



DOI: 10.21005/pif.2022.52.C-01

PLOT BY PLOT URBANISM. THE AREA AROUND THE FORMER SLAUGHTERHOUSE IN KRAKOW

URBANISTYKA DZIAŁKA PO DZIAŁCE. OBSZAR WOKÓŁ DAWNEJ RZEŻNI W KRAKOWIE

Anna Agata Kantarek

Prof., DSc, PhD, Eng. Arch.

Author's Orcid number: 0000-0003-2422-3797

Cracow University of Technology, Poland

ABSTRACT

The main objective of this research is to map the morphological changes in the selected area of Krakow after the political changes in Poland and Eastern Europe in 1989. The development described was conditioned by changes in urban law in Poland, which led to a situation of no general rules at Masterplan level, what we have termed *plot by plot urbanism*.

Key words: in alphabetical order – Krakow, morphological region, *plot by plot urbanism*, urban morphology.

STRESZCZENIE

Głównym celem prezentowanych badań jest mapowanie zmian morfologicznych na wybranym obszarze Krakowa po zmianach politycznych w Polsce i Europie Wschodniej w 1989 roku. Opisany rozwój był uwarunkowany zmianami w Polskim prawie urbanistycznym, które doprowadziły do sytuacji braku ogólnych zasad na poziomie planu ogólnego, co określiliśmy mianem *urbanistyki działka po działce*.

Słowa kluczowe: Kraków, morfologia urbanistyczna, rejon morfologiczny, *urbanistyka działka po działce*.

1. INTRODUCTION

The paper aims to show how the dynamic development implemented in this area without a Master-plan was guided by isolated administrative decisions, but which were subordinated to general rules regarding relationships to neighbouring plots, such as street lines, building envelopes and development at plot boundaries.

The analysis made it possible to observe different typologies of development forms and modes of investment. The general description and findings concerning the morphology of the area demonstrate the extent to which the new infill development fits in with the historic form of the area. The research was based on the analysis of cartographic materials and general information about the developments.

The selected area is located in the immediate vicinity of the city centre (1 km from the Old Town Market Square), on its eastern side and administratively assigned to District II of the city of Grzegórzki. It lies between Grzegórzecka and Kotlarska streets, Wistula River and I. Daszyński alley (Fig.1).

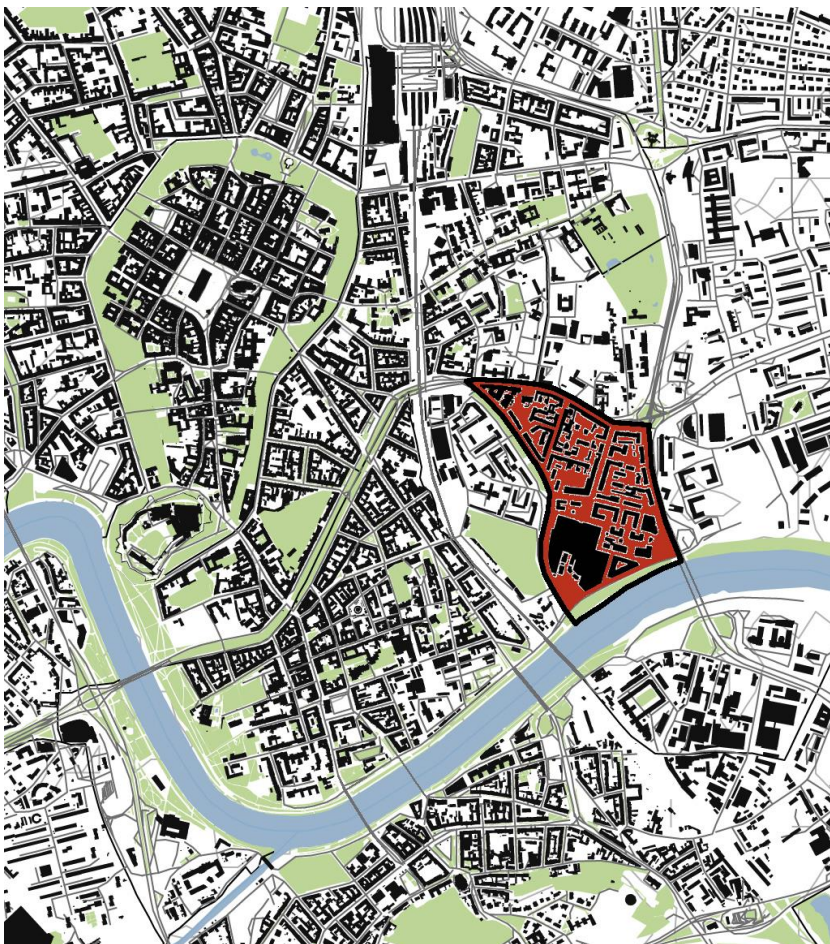


Fig.1. The studied area around the former slaughterhouse in Krakow in city structure, Source: by author on (Site Plan)

Ryc.1. Badany obszar wokół dawnej rzeźni w Krakowie w strukturze miasta, źródło: autor na podstawie (Site Plan)

2. MATERIALS & METHODS

2.1. The state of research

The state of research on the space, history and current state of the selected area is extensive although only as a base does it relate to the scope proposed in this study.

In particular, information was used from the works of K. Bąkowski *Dzieje Krakowa* (Bąkowski, 1911, 75), *Encyklopedia Krakowa* (Encyclopaedia of Krakow, 2000, p. 267, 268), A. Kruszyńska and I. Wendel "Przedmieście św. Mikołaja, Dzielnica II", on the website of the Council of District II, Grzegórzki (Kruszyńska, Wendel, 2021) as well as J. Bogdanowski *Warownie i zieleń twierdzy Kraków* (Bogdanowski, 1979), E. Supranowicz *Nazwy ulic Krakowa* (Supranowicz, 1995) and M. Sobczyński "Changes in the development of industrial space in the southern part of the 19th cadastral district of Krakow-Grzegórzki in the 20th and 21st centuries on the example of Ludwik Zieleniewski's machine works" (Sobczyński, 2020, 55-93).

The planning situation in the study period in question is also presented based on planning documents according to information from the website of the City of Kraków (Miejscowy PO, 1988), (Miejscowy PO, 1994), (Studium, 2003), (Studium, 2014), (MPR, 2008), (MPR, 2019), (MPZP Daszyńskiego, 2018).

Items discussing methods of research related to urban morphology, especially as regards morphological regions, are important. Here we should mention the works of M. R. G. Conzen (Conzen, 1969), (Morphological region), J. Whitehand (Whitehand, 2007) and V. Oliveira (Oliveira, 2016), (Oliveira, Yaygin, 2020).

The term *plot by plot in urbanism* processes is used in different contexts and focuses on the gradual realisation of development based on individual decisions of decision-makers in different planning settings (Porta, Romice, 2010, 2015), (Karaman O. et al., 2020), (Asribabayan, 2015).

2.2. The research method

The research method pursued presents:

- a critical analysis of the situation of urban law in Poland and the concept of *plot by plot urbanism*,
- the history of urban development of the area on the basis of literature information and analysis of selected historical maps,
- identification of morphological regions,
- analysis of the planning situation of an area and comparison of development dynamics in selected periods,
- and conclusions.

3. RESEARCH AND RESULTS

3.1. The planning context in Poland after 1989

Urban planning law in Poland changed drastically after 1989. The level of the master plan (Ustawa, 1994, 2003) was abandoned and new rules for plans were introduced. The master plan (Miejscowy OP, 1988, 1994) was replaced by a document called "Study of Conditions and Directions of Planning Development" (SUiKZP), which sets out the general principles for the development of the municipality. Its preparation is obligatory but its findings do not have the force of local law. Investments may be made on the basis of a "Local Area Development Plan" (MPZP), the enactment of which, however, is not mandatory. Where there is no LADP, investment decisions are made on the basis of an administrative decision, often with a very low level of content and piecemeal in relation to the spatial context, but at the same time not infrequently used by local authorities (Korbel, 2019). For Kraków, the SUiKZP was adopted in 2003. (Studium, 2003, 2014).

The concept of *plot by plot urbanism* was first introduced at conferences in Prague related to housing issues: Habitat III - regional meeting, Europe, Prague, 2016 and European Urban Forum, Prague, 2017, (Kantarek, 2016, 2017). It also became the subject of an International Seminar on Urban Form grant (ISUF Small Scale Projects: Research & Practice, 2017) and concerned a comparative analysis of the urban fabric of Bel-grad and Krakow in the context of their post-1989 urban development (Kantarek et al., 2022, 44-63).

This notion refers to the situation, Poland finds itself in, in the absence of planning tools on an urban scale of a synthetic nature, such as the master plan. Space is built through the developments of successive, individual investment plots without the necessary co-ordination and without sufficient conformity towards higher-level documents (cf. Najwyższa Izba Kontroli, 2017, Czekiel-Świtalska, 2017).

Also, urban renewal processes in many cases, especially where there are no additional legal arrangements for revitalisation, take place in a chaotic manner (Czekiel-Świtalska, Świtalska, 2017, Cieślak-Arkuszewska, Purzyński, 2021).

The notion of *plot by plot urbanism* so framed, grows out of the theory of M. R. G. Conzen (Conzen, 1969), which outlines three basic elements that make up the urban fabric - the system of streets, plots and buildings. Of these, the plot of land is the element that determines the transformation of space both through the decisions of the persons or institutions in whose possession it is, and through the significant possibilities of aggregation of both plots and decisions. The lack of legal coordination mechanisms means chaos in development.

3.2. Urban development of the area

The area in question is located on the eastern side of the Krakow Old Town, on the banks of the Vistula, within district II Grzegórzki. In addition to the river, it is bounded by Ignacy Daszyńskiego Avenue, Grzegórzecka and Kotlarska Streets.

Grzegórzki District Grzegórzki (Bąkowski, 1911), (Bogdanowski, 1979), (Encyklopedia, 2000, 267, 268), (Supranowicz, 1995), (Sobczyński, 2020, 55-93), (Kruszyńska, Wendel, 2021) is a former village located on the left bank of the Vistula River. The name Grzegórzki comes from the family name of the former owners of the land, noblemen of Małopolska Toporczyk, coat of arms Leliwa. In 1388 the village was sold to the city of Kraków by the sons of Sandomierz's stolier Jan Borek. Already since the 15th century, together with the neighboring village of Dąbie, they formed an economic complex under the city's ownership, leased or sold to wealthy townspeople and councillors. As property of the city, Grzegórzki was not part of it and was administered differently - in the second half of the 16th century as part of the Proszowice County (in the Kraków Voivodeship) and in the mid-19th century directly under the jurisdiction of the city magistrate. In 1866, as part of the fortification of Krakow by the Austrians, the area was crossed by a line of fortifications (north-south) and Bastion VI was built (1866), which has not survived to the present day. At the end of the 19th century many factories and workshops were set up in Grzegórzki. The main building in the area was the municipal slaughterhouse, built in 1871 according to a project by Maciej Moraczewski. In 1873 the City Council of Krakow decided to fill up the old riverbed of the Vistula. In its line a street was laid out (today: I. Daszyńskiego Alley). The municipality of Piaski-Grzegórzki developed dynamically, and at the beginning of the 20th century it reached the number of 3,400 inhabitants (146 houses).

On April 1, 1910, Grzegórzki was incorporated into Krakow as part of the creation of the so-called Greater Krakow. In the 1930s, the City Council built the Market Hall, which gave rise to the district's commercial square (now on the western side of the site in question). This is today the main centre of the district.

The main industrial complexes besides the slaughterhouse in the district area were:

- Zieleniewski Machine Industry Plant (until the 1940s the largest industrial plant in Kraków),
- Marcin Peterseim's factory of agricultural machines and equipment (Żółkiewskiego St.),
- the coach and carriage factory of J. Orlicki (at 12, Wiślicko St.t),
- the Polish-Swiss chocolate factory "Suchard",
- S. Burzyński's sawmill,
- R. Muranyi's Carpentry Factory,
- Steam Furniture Factory,
- J. Pacanowski Paper Products Factory,
- Polish Rubber Works "Semperit".

In the area in question, apart from the slaughterhouse, there were also:

- Polish-Swiss chocolate factory "Suchard" - 1925, (later "Wawel" at 6-8, Masarska St.)
- R. Muranyi's Carpentry Factory (7, W. Pola St.)
- Polish Rubber Works "Semperit" - 1929, (20, Rzeźnicza Street)
- Paper Products Factory of J. Pacanowski, (19-21, Grzegórzecka St.)
- Bauminger Brothers Nail Factory - 1897, (59, Grzegórzecka St.).

In 1899 a railway line ("Kocmyrzówka") was built as a border line connecting Krakow with a goods transport station on the border between Austria-Hungary and Russia in Kocmyrzów. Its course on the river side allowed for the location of the station near the slaughterhouse and the incorporation of the line into the line running south (the Karol Ludwig Galician Route).

Today Grzegórzecka Street is one of the most important thoroughfares of Krakow. Grzegórzki begins today with a railway viaduct built over the Old Vistula (1863), which separates it from Wielopole. On the northern side of Grzegórzecka Street, in the years 1893-1896 the building of the Jagiellonian University Medical College (no. 16) and the building of the Urological Clinic (no. 18) were erected. In the years 1926-1930, the House of Medical Students (no. 20) was also erected. These are buildings belonging to the Wesola district, where health care facilities have been located since the 19th century; today they are mostly moved to a location outside the centre.

The eastern boundary of the study area is Kotlarska Street (since the 1980s), which connects the Kotlarskie Roundabout with the bridge over the Vistula (built in 2000).

The development of the area based on the development of the street network depicted on selected historical maps is shown in Fig.2.

3.3. Definition of morphological regions

Studies on the urban form of Krakow are based on the division into urban units contained in *the Study* (Study, 2014). Grzegórzki is included in unit No. 11, which covers an extensive part of the district and is a general division that does not, however, distinguish between individual forms of the tissue. A research approximating the morphological picture of Krakow is presented in (Gyurkovich, Sotoca, 2018). Here, the area in question was included in one of the 13 *hybrid morphogenetic unit* categories.

The analysis allowed the detailed definition of morphological regions (Morphological region), (Whitehand, 2007), (Oliveira, 2016, 133n), (Oliveira, Yaygin, 2020, 35-52).

A morphological region is an area of homogeneous urban form from the point of view of plan type, building type and use. The grid of morphological regions for the area in question is shown in Fig.3.

Three main morphological regions are distinguished:

- I – the region between Grzegórzecka St., the border running behind the plots of Rzeźnicza St., Masarska St and al. I. Daszyńskiego Alley,
- II – the region of Rzeźnicza St. with plots adjacent to it and within the limits of Grzegórzecka, Kotlarska and Masarska streets,
- III – and the region between I. Daszyńskiego Alley, Masarska, Kotlarska and Vistula streets.

They differ in terms of the type of tissue.

Region I is a preserved street division with plots where tenement buildings predominate along the street building line. The variation in the size of the plots is large with the associated variation in the way these plots are developed. The buildings also vary in height from two to seven storeys. The predominant function is residential with services in the ground floors of the buildings.

Region II is a superblock formed along the lines of existing streets with the enclosure of Rzeźnicza Street. The character of this area was determined by the socialist realist development, which consolidated the small single-family developments along the smaller streets that found their way – as

an internal transportation system – within the socialist realist superblock. The predominant function here is residential with limited services on the ground floors of the buildings.

Region III is an area of decommissioned industrial complexes. It has undergone a major formal transformation. New development has taken place on the basis of historical plots, but both their form and function have been completely replaced.



Fig.2. Street network development on selected historical maps. Source: by author and maps: (Plan Kołłątajowski, 2007), (1989), (1916), (1934), (1996), (Mapy Google Earth Pro, 2022)

Ryc.2. Rozwój sieci ulicznej na wybranych mapach historycznych. Źródło: autor oraz mapy: (Plan Kołłątajowski, 2007), (1989), (1916), (1934), (1996), (Mapy Google Earth Pro, 2022)

3.4. Analysis of the planning context and comparison of development dynamics in selected periods

At the turn of the twentieth and twenty-first centuries, significant periods of urban planning law can be distinguished for the area in question in relation to its spatial development (Fig.4.). From 1988, a Master Plan was in force here (Miejscowy PO, 1988). This plan expired on 01.01.2003. In con-

trast, the Local Areal Development Plan was adopted in 2018 (MPZP Daszyńskiego, 2018). This means that in the period from 01.01.2003 to 24.10.2018 investments in the area were carried out on the basis of single administrative decisions.

It is also worth noting the role of revitalisation processes that were developed in Poland, legally and procedurally, from the beginning of the 21st century (MPR, 2008), (MPR, 2015), (Ustawa o rewitalizacji, 2015), (MPR, 2017), (MPR, 2019, 10). However, the analysed areas were not covered by them.

In the research, investments were analysed by years 1994-2003, 2003-2018 and 2018-2022 (Tab.1., Fig.4.).

The analysis showed that the essential development of the study area was carried out on the basis of isolated administrative decisions in a situation where there was no legal document that could provide a synthetic view of the area's development. The comparison of investment dynamics is as follows:

- period A - 0.22 investments/year (all in region I)
- period B - 0.81 investments/year 0.44 in region I and 0.37 in region III)
- period C - 0.02 investments/year (all in region I)

As can be seen, a comparison of the development dynamics of individual morphological regions, as well as the applied typologies of plot development, shows fundamental differences.

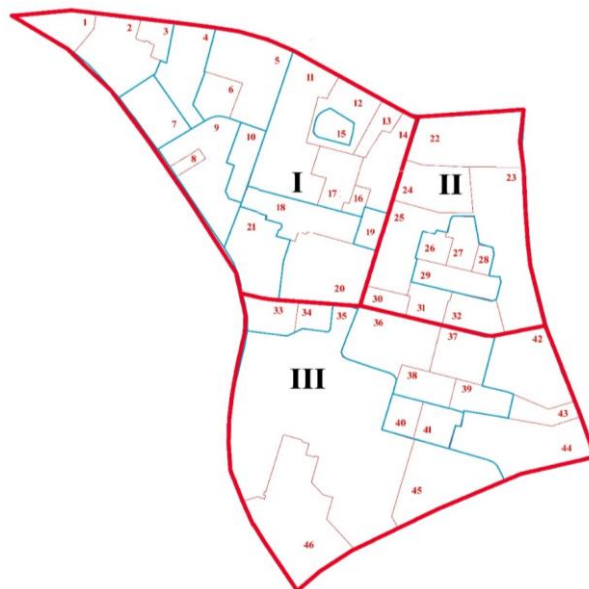


Fig. 3. Morphological regions. Source: by author

Ryc. 3. Rejony morfologiczne. Źródło: autor

Tab.1. Summary of investments by year 1994-2003, 2003-2018 and 2018-2022. Source: by author, based on: (Apartamenty przy bulwarze, 2018), (Apartamenty wesola 1), (Apartamenty wesola 2), (Arkadia apartments), (CBRE), (Centrum biurowe), (Daszyńskiego), (Daszyńskiego 12), (Dom hetmański), (Dom pod pegazem), (Dom-Bud), (Echo Investment), (Galeria Kazimierz 1), (Galeria Kazimierz 2), (Galeria Kazimierz 3), (Galeria Kazimierz 4), (Galeria Kazimierz 5), (Galeria nieprawidłowości), (Gęsia), (Grupa Prasa), (Grzegorzewska 11), (GTC), (Invesco), (Inwestycje komercyjne), (Kotlarska 11), (Kraków g21), (Masarska 6), (Msip kraków), (Multipleks cinema city), (Nowe inwestycje), (Otwarcie), (Podgórska), (Prasa wyburza wawel), (Rzeźnicza), (Rzeźnia pod kontrolą)

	Year	Main uses	Developer	Floors
A 1994-2003				
1.	G21 Grzegorzewska 21	1997	Offices	Citibank Handlowy 4

2.	Chodkiewicza 4	1999	Housing, ground floor services		3
B 2003-2018					
3.	Galeria Kazimierz Podgórska 34	2003-2005	Mall		
4.	Multiplex Cinema City Podgórska 34	2004-2005	Cinema		
5.	Dom pod Pegazem Wincentego Pola 7	2005	Housing	Echo Investment	5
6.	Centrum Biurowe Kazimierz, Podgórska 34	2008 -2009	Offices		
7.	Dom Hetmański Chodkiewicza 8	2008-2009	Housing, ground floor services	Dom-Bud M. Szafarski A. Chlebowski	4
8.	Hotel Galaxy, Gęsia 26	2011	Hotel	J. Legendziewicz	7
9.	Apartamenty Wesola Daszyńskiego 8, Grzegórzecka 13	2012-2014	Housing, ground floor services		6
10.	Daszyńskiego 12/14	2012	Housing, ground floor services	Daxen	6
11.	Kamienica Nova Prochowa 7	2012	Housing, ground floor services	DK Development	5
12.	Kotlarska 11	2016-2017	Offices, services	Office Center UBM Development Polska	7
13.	Apartamenty Przy Bulwarze, Masarska 9	2017	Housing, ground floor services		
14.	Grzegórzecka 41-43	2017	Housing, ground floor services	Ambud	5
15.	Apartamenty InPoint Grzegórzecka 11	2018-2019	Housing, ground floor services	IPR Development	6
C 2018 on					
16.	Grzegórzecka 15 Daszyńskiego 10	2020	Housing, ground floor services	KPB Cracovia Sp. z o.o.	5
17.	Apartamenty Masarska 6	2020-2023	Housing, ground floor services	Atal	5

In region I, empty plots were successively developed (in some cases their older structure was replaced) essentially for residential functions, supplemented with commercial premises on the ground floor. The only exception is a bank building (21 Grzegórzecka Street, Citybank Handlowy) constructed in 1997 as a free-standing building.

The newly constructed buildings follow the historical structure of the region. Their typology is extensive. It can be seen here:

- tenements in the building line of the street,
- tenements with extensive outbuildings,
- two-sided development of plots (in the corner section between Grzegórzecka St. and I. Daszyńskiego Alley),
- development in the form of a small urban block on larger plots with lightening of the buildings from the internal borders,
- and a free-standing building (the already mentioned bank).

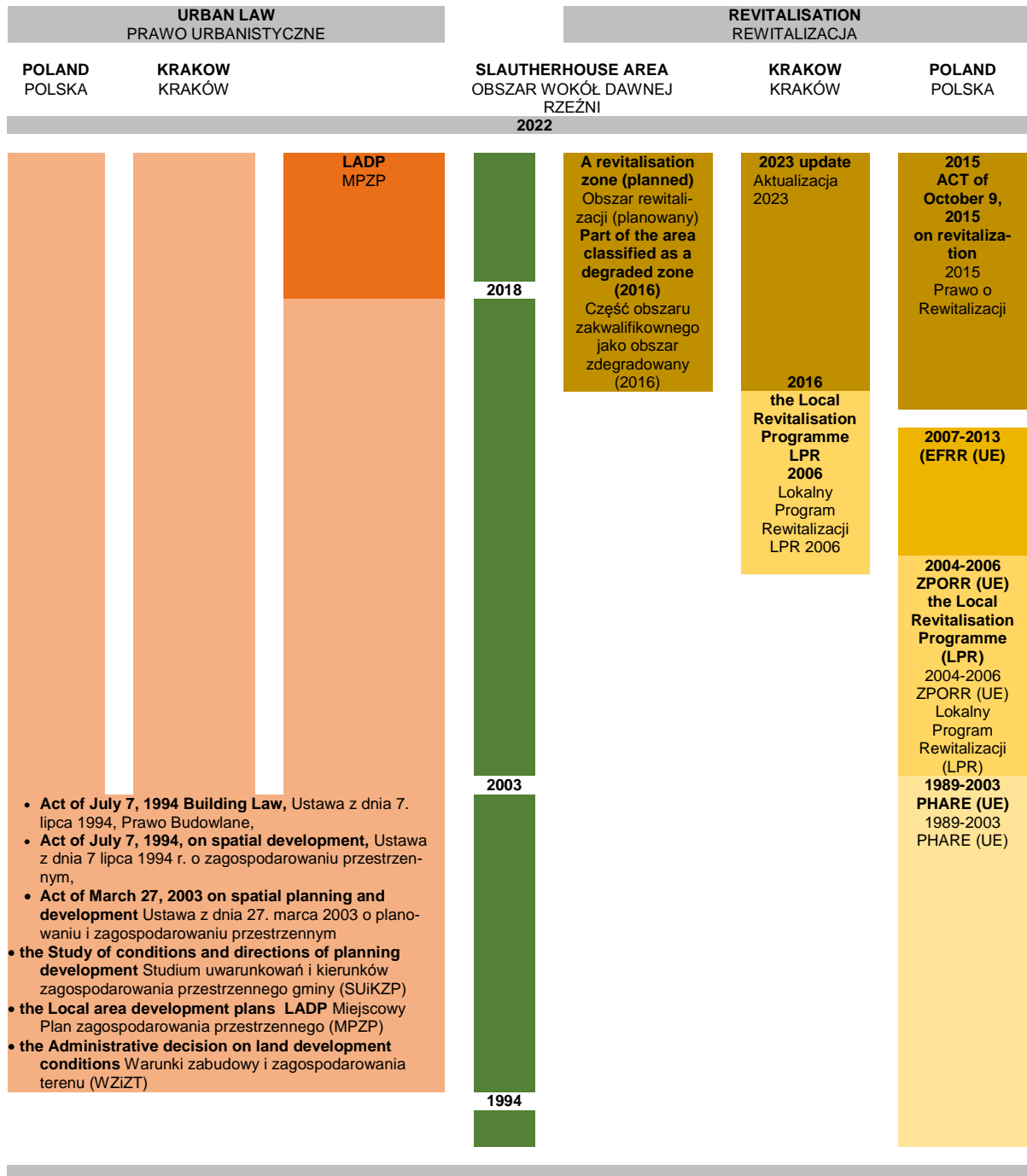


Fig.4. Urban development of the area in relation to planning conditions. Source: by author
Ryc.4. Rozwój urbanistyczny obszaru w relacji do uwarunkowań planistycznych. Źródło: autor

Also interesting is the varied typology of accessibility of the internal open space of the urban blocks – from complete isolation to additional service entrances or pedestrian passageway links.

No changes have taken place in region II - the superblock structure has remained, with an internal layout of service streets, some of which are on the historic footprint.

As already mentioned in region III there has been a complete replacement of the structure and character of the fabric. Gone are the functions associated with manufacturing. These have been replaced by commercial, residential and office functions. Development has taken place on the footprint of historic plots - extensive and of varying size. In relation to the boundaries of these plots, free-standing buildings have been realised, and by providing open spaces between the buildings, a system of traffic routes of different nature has been created.

Typologically we see here:

- a large detached building in the form of a pavilion (Kazimierz Mall),
- a urban block of residential buildings with a non-confined street building line,
- a free-standing office building with an internal patio,
- free-standing buildings (offices, hotel, catering) of varying heights and volumes.

The diversity of open spaces is also interesting. They form sequences of public spaces around the Kazimierz Mall (along with green areas) that also allow for variable, temporary use and as well as additional access to the buildings and separated semi-private spaces associated with residential quarters. The nature of the relationship to the Vistula has also been changed. Previously, access to the river was reserved only for the slaughterhouse (along with the railway access). Now the riverbank has been developed as a green boulevard as part of the continuity of the river enclosure. It is, however, separated from the area in question by Podgórska Street, which runs in transit towards it.

4. CONCLUSIONS

The analysis concerned an area that gradually crystallised between natural barriers (the river) and transportation network of a transit nature towards the area. Its historical fabric adopted typomorphological changes preserving the historical layout of two main types of development. The first of these is the structure of streets with parcelling plots with the main residential function (regions I, II). Part of this area was transformed after the Second World War into a superblock with an internal secondary traffic system (region II). The second historical layout is an area with an irregular layout of plots for industrial functions (region III). This function was gradually eliminated and replaced by both residential and tertiary functions of different typologies.

The greatest dynamics of the area's development was accomplished without a binding LDP plan (2003-2018). These are thirteen cases, compared to two according to the Master Plan (1994-2033) and two according to the LADP (2018-2022).

The investments, the dynamics of their implementation and the form of development were determined by other factors, on the basis of which administrative decisions were issued. These were:

- the nature of investment through singular decisions on individual plots,
- the will of the owners or administrators of individual plots of land and in the case of the implementation of a group of investments related to the Kazimierz Mall also the interventions and decisions of the city authorities,
- and general provisions on the location of buildings, including technical conditions to be met by buildings and their location (Obwieszczenie, 2022). This mainly relates to the relationship to the building lines of streets and the boundaries of neighbouring plots.

It is important to note the historical succession of form based on clearly defined morphological regions, i.e. traditional forms of plot development as the basis for the creation of the contemporary fabric. The type of contemporary development and its size were realised in relation to the historically shaped plot size and type of development. In contrast, a large variation occurred in the case of the sequence of public spaces - mainly as a result of the change of functions in the region III and the consequent publicisation of open spaces around the newly created functions.



Fig.5. 5.1 - Investments: A - 1994-2003, B - 2003-2018 i C - 2018-2022; 5.2 - Investments and morphological regions.
Source: by author

Ryc.5. 5.1 - Inwestycje: A - 1994-2003, B - 2003-2018 i C - 2018-2022; 5.2 - Inwestycje i rejony morfologiczne. Źródło: autor



Fig.6.
6.1, 6.2 – Kazimierz Shopping Gallery; 6.3 – 78, Grzegórzecka St.; 6.4 – 9, Masarska St.; 6.5 – 8-12, I. Daszyńskiego Al.; 6.6 – 8, Masarska St.; Source: photos by author; 6.7 – Arial view, 2017, Source: (Mapy Google, 2022)

Ryc. 6.
6.1, 6.2 – Kazimierz Shopping Gallery; 6.3 – Grzegórzecka 78; 6.4 – Masarska 9; 6.5 – I. Daszyńskiego 8-12; 6.6 – Masarska 8; Źródło: zdjęcia autora; 6.7 – Widok, 2017, Źródło: (Mapy Google, 2022)

URBANISTYKA DZIAŁKA PO DZIAŁCE. OBSZAR WOKÓŁ DAWNEJ RZEŻNI W KRAKOWIE

1. WPROWADZENIE

Celem artykułu jest pokazanie, jak dynamiczny rozwój realizowany na tym obszarze bez planu ogólnego był kierowany przez pojedyncze decyzje administracyjne, które jednak były podporządkowane ogólnym zasadom dotyczącym relacji z sąsiednimi działkami, takim jak linie zabudowy ulic, gabaryty budynków i zabudowa w granicy działek.

Przeprowadzona analiza pozwoliła na zaobserwowanie różnych typologii form zabudowy i sposobów inwestowania.

Ogólny opis i ustalenia dotyczące morfologii obszaru pokazują, w jakim stopniu nowa, uzupełniająca zabudowa wpisuje się w historyczną formę obszaru.

Badania opierały się na analizie materiałów kartograficznych i ogólnych informacji o zabudowie.

Wybrany obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta (1 km od rynku głównego starego miasta), po jego wschodniej stronie i administracyjnie przyporządkowany dzielnicy II miasta Grzegórzki. Leży pomiędzy ulicami Grzegorzecą, Kotlarską, Wisła i aleją I. Daszyńskiego (Ryc. 1).

2. MATERIAŁY I METODY

2.1. Stan badań

Stan badań nad przestrzenią, historią i stanem obecnym wybranego obszaru jest szeroki choć tylko jako baza dotyczy zakresu proponowanego w niniejszym studium.

W szczególności wykorzystano informacje z prac K. Bąkowskiego *Dzieje Krakowa* (Bąkowski, 1911, 75), *Encyklopedia Krakowa* (Encyklopedia, 2000, 267, 268), A. Kruszyńskiej i I. Wendel *Przedmieście św. Mikołaja, Dzielnica II*, na stronie Rady Dzielnicy II, Grzegórzki (Kruszyńska, Wendel, 2021) a także J. Bogdanowskiego *Warownie i zieleń twierdzy Kraków* (Bogdanowski, 1979), E. Supranowicz *Nazwy ulic Krakowa* (Supranowicz, 1995) oraz M. Sobczyńskiego *Przemiany zagospodarowania przestrzeni przemysłowej południowej części XIX dzielnicy katastralnej Krakowa–Grzegórzek w XX i XXI wieku na przykładzie zakładów maszynowych Ludwika Zieleniewskiego* (Sobczyński, 2020, 55-93).

Przedstawiono także sytuację planistyczną w omawianym okresie badań w oparciu o dokumenty planistyczne wg informacji ze strony miasta Kraków (Miejscowy PO, 1988), (Miejscowy PO, 1994), (Studium, 2003), (Studium, 2014), (MPR, 2008), (MPR, 2019), (MPZP Daszyńskiego, 2018).

Istotne są pozycje omawiające metody badań związanych z morfologią urbanistyczną, szczególnie jeśli chodzi o rejony morfologiczne. Należy tu wymienić prace M. R. G. Conzena (Conzen, 1969), (Morphological region), J. Whitehand (Whitehand, 2007) i V. Oliveiry (Oliveira, 2016), (Oliveira, Yaygin, 2020).

Określenie *działka po działce* w procesach rozwoju miasta jest używane w różnych kontekstach a koncentruje się na stopniowym realizowaniu zagospodarowania w oparciu o pojedyncze decyzje decydentów w różnych uwarunkowaniach planistycznych (Porta, Romice, 2010, 2015), (Karaman O. et al., 2020), (Asribabayan, 2015).

2.2. Metoda badań

W realizowanej metodzie badań przedstawia się:

- krytyczną analizę sytuacji prawa urbanistycznego w Polsce i pojęcie *urbanistyki działka po działce*,

- historię urbanistycznego rozwoju obszaru na podstawie informacji literaturowych i analizy wybranych map historycznych,
- określenie rejonów morfologicznych,
- analizę sytuacji planistycznej oraz porównanie dynamiki rozwoju w wybranych okresach
- oraz wnioski.

3. BADANIE I WYNIKI

3.1. Sytuacja planistyczna w Polsce po 1989

Prawo urbanistyczne w Polsce zmieniło się drastycznie po 1989. roku. Zrezygnowano z poziomu planu ogólnego (Ustawa, 1994, 2003) i wprowadzono nowe zasady działania planów. Plan ogólny (Miejscowy PO, 1988, 1994) został zastąpiony dokumentem nazwanym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (SUiKZP), który ustala ogólne zasady zagospodarowania gminy. Jego sporządzenie jest obowiązkowe, ale jego ustalenia nie mają siły prawa lokalnego. Inwestowanie może odbywać się na podstawie „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego” (MPZP), którego jednak uchwalenie nie jest obowiązkowe. W przypadku, gdy nie ma MPZP decyzje o inwestycji podejmowane są na podstawie decyzji administracyjnej, często o bardzo niskim poziomie merytorycznym i wyrywkowe w relacji do kontekstu przestrzennego, lecz jednocześnie nierzadko używane przez władze samorządowe (Korbel, 2019). Dla Krakowa SUiKZP uchwalono w 2003 roku. (Studium, 2003, 2014).

Pojęcie *urbanistyka działka po działce (plot by plot urbanism)* przedstawiono po raz pierwszy na konferencjach w Pradze związanych z problemami mieszkalnictwa: Habitat III – regional meeting, Europe, Prague, 2016 i European Urban Forum, Prague, 2017, (Kantarek, 2016, 2017). Stało się ono także przedmiotem grantu International Seminar on Urban Form (ISUF Small Scale Projects: Research & Practice z roku 2017) i dotyczyło analizy porównawczej tkanek urbanistycznych Belgradu i Krakowa w kontekście ich urbanistycznego rozwoju po 1989 roku (Kantarek et al., 2022, 44-63).

Pojęcie to dotyczy sytuacji, w jakiej znalazła się Polska wobec braku narzędzi planowania w skali urbanistycznej o charakterze syntetycznym, jakim jest np. Master Plan. Przestrzeń jest budowana poprzez zagospodarowanie kolejnych, pojedynczych działek inwestycyjnych bez koniecznej koordynacji i bez wystarczającej zgodności wobec dokumentów wyższego rzędu (por. Najwyższa Izba Kontroli, 2017, Czekiel-Świtalska, 2017).

Także procesy odnowy przestrzeni miejskiej w wielu wypadkach, szczególnie tam, gdzie nie ma dodatkowych ustaleń prawnych dotyczących rewitalizacji, odbywa się w sposób przypadkowy (Czekiel-Świtalska, Świtalska, 2017; Cieślak-Arkuszewska, Purzyński, 2021).

Pojęcie *plot by plot urbanism* tak ujęte wyrasta z teorii M. R. G. Conzena (Conzen, 1969), gdzie przedstawiono trzy podstawowe elementy tworzące tkankę miejską – system ulic, działek i budynków. Spośród nich to właśnie działka jest tym elementem, który decyduje o transformacji przestrzeni tak poprzez decyzje osób lub instytucji, w których jest władaniu jak i poprzez istotne możliwości agregacji tak działek jak i decyzji, brak prawnych mechanizmów koordynujących oznacza chaos zagospodarowania.

3.2. Rozwój urbanistyczny obszaru

Badany obszar położony jest po wschodniej stronie krakowskiego Starego Miasta, nad brzegiem Wisły, w obrębie dzielnicy II Grzegórzki. Oprócz rzeki ograniczony jest Aleją Ignacego Daszyńskiego oraz ulicami Grzegorzeczką i Kotlarską.

Dzielnica Grzegórzki (Bąkowski, 1911), (Bogdanowski, 1979), (Encyklopedia, 2000, 267, 268), (Supranowicz, 1995), (Sobczyński, 2020, 55-93), (Kruszyńska, Wendel, 2021) to dawna wieś położona na lewym brzegu Wisły. Nazwa Grzegórzki pochodzi od nazwiska rodowego dawnych właścicieli tych ziem, szlachty małopolskiej Toporczyk, herbu Leliwa. W 1388 roku wieś została sprzedana

miastu Kraków przez synów stolnika sandomierskiego Jana Borka. Już od XV wieku wraz z sąsiednią wsią Dąbie tworzyły kompleks gospodarczy będący własnością miasta, dzierżawiony lub sprzedawany zamożnym mieszczanom i rajcom. Jako własność miasta, Grzegórzki nie stanowiły jego części i były różnie administrowane - w drugiej połowie XVI wieku jako część powiatu proszowickiego (w województwie krakowskim), a w połowie XIX wieku bezpośrednio pod jurysdykcją magistratu miejskiego. W 1866 r. w ramach fortyfikacji Krakowa przez Austriaków teren ten został przecięty linią umocnień (północ-południe) i wybudowano Bastion VI (1866), który nie zachował się do dnia dzisiejszego. Pod koniec XIX wieku na Grzegórkach powstało wiele fabryk i warsztatów. Głównym obiektem na tym terenie była rzeźnia miejska, wybudowana w 1871 roku według projektu Macieja Moraczewskiego. W 1873 roku Rada Miasta Krakowa podjęła decyzję o zasypaniu starego koryta Wisły. W jego linii wytyczono ulicę (dziś: Aleja I. Daszyńskiego). Gmina Piaski-Grzegórzki rozwijała się dynamicznie, a na początku XX wieku osiągnęła liczbę 3400 mieszkańców (146 domów). 1 kwietnia 1910 roku Grzegórzki zostały włączone do Krakowa w ramach tworzenia tzw. Wielkiego Krakowa. W latach 30. XX wieku Rada Miasta wybudowała Halę Targową, która dała początek placowi handlowemu dzielnicy (obecnie po zachodniej stronie omawianego terenu). Jest to dziś główny ośrodek dzielnicy.

Głównymi kompleksami przemysłowymi oprócz rzeźni na terenie dzielnicy były:

- Zakłady Przemysłu Maszynowego Zieleniewskiego (do lat 40. XX wieku największy zakład przemysłowy w Krakowie),
- fabryka maszyn i urządzeń rolniczych Marcina Peterseima (ul. Żółkiewskiego),
- fabryka powozów i bryczek J. Orlickiego (przy ul. Wiślicko 12),
- polsko-szwajcarska fabryka czekolady "Suchard",
- tartak S. Burzyńskiego,
- Fabrykę Stolarską R. Muranyi'ego,
- Fabryka Mebli Parowych,
- Fabryka Wyrobów Papierowych J. Pacanowskiego,
- Polskie Zakłady Gumowe "Semperit".

Na omawianym terenie, oprócz rzeźni, znajdowały się także:

- Polsko-szwajcarska fabryka czekolady "Suchard" - 1925, (późniejszy "Wawel" przy ul. Masarskiej 6-8)
- Fabryka Stolarska R. Muranyi (ul. W. Pola 7)
- Polskie Zakłady Gumowe "Semperit" - 1929, (ul. Rzeźnicza 20)
- Fabryka Wyrobów Papierowych J. Pacanowskiego, (ul. Grzegórzecka 19-21)
- Fabryka Gwoździ Braci Bauminger - 1897, (ul. Grzegórzecka 59).

W 1899 roku wybudowano linię kolejową ("Kocmyrzówka") jako linię graniczną łączącą Kraków ze stacją transportu towarowego na granicy Austro-Węgier i Rosji w Kocmyrzowie. Jej przebieg od strony rzeki pozwolił na usytuowanie stacji w pobliżu rzeźni i włączenie jej do linii biegnącej na południe (Szlak Galicyjski im. Karola Ludwika).

Dziś ulica Grzegórzecka jest jedną z najważniejszych arterii komunikacyjnych Krakowa. Grzegórzki zaczynają się dziś od wiaduktu kolejowego wybudowanego nad Starą Wisłą (1863), który oddziela je od Wielopola. Po północnej stronie ulicy Grzegórzeckiej w latach 1893-1896 wzniesiono budynek Collegium Medicum UJ (nr 16) oraz budynek Kliniki Urologicznej (nr 18). W latach 1926-1930 wzniesiono również Dom Studentów Medycyny (nr 20). Są to budynki należące do dzielnicy Wesoła, w której od XIX wieku zlokalizowane były placówki służby zdrowia, obecnie w większości przeniesione w miejsce poza centrum.

Wschodnią granicę obszaru opracowania stanowi ulica Kotlarska (od lat 80tych, która łączy Rondo Kotlarskie z mostem na Wiśle (zbudowanym w roku 2000).

Rozwój obszaru w oparciu o rozwój sieci ulicznej przedstawionej na wybranych mapach historycznych przedstawia Ryc. 2.

3.3. Określenie rejonów morfologicznych

Opracowania dotyczące formy urbanistycznej Krakowa opierają się na zawartym w Studium podziale na jednostki urbanistyczne (Studium, 2014). Grzegórzki znalazły się w jednostce nr 11, która obejmuje obszerny fragment dzielnicy i jest podziałem ogólnym, który jednak nie rozróżnia poszczególnych form tkanki. Badanie przybliżające obraz morfologiczny Krakowa przedstawiono w publikacji (Gyurkovich, Sotoca, 2018). Przedmiotowy obszar zaliczono tu do jednej z 13. kategorii *hybrid morphogenetic unit*.

Analiza pozwoliła na szczegółowe określenie rejonów morfologicznych (Morphological region), (Whitehand, 2007), (Oliveira, 2016, 133n), (Oliveira, Yaygin, 2020, 35-52).

Rejon morfologiczny jest obszarem o homogenicznej budowie formy urbanistycznej z punktu widzenia typu planu, typu budynków i użytkowania. Siatkę rejonów morfologicznych dla omawianego obszaru przedstawia Ryc. 3.

Wyróżniono trzy główne rejony morfologiczne:

I - rejon pomiędzy ul. Grzegórzecką, granicą biegnącą na tyłach działek ul. Rzeźniczej, ul. Masarską oraz al. I. Daszyńskiego,

II - rejon ulicy Rzeźniczej z działkami przy niej położonymi oraz w obrębie ulic, Grzegórzeckiej, Kotlarskiej i Masarskiej,

III - oraz rejon pomiędzy al. I. Daszyńskiego, Masarską, Kotlarską i Wisłą.

Różnią się one pod względem rodzaju zabudowy tkanki.

Rejon I to zachowany podział na ulice z działkami, na których przeważa zabudowa kamieniczna wzdłuż linii zabudowy ulicy. Zróżnicowanie wielkości działek jest duże z czym wiąże się również różny sposób zabudowy tych działek. Zabudowa ma także zróżnicowaną wysokość – od dwóch do siedmiu kondygnacji naziemnych. Przeważa funkcja mieszkaniowa z usługami w parterach budynków.

Rejon II to superblok, jaki wytworzył się w liniach istniejących ulic wraz z obudową ulicy Rzeźniczej. O charakterze tego rejonu zadecydowała zabudowa socrealistyczna, która scaliła drobną zabudowę jednorodzinna wzdłuż mniejszych ulic, które znalazły się – jako wewnętrzny układ komunikacyjny – w socrealistycznym superbloku. Przeważa tu funkcja mieszkaniowa z ograniczoną ilością usług w parterach budynków.

Rejon III to obszar po zlikwidowanych zespołach przemysłowych. Uległ on zasadniczemu przekształceniu formalnemu. Nowe zainwestowanie odbyło się w oparciu o historyczne działki zagospodarowania, jednak zarówno ich forma jak i funkcja uległy całkowitej wymianie.

3.4. Analiza sytuacji planistycznej oraz porównanie dynamiki rozwoju w wybranych okresach

Na przełomie wieków XX i XXI dla omawianego obszaru można wyróżnić istotne okresy działania prawa urbanistycznego w relacji do jego przestrzennego rozwoju (Ryc.4.). Od 1988 obowiązywał tu Miejskowy Plan Ogólny (Miejskowy PO, 1988). Plan ten wygasł 01.01.2003 roku. Natomiast miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalono w 2018 roku (MPZP Daszyńskiego, 2018). Oznacza to, że w okresie od 01.01.2003 roku do 24.10.2018 inwestycje na tym obszarze realizowane były na podstawie pojedynczych decyzji administracyjnych.

Warto też zwrócić uwagę na rolę procesów rewitalizacyjnych jakie były w Polsce wypracowywane, prawnie i proceduralnie, z początkiem XXI wieku (MPR, 2008), (MPR, 2015), (Ustawa o rewitalizacji, 2015), (MPR, 2017), (MPR, 2019, 10). Jednak analizowane obszary nie były nimi objęte.

W analizie poddano inwestycje z podziałem na lata 1994-2003, 2003-2018 i 2018-2022 (Tab.1., Ryc. 4.). Analiza wykazała, iż zasadniczy rozwój badanego obszaru realizowany był w oparciu o izolowane decyzje administracyjne w sytuacji, gdy nie było żadnego prawnego dokumentu, który mógłby zapewnić syntetyczne spojrzenie na rozwój obszaru. Porównanie dynamiki inwestycyjnej wygląda następująco:

- okres A - 0,22 inwestycji/rok (całość w rejonie I)
- okres B - 0,81 inwestycji/rok 0,44 w rejonie I oraz 0,37 w rejonie III)
- okres C - 0,02 inwestycji/rok (całość w rejonie I).

Tab.1. Zestawienie inwestycji z podziałem na lata 1994-2003, 2003-2018 i 2018-2022. Źródło: autor na podstawie: (Apartamenty przy bulwarze, 2018), (Apartamenty wesola 1), (Apartamenty wesola 2), (Arkadia apartments), (CBRE), (Centrum biurowe), (Daszyńskiego), (Daszyńskiego 12), (Dom hetmański), (Dom pod pegazem), (Dom-Bud), (Echo Investment), (Galeria Kazimierz 1), (Galeria Kazimierz 2), (Galeria Kazimierz 3), (Galeria Kazimierz 4), (Galeria Kazimierz 5), (Galeria nieprawidłowości), (Gęsia), (Grupa Prasa), (Grzegorzeczka 11), (GTC), (Invesco), (Inwestycje komercyjne), (Kotlarska 11), (Kraków g21), (Masarska 6), (Msip kraków), (Multipleks cinema city), (Nowe inwestycje), (Otwarcie), (Podgórska), (Prasa wyburza wawel), (Rzeźnicza), (Rzeźnia pod kontrolą)

		Rok	Główna funkcja	Developer	II. kondygnacji
A	1994-2003				
1.	G21 Grzegorzeczka 21	1997	Biura	Citibank Handlowy	4
2.	Chodkiewicza 4	1999	Mieszkania, usługi w parterze		3
B	2003-2018				
3.	Galeria Kazimierz Podgórska 34	2003-2005	Galeria handlowa		
4.	Multipleks Cinema City Podgórska 34	2004-2005	Kino		
5.	Dom pod Pegazem Wincentego Pola 7	2005	Mieszkania	Echo Investment	5
6.	Centrum Biurowe Kazimierz, Podgórska 34	2008 -2009	Biura		
7.	Dom Hetmański Chodkiewicza 8	2008-2009	Housing, ground floor services /mieszkania, usługi w parterze	Dom-Bud M. Szaflarski A. Chlebowski	4
8.	Hotel Galaxy, Gęsia 26	2011	Hotel	J. Legendziewicz	7
9.	Apartamenty Wesola Daszyńskiego 8, Grzegorzeczka 13	2012-2014	Mieszkania, usługi w parterze		6
10.	Daszyńskiego 12/14	2012	Mieszkania, usługi w parterze	Daxen	6
11.	Kamienica Nova Prochowa 7	2012	Mieszkania, usługi w parterze	DK Development	5
12.	Kotlarska 11	2016-2017	Biura, usługi	Office Center UBM Development Polska	7
13.	Apartamenty Przy Bulwarze, Masarska 9	2017	Mieszkania, usługi w parterze		
14.	Grzegorzeczka 41-43	2017	Mieszkania, usługi w parterze	Ambud	5
15.	Apartamenty InPoint Grzegorzeczka 11	2018-2019	Mieszkania, usługi w parterze	IPR Development	6
C	2018 on				
16.	Grzegorzeczka 15 Daszyńskiego 10	2020	Mieszkania, usługi w parterze	KPB Cracovia Sp. z o.o.	5
17.	Apartamenty Masarska 6	2020-2023	Mieszkania, usługi w parterze	Atal	5

Jak widać porównanie dynamiki rozwoju poszczególnych rejonów morfologicznych a również stosowanych typologii zabudowy działek, ukazuje zasadnicze różnice.

W rejonie I sukcesywnie zabudowywano puste działki (w niektórych przypadkach wymieniano ich starszą strukturę) zasadniczo dla funkcji mieszkalnych, uzupełnianych w parterach lokalami usługowymi. Jedynym wyjątkiem jest powstały w 1997. roku budynek banku (Grzegórzecka 21, City-bank Handlowy) zrealizowany jako budynek wolnostojący.

Nowopowstałe budynki podporządkowują się historycznej strukturze rejonu. Ich typologia jest rozbudowana. Widzimy:

- kamienice w linii zabudowy ulicy,
- kamienice z rozbudowanymi oficynami,
- dwustronną zabudowę działek (w części narożnej pomiędzy ulicą Grzegórzecką i aleją I. Dąszyńskiego),
- zabudowę w formie małego kwartału na większych działkach z doświetleniem budynków od strony granic wewnętrznych,
- oraz budynek wolnostojący (wspomnianego już banku).

Ciekawa jest także zróżnicowana typologia dostępności wewnętrznej, otwartej przestrzeni kwartałów – od całkowitej izolacji po dodatkowe wjazdy serwisowe lub piesze powiązania pasażowe.

W rejonie II nie dokonały się żadne zmiany – pozostała struktura superbloku z wewnętrznym układem ulic serwisowych, z których część jest na śladzie historycznym.

Jak już wspomniano w rejonie III nastąpiła całkowita wymiana struktury i charakter tkanki. Nie ma już funkcji związanych z produkcją. Zastąpiono je funkcją komercyjną, mieszkaniową i biurową. Zagospodarowanie dokonało się na śladzie działek historycznych – obszernych i o zróżnicowanej wielkości. W relacji do granic tych działek zrealizowano obiekty wolnostojące a poprzez udostępnienie przestrzeni otwartych pomiędzy budynkami wytworzono system ciągów komunikacyjnych o różnym charakterze ruchów.

Typologicznie widać tu:

- duży budynek wolnostojący w formie pawilonu (Galeria Kazimierz),
- kwartały zabudowy mieszkaniowej z niedomkniętą linią zabudowy ulicy,
- wolnostojący budynek biurowy z wewnętrznym patio,
- wolnostojące budynki (biura, hotel, gastronomia) o zróżnicowanej wysokości i kubaturze.

Zróżnicowanie przestrzeni otwartych też jest ciekawe. Tworzą one ciągi przestrzeni publicznych wokół Galerii Kazimierz (wraz z terenami zielonymi) umożliwiającymi również zmienne, tymczasowe użytkowanie, a także dodatkowe dojazdy do budynków oraz wydzielone przestrzenie półprywatne związane z kwartałami mieszkaniowymi. Zmieniono także charakter relacji do Wisły. Dawniej dostęp do rzeki był zarezerwowany jedynie dla rzeźni (wraz z dojazdem kolejowym). Teraz brzeg rzeki zagospodarowano w formie zielonego bulwaru jako element ciągłości obudowy rzeki. Jest on jednak odseparowany od omawianego obszaru przez tranzytowo wobec niego poprowadzoną ulicę Podgóorską.

4. WNIOSKI

Analiza dotyczyła terenów, które stopniowo wykrystalizowały się pomiędzy barierami naturalnymi (rzeka) oraz komunikacją o charakterze tranzytowym. Jego historyczna tkanka przyjmowała zmiany typomorfologiczne zachowując układ historyczny dwóch zasadniczych typów zagospodarowania. Pierwszy z nich to struktura ulic z podziałem na działki parcelacyjne z główną funkcją mieszkaniową (rejon I, II). Część tego obszaru została po II WŚ przekształcona w superblok z wewnętrznym, wtórnym układem komunikacyjnym (rejon II). Drugi układ historyczny to obszar z nieregularnym rozplanowaniem działek na funkcje przemysłowe (rejon III). Funkcja ta była stopniowo eliminowana i zastępowana przez tak mieszkaniową jak i usługową o różnej typologii.

Największa ilość inwestycji została zrealizowana bez obowiązującego planu MPZP (2003-2018). To 13 inwestycji w porównaniu do 2. wg planu ogólnego (w latach 1994-2033) oraz 2. wg decyzji MPZP (w latach 2018-2022).

O inwestycjach, ich realizacji i formie zagospodarowania decydowały inne czynniki, na podstawie których wydawano decyzje administracyjne. Były to:

- charakter inwestycji poprzez pojedyncze decyzje na poszczególnych działkach,
- wola właścicieli lub administratorów poszczególnych działek, a w przypadku grupy inwestycji związanych z centrum handlowym Kazimierz także interwencje i decyzje władz miasta,
- oraz przepisy ogólne dotyczące lokalizacji budynków, w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Obwieszczenie, 2022). Dotyczy to głównie relacji do linii zabudowy ulic i granic działek sąsiednich.

Trzeba zwrócić uwagę na historyczną sukcesję formy opartej na wyraźnie określonych rejonach morfologicznych, czyli tradycyjnych formach zabudowy działek jako podstawy do tworzenia współczesnej tkanki. Typ współczesnej zabudowy i jej wielkość realizowane były w relacji do historycznie ukształtowanej wielkości działki i rodzajem jej zabudowy. Duże zróżnicowanie natomiast nastąpiło w przypadku sekwencji przestrzeni publicznych – głównie na skutek zmiany funkcji w rejonie III i co za tym idzie upublicznienia przestrzeni otwartych wokół nowopowstałych funkcji.

REFERENCES

- 1898, Najnowszy Plan Królewskiego Stołecznego Miasta Krakowa https://dawnemapykrakowa.pl/map/1898-najnowszy-plan-krolewskiego-stolecznego-miasta-krakowa/#15/50.0630/19.9427/1898_Krakow-osm_podklad_czb (Accessed 08.11.2022)
- 1916, Najnowszy plan stołecznego, królewskiego miasta Krakowa http://maps.mapywig.org/m/City_plans/Central_Europe/KRAK%C3%93W_Najnowszy_plan_st%C3%B3%C5%82.kr%C3%B3l._miasta_Krakowa_10K_1916_BCUIr-c8200034875-0003.jpg (Accessed 16.07.2022)
- 1934, <http://przypadkiadama.com/mapy/1934d.png> (Accessed 23.04.2018)
- 1947, https://www.krakow.pl/nasze_miasto/1543,artykul,widoki_krakowa.html (Accessed 08.11.2022)
- 1996, Mapa topograficzna, Państwowa służba geodezyjna i kartograficzna, 1996, OPGK Sp. Z o.o. w Krakowie, Geokart International Sp. Z o.o. w Rzeszowie
- Apartamenty przy bulwarze. Urbanity.pl. (2018) <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/apartamenty-przy-bulwarze,b5591> (Accessed 08.09.2022)
- Apartamenty wesola 1 apartamentywesola.pl (Accessed 08.09.2022)
- Apartamenty wesola 2 <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/apartamenty-wesola,b8100> (Accessed 08.09.2022)
- Arkadia apartments <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/arkadia-apartments,b5895> (Accessed 08.11.2022)

- Asribabayan A. (2015) "Vertical" plot-based urbanism. The Impact of Vertical Plot-Based Urban Design on Future Cities, Housing, Density and Legal Framework?, Department of Planning Oxford Brookes University. https://www.brookes.ac.uk/uploadedfiles/faculty_of_technology_design_and_environment/school_of_the_built_environment/pagebuilder_pages/be/courses/urban_design_portfolio/vertical%20plot-based%20urbanism.pdf (Accessed 08.10.2022)
- Bąkowski K. (1911) Dzieje Krakowa, Spółka Wydawnicza Polska, Kraków, <https://polona.pl/item/dzieje-krakowa,ODMzOTYzMQ/513/#item> (Accessed 08.11.2022)
- Bogdanowski J. (1979) Warownie i zieleń twierdzy Kraków, Wydawnictwo Literackie, Kraków
- CBRE [CBRE będzie zarządzało Galerią Kazimierz w Krakowie](#) (Accessed 08.11.2022)
- Centrum biurowe <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/centrum-biurowe-kazimierz,b1677> (Accessed 08.11.2022)
- Cieślak-Arkuszewska A., Purzyński R. (2021) „Miejscowy plan rewitalizacji jako narzędzie kształtowania polityki przestrzennej historycznego centrum małego miasta”, Space-Society-Economy 32/2021: 153-181 <https://czasopisma.uni.lodz.pl/space/article/view/11238/13791> (Accessed 25.11.2022)
- Conzen, M. R. G. (1969) *Alnwick, Northumberland. A Study in Town-Plan Analysis*, The Institute of British Geographers, London, 1969
- Czekiel-Świtalska E (2017) *Controversial nature of arrangements in the decisions on land development and management conditions/Kontrowersyjność ustaleń w decyzjach o warunkach zabudowy*. Space & Form / Przestrzeń i Forma no 30/2017. DOI 10.21005_pif.2017.30.C-01_Czekiel_Switalska.doc (zut.edu.pl) (Accessed 25.11.2022)
- Czekiel-Świtalska E., Świtalska A. (2017) Planowanie czy zagospodarowanie przestrzenne. *Teka Komisji Urbanistyki i Architektury O/PAN w Krakowie* TOM XLV: str. 309–317 http://teka.pk.edu.pl/wp-content/uploads/2017/12/Teka-2017_21_planowanie-czy-zagospodarowanie-przestrzenne.pdf (Accessed 25.02.2022)
- Daszyńskiego 12 <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/daszyńskiego-12,b10595> (Accessed 08.02.2022)
- Daszyńskiego [Daszyńskiego](#), (Accessed 08.10.2022)
- Dom hetmański <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/dom-hetmanski,b1511> (Accessed 08.11.2022)
- Dom pod pegazem <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/dom-pod-pegazem,b7146> (Accessed 08.08.2022)
- Dom-Bud [Dom-Bud M. Szaflarski A. Chlebowski](#) (Accessed 08.10.2022)
- Echo Investment [Echo Investment](#) (Accessed 08.10.2022)
- Encyklopedia Krakowa (2000) PWN, Warszawa, Kraków
- Galeria Kazimierz 1 [Galeria Kazimierz Kraków, Podgórska 34.](#) (Accessed 05.08.2022)
- Galeria Kazimierz 2 [Galeria Kazimierz sprzedana](#) (Accessed 08.10.2022)
- Galeria Kazimierz 3 https://pl.wikipedia.org/wiki/Galeria_Kazimierz (Accessed 08.10.2022)
- Galeria Kazimierz 4 <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/galeria-kazimierz,b834> (Accessed 08.09.2022)
- Galeria Kazimierz 5 www.galeriakazimierz.pl (Accessed 08.09.2022)
- Galeria nieprawidłowości <https://dziennikpolski24.pl/galeria-nieprawidlowosci/ar/c3-1473566> (Accessed 08.11.2022)
- Gęsia [Gęsia](#) (Accessed 08.01.2022)
- Grupa Prasa [Grupa Prasa GP-Investment](#) (Accessed 08.10.2022)
- Grzegorzeczka 11 <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/grzegorzeczka-11,b15264> (Accessed 08. 10. 2022)
- GTC [GTC sprzedaje udziały w Galerii Kazimierz](#) (Accessed 08.11.2022)
- Gyurkovich M., Sotoca A. (2018), *Towards the Cracow Metropolis – a dream or a reality? A selected issues. = W kierunku Krakowskiej Metropolii – marzenie czy rzeczywistość? Wybrane problemy*, Technical Transactions, Czasopismo Techniczne, 2018, Vol. 115/2, 5-25, <http://suw.biblos.pk.edu.pl/resourceDetailsRPK&rlid=77719> (Accessed 08.11.2022)
- Invesco [Invesco nowym właścicielem Galerii Kazimierz](#) (Accessed 08.11.2022)
- Inwestycje komercyjne <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/krakow-galeria-kazimierz-aa-Qq7f-arcv-o53d.html> (Accessed 08.11.2022)

- Kantarek A. A. (2016) *Mass housing estates, Poland. What next?*, unpublished presentation to the Habitat III – regional meeting, Europe, Prague (<https://docplayer.pl/44898869-Mass-housing-estate-poland-what-next.html>) (Accessed 10.07.2021)
- Kantarek A. A. (2017) *Housing estates, V4 Experience, Poland*, unpublished presentation to the international workshop: Housing Estates. What's next? European Urban Forum, Prague http://www.sidlistejakdal.cz/wp-content/uploads/2017/11/07_Anna_Agata_Kantarek.pdf (Accessed 10.07.2021)
- Kantarek, A.A., Samuels I., Djordjević A., Djokić V., Kwiatkowski K., Korbel W., Niković A. (2022), "Mapping post-socialist changes in urban tissues. A Comparative study of Belgrade and Krakow", *Urban Morphology* 26, 44-63
- Karaman O., Sawyer L., Schmid C., Wong P. (2020) "Plot by Plot: Plotting Urbanism as an Ordinary Process of Urbanisation", *Antipode*, Wiley, 2020, 52 (4), pp.1122-1151. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/anti.12626> (Accessed 08.11.2022)
- Korbel W. (2019). *Kształtowanie przestrzeni gmin w Polsce – Regulacje systemowe w ocenie gminnych władz samorządowych*, Kraków: Wydawnictwo PK. 123-124, 155
- Kotlarska 11 <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/kotlarska-11,b11316> (Accessed 08.11.2022)
- Kraków g21 <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/g21,b1683> (Accessed 08.11.2022)
- Kruszyńska A., Wendel I. (2021) „Przedmieście św. Mikołaja, Dzielnica II”, Rada Dzielnicy II, Grzegórzki <http://dzielnica2.krakow.pl/dzielnica/historia/> (Accessed 11.03.2022)
- Łasocha M. (2017), *Urbanizacja Krakowa w latach 1900-2014, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów ekonomicznych*, niepublikowana praca doktorska, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej, https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/redu/resources/26137/file/suwFiles/LasochaM_UrbanizacjaKrakowa.pdf (Accessed 25.06.2022)
- Mapy Google (2022) <https://www.google.pl/maps> (Accessed 01.10.2022)
- Mapy Google Earth Pro (2022) Google Earth Pro (Accessed 01.10.2022)
- Masarska 6 <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/masarska-6-apartamenty,b17335> (Accessed 08.11.2022)
- Miejscowy PO (1994), Miejscowy Plan Ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa z 16.11.1994 r. https://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=49209 (Accessed 08.09.2022)
- Miejscowy PO, (1988), Miejscowy Plan Ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa z 25.04.1988 r. https://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=49207 (Accessed 08.09.2022)
- Morphological region, <https://www.urbanform.org/glossary.html#morphological-region> (Accessed 29.10.2022)
- MPR (2008), Uchwała Nr LIII/672/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2008 r. w sprawie przyjęcia Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa (a). https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub_dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D17516%26typ%3Du (Accessed 08.11.2022)
- MPR (2015), Urząd Miasta Krakowa, 2015, Raport z realizacji programów rewitalizacji w Krakowie, https://rewitalizacja.krakow.pl/rewitalizacja/49921.artykul.raport_z_realizacji_programow.html (Accessed 16.07.2018).
- MPR (2017), Urząd Miasta Krakowa, 2017a, Aktualizacja Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa. Załącznik do Uchwały nr LXII/1373/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r., <http://www.rewitalizacja.krakow.pl> (Accessed 16.04.2018)
- MPR (2019), Sprawozdanie z monitorowania Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa przyjętego uchwałą nr LIX/1288/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. (ze zm.) (Stan na 31 grudnia 2019 roku) <https://www.bip.krakow.pl/plik.php?zid=282124&wer=0&new=t&mode=shw> (Accessed 08.10.2022)
- MPZP Daszyńskiego (2018), Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, Rejon alei Ignacego Daszyńskiego CXIV/3010/18 https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103900 (Accessed 08.11.2022)
- Msip kraków <https://msip.krakow.pl/> (Accessed 08.11.2022)
- Multipleks cinema city <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/multipleks-cinema-city,b1748> (Accessed 08.11.2022)
- Najwyższa Izba Kontroli (2017) *System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym. Informacja o wynikach kontroli* <https://www.nik.gov.pl/plik/id.13209,vp.15626.pdf> (Accessed 25.11.2022)
- Nowe inwestycje [Nowe inwestycje Kraków - investmap.pl](http://nowe.inwestycje.krakow.pl) (Accessed 08.11.2022)
- Obwieszczenie (2022) Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15. Kwietnia 2022, w sprawie w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków tech-

- nicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Warszawa, dnia 9. Czerwca 2022, Poz. 1225, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20220001225/O/D20221225.pdf> (Accessed 04.07.2022)
- Oliveira V. (2016) *Urban Morphology*, Springer International Publishing Switzerland
- Oliveira V., Yaygin M. A. (2020) The concept of the morphological region: development and prospects in: *Urban Morphology* (2020) 24(1) 35-52
- Otwarcie *Otwarcie Galerii Kazimierz* (Accessed 08.09.2022)
- Panerai, P. Castex, J. Depaule, J.C. Samuels, I. (2004) *Urban forms; the death and life of the urban block*, Architectural Press, Abingdon
- Plan Kołłątajowski (2007) Plan Kołłątajowski miasta Krakowa, 1783-1785, fragment, Plan, *Atlas historyczny miast polskich. Kraków*. Society of Friends of History and Monuments of Cracow, Cracow, 2007 (V.1.2007)
- Podgórska *Podgórska*, (Accessed 08.10.2022)
- Porta S., Romice O. (2010) "Plot-based urbanism: towards time-consciousness in place-making", UDSU – Urban Design Studies Unit University of Strathclyde, Dept. of Architecture. [https://pure.strath.ac.uk/ws/portalfiles/portal/7807848/Plot Based Urbanism 10 OR SP FINAL low res.pdf](https://pure.strath.ac.uk/ws/portalfiles/portal/7807848/Plot+Based+Urbanism+10+OR+SP+FINAL+low+res.pdf) (Accessed 08.11.2022)
- Porta S., Romice O. (2015) "Plot-based urbanism: a roadmap to masterplanning for change" <https://www.academyofurbanism.org.uk/journal-plot-based-urbanism-a-roadmap-to-masterplanning-for-change/> (Accessed 01.10.2022)
- Prasa wyburza wawel <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/prasa-wyburza-wawel.w604> (Accessed 08.11.2022)
- Rzeźnia pod kontrolą <https://dziennikpolski24.pl/rzeznia-pod-kontrola/ar/c3-1474986> (Accessed 09.08.2022)
- Rzeźnicza *Rzeźnicza*, (Accessed 08.11.2022)
- Site plan <https://schwarzplan.eu/en/figure-ground-plan-site-plan-krakow/> (Accessed 11.07.2022)
- Sobczyński M. (2020) *Przemiany zagospodarowania przestrzeni przemysłowej południowej części XIX dzielnicy katastralnej Krakowa–Grzegórzek w XX i XXI wieku na przykładzie zakładów maszynowych Ludwika Zieleniewskiego*. [in:] Musiaka Ł., *Studia z Geografii Politycznej i Historycznej*, Tom 9–10 (2020), *Przestrzenny wymiar badań dziedzictwa kulturowego*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 55-93
- Studium (2003), Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D15491%26typ%3Du (Accessed 08.11.2022)
- Studium (2014), Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa - dokument ujednoczony 2014, Uchwała Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&mmi=48 (Accessed 08.11.2022)
- Supranowicz E. (1995) *Nazwy ulic Krakowa*, Instytut Języka Polskiego PAN, Kraków
- Ustawa (2003) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu20030800717> (Accessed 25.11.2022)
- Ustawa (1994) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19940890415> (Accessed 25.11.2022)
- Ustawa o rewitalizacji (2015) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777) <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu20150001777> (Accessed 08.11.2022)
- Whitehand J. (2007) *Conzenian Urban Morphology and Urban Landscapes*, http://spacesyntaxistanbul.itu.edu.tr/papers/invitedpapers/Jeremy_whitehand.pdf Proceedings, 6th International Space Syntax Symposium, İstanbul, 2007, (Accessed 08.11.2022)

AUTHOR'S NOTE

Architect, practitioner and professor at the Faculty of Architecture, Cracow University of Technology. Main research interests are: urban composition and morphology and orientation in the built environment.

O AUTORZE

Architekt, praktyk i profesor na Wydziale Architektury Politechniki Krakowskiej. Główne zainteresowania naukowe to kompozycja i morfologia urbanistyczna oraz orientacja w środowisku zbudowanym.

Contact | Kontakt: akanta@poczta.onet.pl