



Kraków przymierza się do stworzenia masterplanów dla Płaszowa i Rybitw

2025-06-18

Część Płaszowa i Rybitw to rozległe tereny w południowo-wschodniej części miasta, które od lat znajdują się w stanie planistycznej niepewności. Władze Krakowa nie chcą jednak więcej improwizacji - zamiast punktowych decyzji i działań reagujących na doraźne potrzeby, planowane jest stworzenie dla tych obszarów masterplanów.

Miasto jako gospodarz i regulator

Współczesne miasto musi pełnić nie tylko rolę administratora przestrzeni, ale także aktywnego gospodarza i negocjatora. Im bardziej złożona struktura własnościowa, im więcej interesariuszy, tym większa potrzeba spójnych zasad. A zasady - przestrzenne, funkcjonalne, komunikacyjne - nie tworzą się same. Muszą być zaprojektowane.

- Chcesz mieć porządek, musisz mieć plan. Miasto powinno wyznaczać reguły gry - wskazywać, gdzie można budować, gdzie musi pozostać zieleń, jak prowadzić drogi i w jaki sposób łączyć nowe funkcje z otoczeniem. Logika planowania musi zaczynać się od pytania: co chcemy osiągnąć w danym miejscu? Dopiero potem przychodzi czas na plan miejscowy - podkreśla zastępca prezydenta Krakowa Stanisław Mazur.

Masterplan to narzędzie, które pozwala uporządkować ten proces: zdefiniować cele, rozłożyć inwestycje w czasie, ustalić, jak dzielić koszty i korzyści. To także sposób na wczesne wykrywanie potencjalnych konfliktów - między funkcjami, infrastrukturą, oczekiwaniami mieszkańców a ambicjami inwestorów.

Złożona przestrzeń, potrzebna logika

Płaszów i Rybitwy to dziś miejsca pogranicza: usług i przemysłu, składów i zieleni, zabudowy mieszkaniowej i obszarów przyrodniczych. Presja inwestycyjna rośnie, ale każda decyzja podjęta bez szerszej wizji może pogłębiać chaos. Ustawienie urbanistyczne budynków, wyznaczenie terenów zielonych, decyzja o funkcjach - usługowych, mieszkaniowych, publicznych - wszystko to musi wynikać ze świadomego planu.

Etapowanie i budżet: przewidywalność zamiast chaosu

Jednym z kluczowych atutów masterplanu jest możliwość określenia zasad etapowania inwestycji. Kolejność realizacji funkcji nie może być przypadkowa - brak jednej (np. szkoły, drogi, terenów zielonych) potrafi zablokować rozwój innej. Dlatego ważne jest, by ustalić, kiedy, co i przez kogo będzie realizowane. Taki plan może też zawierać zapisy budżetowe - wskazujące na źródła finansowania etapów i zasady współfinansowania np. infrastruktury przez inwestorów.

- Miasto powinno być nie tylko planistą, ale i mediatorem. Jeśli z wyprzedzeniem zdefiniujemy, które obszary będą się przekształcać, możemy rozpocząć dialog wcześniej. To kluczowe, by nie zaskakiwać



mieszkańców ani inwestorów – przejrzystość i wspólne wyobrażenie przestrzeni ograniczają ryzyko protestów i nieporozumień – zaznacza Stanisław Mazur.

Układ ulic, sąsiedztwo, skala - nic nie jest przypadkowe

W dobrze zaprojektowanym mieście wszystko ma swoje uzasadnienie: przebieg dróg publicznych, dostęp do komunikacji, relacja budynków z przestrzenią otwartą, skala zabudowy w stosunku do sąsiednich struktur. Masterplan nie tylko odpowiada na pytanie „co?“, ale też „jak?“ i „w jakiej kolejności?“.

Powiązania z sąsiedztwem muszą być integralną częścią planu – żadna inwestycja nie istnieje w próżni. Przez Płaszów i Rybitwy przebiegają ważne korytarze transportowe i ekologiczne, których potencjał wymaga wspólnego projektowania na poziomie ponadlokalnym. Odpowiedzią może być właśnie masterplan – dokument, który uwzględnia nie tylko wnętrze analizowanego obszaru, ale też jego miejsce w całym organizmie miejskim.

Dialog zamiast improwizacji

Choć dziś nie zapadły jeszcze decyzje, to właśnie teraz jest najlepszy moment, by rozpocząć poważną rozmowę o przyszłości Płaszowa i Rybitw. Tworzenie będzie wymagało zaangażowania wielu stron: mieszkańców, inwestorów, urbanistów, inżynierów, planistów transportowych i ekologów. Tylko w taki sposób możliwe będzie wypracowanie spójnej, akceptowalnej i realnej wizji tych obszarów.

– Miasto musi działać jako partner, który umie słuchać, ale też potrafi wyznaczyć granice. Transparentność, długofalowe myślenie i porządek przestrzenny nie są przeszkodą dla rozwoju – są jego warunkiem – podsumowuje Stanisław Mazur.