna staje się ingerencja władz publicznych, która – jak pokazuje przykład Zabłocia – może pozytywnie wpływać na rozwój danej przestrzeni, ale musi mieć na względzie, iż ustalenia planistyczne nie są w tym wymiarze wystarczające. Konieczne jest monitorowanie zmian, ukierunkowanie sposobów zaspokajania potrzeb i inwestycje infrastrukturalne, które w systemie kroczącym nadążają za potrzebami rozwijającego się nowego obszaru mieszkaniowego. Rozsądna polityka miasta powinna także przyczynić się do maksymalizacji zachowania autentycznego charakteru postindustrialnej dzielnicy, ponieważ – znowu – rynek komercyjny jest zdolny do wypełnienia tego postulatu jedynie wybiórczo. Przykładowo lofty zrealizowane w dawnym Młynie Ziarno stanowią faktycznie formę softloftów, a więc mieszkań w przestrzeni postindustrialnej, o znaczącej jednak ingerencji w istniejącą tkankę i infrastrukturę. Dokonane zmiany zwiększają komfort i standard mieszkania, tracąc jednak wiele autentyzmu. Softlofty są przetworzonym już znacząco w stosunku do pierwotnej formy produktem rynkowym, w którym poprzemysłowość wnętrza jest tłem dla określonego stylu życia, bazą budowania prestiżu miejsca zamieszkania⁸.

Podsumowując, można stwierdzić, że dokonujące się na Zabłociu zmiany, ich ukierunkowanie, natężenie, forma, zostały „ustawione” nie wedle potrzeb miasta jako całości, lecz wedle tych podmiotów, które znajdują się w posiadaniu zasobów pozwalających na dokonanie przekształceń. Wypełnienie misji władz publicznych jest zależne od: interakcji między wymaganiami rynku, możliwościami władzy i aktywnością społeczeństwa (Herrschel 2007, s. 70). Nie zawsze jednak społeczności lokalne i gospodarce są gotowe do podjęcia współpracy dla dobra ogólnego. Jedyną alternatywą, pozwalającą na złagodzenie komercyjnych, szkodliwych interwencji w przestrzeń, jest siła oddziaływania samorządności, szczególnie lokalnej. Ta zaś może być realizowana wyłącznie w warunkach posiadania odpowiednich środków i kompetencji oraz chęci ich wykorzystania. W przeciwnym razie – intensywne zmiany przestrzenne zachodzące w obszarach już wcześniej zagospodarowanych będą zawsze obciążone ciężarem „ułomności”. Przykład Zabłocia – teoretycznie modelowo zaplanowany – pokazuje, że instrumenty planistyczne są niewystarczające. Weryfikując negatywnie postawioną hipotezę, trzeba więc dodać, że jeżeli miasto nie posiada odpowiednich zasobów finansowych, majątkowych (gruntów⁹) oraz realizuje wybiórczo ustalenia własnych dokumentów progra-

⁸ W reklamie Loftów w Młynie napisano np., że przeszklony hall z zabytkowymi konstrukcjami pozostałymi po urządzeniach młyńskich „wywiera na widzach niezapomniane wrażenie”.

⁹ Struktura własności gruntów przedstawia dominację działek Skarbu Państwa w różnych formach władania (głównie użytkowanie wieczyste). Grunty miejskie, nieoddane w żadną formę władania, to działki pod drogami i pojedyncze inne nieruchomości [Wykaz nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków..., 2014].

mowych, rynek komercyjny przejmuje inicjatywę (Hołuj 2015). Analizowany obszar znakomicie odzwierciedla tę zasadę. Inwestorzy wykreowali nowe zagospodarowania spełniające wymogi prawa lokalnego, ale także powielające problemy współczesnych miast (np. brak kompleksowego rozwiązania kwestii parkingowych, komunikacyjnych). Powstały „wyspy zainwestowania”, ale i przypadki intensywnego wykorzystania obiektów poprzemysłowych bez stosownej adaptacji i remontów (np. główny obiekt Telpod-u przy ul. Romanowicza, który przyjął nową funkcję, ale w niskim standardzie). Powyższe dwie drogi przemian: kreująca nowe zagospodarowania i wykorzystująca istniejące bez stosownego dokapitalizowania, koegzystują na Zabłociu, niekiedy w bezpośrednim sąsiedztwie. Wtopione są w historyczny układ ulic, które w niedługim czasie staną się niewystarczające, aby przyjąć kolejnych użytkowników i ich pojazdy (np. częściowo jednopasmowa ul. Przemysłowa). W tym kontekście można powiedzieć, że rewitalizacja, która dokonuje się na Zabłociu, jest niestety w dużej mierze rewitalizacją komercyjną.

Bibliografia

- Altrock U., Güntner S., Huning S., Peters D., 2006, *Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States – Between Adjustment and Reinvention*, [w:] *Spatial Planning and Urban Development In the New EU Member States. From Adjustment to Reinvention*, ed. U. Altrock i in., Urban and Regional Planning and Development Series, TU, Berlin.
- Architektura, transakcje, inwestycje*, 2012, Wyd. Serwisu E-biurowce, KRN Media, Kraków.
- Biuletyn informacyjny Enterprise Park*, nr 2, Avestus Real Estate.
- Bračić V., 2008, *Local self-government in Central and Eastern Europe – a strong and independent local-level management tool or just a paper tiger?*, „Financial Theory and Practice” 32 (2).
- Buczek G., Gzell S., 1998, *Gospodarka przestrzenna w Warszawie w okresie transformacji*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, red. T. Markowski, T. Marszał, Warszawa.
- Domański B., 2000, *Restrukturyzacja terenów poprzemysłowych w miastach*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja – odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska i in., IGPIK, Kraków.
- Enterprise Park A. Property particular*, August 2013, Avestus Real Estate.
- Enterprise Park C. Property particular*, June 2013, Avestus Real Estate.
- Hall P., 2001, *Cities in civilisation*, Fromm International, New York.
- Herrschel T., 2007, *Global geographies of post-socialist transition. Geographies, societies, policies*, Routledge, New York.
- Hołuj D., 2015, *Rewitalizacja czy jedynie miejska polityka inwestycyjna? Działania władz lokalnych Krakowa w obszarze poprzemysłowego Zabłocia*, „Zarządzanie Publiczne” nr 1 (29).
- Korenik S., 2005, *Gentryfikacja jako zjawiska społeczno-gospodarcze występujące w procesie rozwoju dużych miast*, [w:] *Gospodarka przestrzenna i administracja samorządowa*, red. K. Szolek, I. Potoczna, AE we Wrocławiu, Wrocław.
- Kovacs Z., 1999, *Cities from state-socialism to global capitalism: An introduction*, „GeoJournal”, No. 49 (1).
- Krakowski rynek nieruchomości*, 2013, Urząd Miasta Krakowa, Kraków.
- Liszewski S., Wolaniuk A., 1998, *Centra miast polskich w okresie transformacji (przykład Łodzi)*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, red. T. Markowski, T. Marszał, PAN, Warszawa.
- Lokalny Program Rewitalizacji Zabłocia, Uchwała RMK nr XC/1193/10 z 13.01.2010.
- Lorens P., 2006, *Tematyizacja przestrzeni publicznej miasta*, Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Murzyn-Kupisz M., 2012, *Przemiany historycznych dzielnic śródmiejskich w dobie neoliberalnego urbanizmu. Przykład Starego Podgórze w Krakowie*, [w:] *Miasto w dobie neoliberalnego urbanizmu*, red. M. Szymtowska, I. Sagan, Wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.

- Osiński J., 2011, *Administracja publiczna na tle ewolucji instytucji państwa w XX i XXI wieku*, [w:] *Administracja publiczna u progu XXI wieku. Wyzwania i oczekiwania*, red. J. Osiński, SGH, Warszawa.
- Parysek J.J., 2012, *Współczesne miasta i problemy ich funkcjonowania oraz rozwoju*, [w:] *Kształtowanie przestrzeni miejskiej. Aspekty teoretyczne i praktyczne*, red. J.J. Parysek, Uniwersytet Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań.
- Potoczek A., Jachowicz S., 2005, *Administracja publiczna w procesie zarządzania rozwojem lokalnym i regionalnym*, Wyd. Wyższej Szkoły Suwalsko-Mazurskiej, Toruń–Warszawa.
- Rykiel Z., 2002, *Przemiany przestrzenne polskiego miasta posocjalistycznego*, [w:] *Przemiany bazy ekonomicznej i struktury przestrzennej miast*, red. J. Ślodziński, Wyd. Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Stanilov K., 2007, *Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation*, [w:] *The Post-socialist city. Urban form and space*, ed. K. Stanilov, Springer, Dordrecht.
- Uchwała nr CXIII/1156/06 RMK z 28.06.2006 w sprawie MPZP „Zabłocie”.
- Wetzel D. i in., 2001, *Decentralization in the transition economies: Challenges and the road ahead*, Poverty Reduction and Economic Management Unit, Europe and Central Asia, The World Bank [b.m.].
- www.dom.gratka.pl
- www.dominium.pl
- www.gardenresidence.pl
- www.ims-budownictwo.pl
- www.loftykrakow.pl
- www.morizon.pl
- www.otodom.pl
- www.property-krakow.pl
- www.przemysłowa15.pl
- Wykaz nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, stan: VI 2014, Wydział Skarbu Miasta UMK.
- Zuziak Z., 2007, *Rewitalizacja a policentryczność*, [w:] *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*, red. P. Lorens, Wyd. „Urbanista”, Warszawa.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI JAKO GENERATOR ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH NA REWITALIZOWANYM KRAKOWSKIM ZABŁOCIU

STRESZCZENIE: Artykuł przedstawia analizę zmian funkcjonalno-przestrzennych w dawnym przemysłowym obszarze Krakowa – Zabłociu. Jest ono obecnie coraz modniejszą lokalizacją do zamieszkania i inwestowania. W artykule zidentyfikowano nowe zagospodarowania obszaru jako rewitalizowanej przestrzeni. Celem opracowania była weryfikacja hipotezy o modelowym charakterze zmian funkcjonalno-przestrzennych w terenie posiadającym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i program rewitalizacji. Stwierdzono wystąpienie dysfunkcyjności tych zagospodarowań, mimo iż Zabłocie (co rzadkie w Polsce) posiada powyższe uregulowania. Analizowany obszar ilustruje, że prawne i planistyczne ramy są niewystarczające do kreacji w pełni funkcjonalnych w długim okresie przestrzeni miejskich.

SŁOWA KLUCZOWE: rewitalizacja, Kraków, Zabłocie, samorząd lokalny, planowanie przestrzenne

Autor:

dr Dominika Hołuj

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Katedra Historii Gospodarczej i Społecznej

ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków

e-mail: holujd@uek.krakow.pl