

Janusz Jeżak

Rewitalizacja terenów miejskich w kontekście produktywności przestrzeni

Problemy Rozwoju Miast 1/3-4, 62-69

2004

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Janusz Jeżak

REWITALIZACJA TERENÓW MIEJSKICH W KONTEKŚCIE PRODUKTYWNOŚCI PRZESTRZENI

Abstrakt. Wobec szerokiego portfela koniecznych do zrealizowania inwestycji miejskich istotne staje się odejście od traktowania rewitalizacji li tylko w kontekście estetyczno-społecznym. W dniu dzisiejszym trzeba spojrzeć na cały proces zagospodarowania przestrzeni w kategoriach ekonomicznych. Tylko bowiem nieliczne samorządy miejskie będzie stać na prowadzenie działań rewitalizacyjnych obszarów o niskiej produktywności. Artykuł zawiera omówienie problematyki rewitalizacji od strony teorii renty gruntowej. Na tym tle postawione zostało pytanie, jakie czynniki determinują wysokość osiągniętej renty, a w konsekwencji, które tereny i w jakiej kolejności powinny być udostępniane w procesie rewitalizacji.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, produktywność terenu, renta gruntowa

Rewitalizacja rozumiana jest jako proces, na który składają się działania mające na celu przywrócenie do życia i zrównoważony rozwój dawnych dzielnic, ich funkcji mieszkaniowych, ekonomicznych oraz społecznych¹.

Działania podejmowane w procesie rewitalizacji inicjowane były dotychczas głównie przez środowiska urbanistów oraz władze nielicznych samorządów lokalnych, podczas gdy w krajach Europy Zachodniej rewitalizacja stanowi zorganizowany mechanizm daleko posuniętego interwencjonizmu państwowego (samorząd lokalny wspierany jest m.in. przez fundusze centralne), zmierzający poprzez koncentrację określonej ilości środków inwestycyjnych do zaktywizowania nieproduktywnego obszaru miasta. Podstawowym zatem problemem staje się określenie, które tereny są nieproduktywne i jakie działania należy podjąć, aby je ożywić i nadać im nową treść.

Co zatem powinno stanowić podstawę podjęcia decyzji o rozpoczęciu procesu rewitalizacji: analizy urbanistyczne, społeczna presja czy też ekonomiczna kalkulacja? Założenia teoretyczne wskazują, że podjęcie decyzji powinno wynikać z rozważenia wszystkich wymienionych czynników. Praktyka każe jednak zweryfikować ten pogląd. Podstawą decyzji samorządu miejskiego o rewitalizacji, oczywiście poza przesłankami społecznymi, zawsze będą względy ekonomiczne. Mimo że proces ten uznawany jest za jedno z najkosztowniejszych działań, jakie samorządy podejmują (obarczonych jednocześnie dużym ryzykiem niepowo-

¹ *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast*, [1], s. 33.

dzenia), jest równocześnie jedyną drogą do zwiększenia produktywności terenu, a tym samym przyrostu dochodów osiąganych z podatków, oraz częściową rekompensatą poniesionych wydatków.

W obecnej sytuacji gospodarczej polskich miast nie stać na utrzymywanie „nierentowanych” obszarów miasta, generujących koszty i będących źródłem niebezpiecznych zjawisk społecznych. Zagrożenie utratą mienia i życia, spadek poczucia bezpieczeństwa, zła „marka” miejsca, zanieczyszczenie środowiska, wysoki poziom bezrobocia, patologie społeczne – wszystkie te elementy przekładają się na koszty w budżetach miast. Skuteczna rewitalizacja pozwala w najgorszym wypadku zatrzymać proces zwiększania kosztów ponoszonych przez miasto, w najlepszym przypadku – uzyskać przyrost dochodów przy równoczesnej redukcji kosztów.

Miasta uczestniczą w rynkowym procesie alokacji działalności na obszarze miasta poprzez wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określonych kategorii przeznaczenia terenu. Zapisy planu miejscowego oraz popyt na określone tereny (stanowiący funkcję produktywności terenu) ze względu na brak podatku katastralnego stanowią główny motor alokacji działalności człowieka w polskich miastach. Dwie istotne składowe produktywności terenu to podaż terenów o określonej funkcji oraz ekonomiczna wartość tych terenów. Rewitalizacja terenów w tym kontekście to próba udzielenia odpowiedzi przez samorząd miejski na zapotrzebowanie zgłaszane przez sektor prywatny.

Rynek terenów miejskich a ekonomiczna wartość ziemi

Powszechnie przyjęło się rozpatrywać teren inwestycji jako pojedynczą działkę gruntową lub ich zespół, charakteryzujący się m.in. określonymi cechami fizycznymi i wyposażony w określony majątek rzeczowy, tj. np. infrastrukturę techniczną, budynki i budowle, położony w określonej odległości od centrum miasta, lotniska, autostrady.

Rozpatrując problem ekonomicznej wartości terenów, nieruchomości te należy uznać za jeden z podstawowych czynników produkcji², który w przeciwieństwie do kapitału i pracy nie jest czynnikiem mobilnym (charakteryzuje się małą elastycznością krzywej podaży). Można dla uproszczenia analiz założyć, że podaż ziemi w warunkach danego kraju jest określona i stała. Podobnie można założyć, że w krótkim okresie podaż ziemi w mieście jest określona i stała, zdeterminowana granicami administracyjnymi miasta.

Co zatem determinuje zachowania na rynku nieruchomości gruntowych? Istotnym, jak się wydaje, czynnikiem jest przeznaczenie terenów. Podaż terenów o określonym przeznaczeniu nie jest stała. Teoretyczna wartość podaży terenów o określonym przeznaczeniu może wynosić od zera – co oznaczać będzie, że teren o określonym przeznaczeniu nie bę-

² Kapitał, praca i ziemia, a obecnie również wiedza techniczna i organizacyjna stanowią podstawowe elementy klasycznej teorii produkcji.

dzie występował na obszarze miasta – do wartości odpowiadającej obszarowi miasta, co oznaczałoby, że na terenie całego miasta obowiązuje tylko jedno przeznaczenie terenu.

Regulacja strumienia podaży terenów o określonym przeznaczeniu dokonywana jest poprzez zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. A zatem to gmina determinuje podaż terenów o określonym przeznaczeniu.

Dla poprawnego (skutecznego) zdefiniowania programu rewitalizacji wymagana będzie na pewno analiza zgłaszanego popytu na określone funkcje. Wnioski wynikające z analizy determinują rozwiązania istotne do rozważenia w projektach rewitalizacyjnych. Podaż i popyt na tereny o określonej funkcji należałoby bilansować w trzech strefach: strefie centralnej, miejskiej oraz w strefie przedmieść. Z punktu widzenia rewitalizacji najistotniejsza jest analiza podaży terenów o określonej funkcji w strefie centralnej i dawnych (przedwojennych) przedmieść, gdzie najczęściej zlokalizowane są potencjalne obszary przeznaczone do rewitalizacji. Może to być odpowiedź, jakie działania spotykają się z żywiołową reakcją sektora prywatnego, a jakie zostaną zignorowane.

Wpływ czynnika ziemi na program funkcjonalno-przestrzenny może być rozpatrywany przez rentę, jaką zapewnia właścicielowi nieruchomości wydzierżawienie gruntu, albo przez cenę gruntów na rynku nieruchomości. Wartość użytkowa ziemi (sensu stricto) może być określana jedynie w odniesieniu do danego użytkownika. Inne walory ziemi są istotne dla przedsiębiorstw produkcyjnych, a inne dla funkcji mieszkaniowych. Poszczególne sektory społeczno-gospodarcze mają zróżnicowane wymagania w stosunku do powierzchni i wyposażenia terenów, na których mogą się rozwijać³.

Nadmiar określonych terenów będzie sprzyjał spadkowi cen oraz różnorodności ofert. Brak określonych terenów przy jednoczesnym dużym popycie na tereny zawyży ceny ponad rzeczywistą wartość, zniechęcając inwestorów oraz blokując rozwój określonych funkcji.

Z punktu widzenia skuteczności rewitalizacji korzystniej będzie proponować takie kategorie przeznaczenia terenu, które w danej strefie są najbardziej pożądane. Całkowite niedostosowanie programu rewitalizacji do oczekiwań rynku uniemożliwi przekształcenia, a w skrajnych przypadkach spowoduje dodatkowe problemy (zainwestowane przez samorząd środki nie dadzą oczekiwanej stopy zwrotu).

Proces rewitalizacji, a zwłaszcza restrukturyzacji terenów przemysłowych i powojennych (w kontekście czynnika produkcji, jakim jest ziemia), można odczytywać jako keynesowską ingerencję władz publicznych celem zniwelowania niedoskonałości wolnego rynku. Rewitalizowane tereny najczęściej bowiem przekształcane są na potrzeby innych funkcji, a zatem zwiększa się w dłuższej perspektywie podaż określonych, pożądanych przez miasto terenów. Proces taki może doprowadzić do obniżenia średniego poziomu cen, lub uwolnić

³ W. M. Gaczek, *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, [4], s. 38-39.

nowe zasoby ziemi dotąd blokowane przez funkcje, dla których podaż przekracza istniejące zapotrzebowanie.

Mechanizm renty budowlanej w kontekście rewitalizacji

Uznając kluczowe znaczenie ziemi jako tego czynnika produkcji, który determinuje skuteczność rewitalizacji, należy poznać mechanizmy powstawania renty miejskiej (budowlanej). Renta budowlana uzależniona jest od wielkości miasta oraz miejsca tego miasta w systemie osadniczym kraju. Zróżnicowanie renty wewnątrz miasta zależne jest od wielu czynników, z których za najistotniejsze można uznać ⁴:

- a) przestrzenną dostępność komunikacyjną,
- b) poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- c) warunki środowiskowe,
- d) odległość od dzielnicowych centrów usługowo-handlowych,
- e) status społeczno-ekonomiczny mieszkańców oraz czynnik historyczny,
- f) jakość istniejącego zagospodarowania,
- g) planowane kierunki rozwoju przestrzennego miasta,
- h) odległość od przystanków komunikacji zbiorowej.

W przypadku rewitalizacji przestrzenna dostępność komunikacyjna jest szczególnie istotna. Na ogół tereny rewitalizowane zlokalizowane są na atrakcyjnych obszarach miasta. Pozbawione są jednak wewnętrznego szkieletu komunikacyjnego, zarówno jeśli chodzi o komunikację kołową jak również pieszą. Fakt ten czyni je izolowanymi wyspami na zurbanizowanym obszarze miejskim.

Analizując tereny przeznaczone do rewitalizacji, zwłaszcza tereny miejskie i powojenne, możemy uchwycić pewną wspólną cechę tych obszarów: brak lub w najlepszym wypadku niedostateczny poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną. To z kolei warunkuje skuteczność procesu rewitalizacji.

Kwestie takie jak nośność gruntów, poziom zalegania wód gruntowych, rzeźba terenu, nachylenie stoków, krajobraz, mikroklimat, roślinność mają olbrzymi wpływ na zróżnicowanie renty terenów mieszkaniowych w mieście oraz przestrzenne rozmieszczenie ludności. Stanowi to niewątpliwie silne uwarunkowanie procesu rewitalizacji. Istotna jest również analiza kosztów zewnętrznych związanych ze zmianami wprowadzanymi w przestrzeni. Budowa drogi łączącej obszar z innymi dzielnicami może z jednej strony znacznie poprawić dostępność terenu, jednocześnie wywołując skutki takie jak wzrost poziomu hałasu czy wzrost zanieczyszczenia środowiska, co przełoży się na brak akceptacji dla przeprowadzanych działań rewitalizacyjnych.

⁴ Tamże.

Bliskość terenów mieszkaniowych może komplikować proces rewitalizacji w przypadku inwestycji komunikacyjnych, podwyższa jednak rentę w przypadku działek komercyjnych przeznaczonych pod działalność handlową. Dlatego konieczna jest analiza lokalizacji obiektów handlowych oraz usługowych o parametrach podobnych do planowanych w programie rewitalizacji. Istnienie na obszarze analizowanym innych obiektów istotnie obniża popyt na tereny handlowe i tym samym uniemożliwia osiągnięcie określonej renty. Dynamicznie rozwijający się handel oraz szeroko rozumiane usługi należy uznać za jedno z podstawowych twórców wypełniających tereny rewitalizowane.

Atrakcyjniejsze dzielnice w mieście charakteryzują się wyższą rentą niż dzielnice zdegradowanej zabudowy, zamieszkałe przez biedniejsze grupy ludności. Mobilność mniej zamożnych mieszkańców jest bowiem ograniczona (brak możliwości zakupu mieszkania w innej części miasta), a zatem działania rewitalizacyjne muszą być związane z szerszą polityką mieszkaniową prowadzoną na terenie miasta, w przeciwnym wypadku realizacja programu może napotkać na znaczne trudności (programy budowy mieszkań socjalnych).

Na obszarach rewitalizowanych występują ograniczenia związane z ochroną wartości kulturowych, m.in. obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytki techniki, chronione układy urbanistyczne, zabytkowe założenia parkowe, co znacznie podwyższa koszty działań modernizacyjnych.

Projekty rewitalizacji najczęściej obejmują obszary o bardzo niskim poziomie ładu przestrzennego. Istniejące obiekty z reguły wymagają nie tylko poprawy wyglądu elewacji zewnętrznych, ale przede wszystkim kompleksowego remontu instalacji wewnętrznych, takich jak system zasilania w energię elektryczną, wodno-kanalizacyjny, zasilania w ciepło, zasilania w gaz. Z uwagi na koszty eksploatacji istotne są: poprawa parametrów cieplnych budynków (na ogół wymagają wymiany stolarki okiennej, docieplenia ścian oraz remontu pokrycia dachu). Niezwykle ważne staje się ponowne zagospodarowanie otoczenia budynków, które wymaga najczęściej dużych nakładów, konieczne jest bowiem m.in. założenie nowej zieleni, chodników, remont dróg dojazdowych, wymiana oświetlenia, organizacja miejsc parkingowych itp.

W większości przypadków obszary rewitalizowane charakteryzują się zdekapitalizowanym majątkiem trwałym, zanieczyszczeniami w glebie i wodzie oraz brakiem urządzonej zieleni. W takie miejsca nie zainwestuje sektor prywatny bez wcześniejszego zaangażowania samorządu.

Wartość tych terenów rewitalizowanych znacznie obniżają koszty związane z koniecznością przeprowadzenia różnego typu prac, m.in.:

- rozbiórkowych, zarówno całych obiektów jak i zdekapitalizowanej infrastruktury technicznej (często jak w przypadku terenów wojskowych wiąże się to z koniecz-

- nością kosztownych działań związanych z usunięciem z obszaru rewitalizowanego pozostałych materiałów wybuchowych),
- remontowych, związanych z przebudową lub adaptacją istniejących budynków celem uzyskania właściwych parametrów użytkowych,
 - izolacyjnych (przebudowa fasad i dachów budynków),
 - związanych z budową, remontem, przebudową instalacji infrastruktury technicznej w budynkach,
 - związanych z zagospodarowaniem przyległych terenów (przebudowa ogrodzeń i małej architektury).

Zważywszy na powyższe kwestie, jak również na fakt, że ceny gruntów na interesującym nas rynku terenów miejskich są wynikiem m. in.:

- popytu zgłaszanego przez podmioty gospodarcze i osoby fizyczne,
- podaży terenów o określonym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- dynamiki przekwalifikowania terenów rolnych znajdujących się w granicach miasta,
- podaży terenów budowlanych na obszarach gmin sąsiadujących z miastem,

możemy spodziewać się ze względu na małą podaż terenów budowlanych o różnych funkcjach (duże obszary miast pozbawione są planów miejscowych) słabej dynamiki przekwalifikowania gruntów rolnych oraz dużego popytu zgłaszanego przez osoby fizyczne, wysokich cen gruntów, a tym samym realizacji wysokiej renty przez właścicieli nieruchomości.

Tworzy to niezwykle trudną sytuację dla podmiotów podejmujących się działań rewitalizacyjnych. Z jednej strony bowiem będzie się od nich żądać wysokich cen za nabywane nieruchomości oraz zmuszać do wyłożenia dużych środków na przystosowanie nieruchomości z towarzyszącym jej majątkiem trwałym do prowadzenia jakiegokolwiek działalności, z drugiej strony nikt nie zagwarantuje sukcesu takiego przedsięwzięcia.

W tym kontekście umiejętność skutecznego przeprowadzenia procesu rewitalizacji polegać będzie na delimitacji wysoce produktywnych terenów, na których poniesione nakłady mogą zostać skutecznie zdyskontowane przez określone zainteresowanie ze strony rynku.

Odpowiedzi na podstawowe pytanie, które obszary przeznaczyć do rewitalizacji, trzeba będzie poszukiwać w analizie produktywności przestrzeni. Wyniki tej analizy będą podstawą do podjęcia decyzji, czy realizować przedsięwzięcie z własnych środków, czy też czekać na zaangażowanie kapitału prywatnego. Wobec konieczności realizowania wielu inwestycji miejskich niezwykle istotne jest unikanie traktowania rewitalizacji li tylko w kontekście estetyczno-społecznym. Przedsięwzięcia te są kapitałochłonne, a zatem byłoby źle, gdyby środki inwestować w nieproduktywne obszary.

Tylko nieliczne samorządy miejskie będzie stać na prowadzenia działań rewitalizacyjnych (zakładając wsparcie ze strony środków Zintegrowanego programu rozwoju regio-

nalnego) obszarów o niskiej produktywności. Konieczne jest jak najszybsze uruchomienie wsparcia funduszu centralnego, by rewitalizacja stała się powszechna i wykonalna nawet na obszarach o niskiej produktywności.

W większości przypadków rewitalizacja w Polsce kojarzyć się nam będzie raczej z zabiegami renowacyjnymi, procesem podtrzymania przy życiu atrakcyjnej z uwagi na wartość historyczną tkanki miejskiej. W dniu dzisiejszym trzeba spojrzeć na cały proces zagospodarowania przestrzeni w kategoriach ekonomicznych. W innym przypadku możemy spodziewać się spektakularnych zapowiedzi projektów rewitalizacji, które ze względu na niską produktywność terenu nigdy nie zostaną zrealizowane.

Literatura

1. *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, Praca zbior. IGPIK Oddział Kraków, Kraków 2000.
2. *Odnowa miast – doświadczenia brytyjskie i francuskie oraz wybrane materiały Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast*, Praca zbior., IRM, Kraków 2000.
3. *Gospodarka przestrzenna gmin. Poradnik*, t. III, Brytyjski Fundusz Know-How, Kraków 1998.
4. Gaczek W. M., *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Poznań 2003.
5. *Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*, Dz. U. nr 142 z dnia 13 grudnia 2001 r. poz. 1591.
6. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz. U. nr 80 z dnia 10 maja 2003 r., poz. 717.

Streszczenie

Samorządy miejskie uczestnicząc w rynkowym procesie alokacji działalności (poprzez wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określonych kategorii przeznaczenia terenu), determinują popyt na określone tereny (stanowiący funkcję produktywności terenu), co wobec braku podatku katastralnego stanowi główny motor alokacji działalności człowieka w polskich miastach. Ze względu na szeroki portfel koniecznych do zrealizowania inwestycji miejskich istotne staje się odejście od traktowania planowania przestrzennego – rewitalizacji – li tylko w kontekście estetyczno-społecznym. W dniu dzisiejszym trzeba spojrzeć na cały proces zagospodarowania przestrzeni w kategoriach ekonomicznych. Tylko bowiem nieliczne samorządy miejskie będzie stać na zagospodarowanie obszarów o niskiej produktywności.

Podstawą decyzji samorządu miejskiego o rewitalizacji, oczywiście poza przesłankami społecznymi zawsze będą aspekty ekonomiczne. Proces ten, mimo że uznawany jest za jedno z najkosztowniejszych działań, jakie samorządy podejmują obarczone jednocześnie dużym ryzykiem niepowodzenia, jest równocześnie jedynym sposobem podniesienia produktywności terenu, a tym samym przyrostu dochodów osiąganych z podatków, oraz częściową rekompensatą za poniesione wydatki. W obecnej sytuacji gospodarczej polskich miast nie stać na utrzymywanie „nierentownych” obszarów miasta, powodujących koszty i będących źródłem niebezpiecznych zjawisk społecznych.

Proces rewitalizacji, a zwłaszcza restrukturyzacji terenów przemysłowych i powojennych (ujmując go w kontekście czynnika produkcji, jakim jest ziemia), można odczytywać jako keynesowską ingerencję władz publicznych celem zniwelowania niedoskonałości wolnego rynku. Rewitalizowane tereny najczęściej bowiem przekształcane są na potrzeby innych funkcji, a zatem zwiększa się w dłuższej perspektywie podaż określonych, pożądanых

przez miasto terenów. Proces taki może doprowadzić do obniżenia średniego poziomu cen, lub uwolnić nowe zasoby ziemi dotąd blokowane przez funkcje, których podaż przekracza istniejące zapotrzebowanie.

Uznając zatem kluczowe znaczenie ziemi jako tego czynnika produkcji, który determinuje skuteczność rewitalizacji, musimy poznać mechanizmy powstawania renty miejskiej (budowlanej). Zróżnicowanie renty wewnątrz miasta zależy bowiem od wielu czynników.

Artykuł zawiera omówienie problematyki rewitalizacji od strony teorii renty gruntowej. Na tym tle postawione zostało pytanie, jakie czynniki determinują wysokość osiągniętej renty, a w konsekwencji, które tereny i w jakiej kolejności powinny być udostępniane w procesie rewitalizacji.

REVITALIZATION OF URBAN AREAS IN THE CONTEXT OF SPACE PRODUCTIVITY

Summary

Municipalities which participate in the market process of zoning allocations (determining specific land designation categories in Local Physical Plans), determine the demand for specific types of land (which demand is a function of land productivity), which process is the main engine of urban activity allocations in view of the fact that we are still missing a cadastre tax system. Due to a large backlog of municipal capital projects that wait for implementation, it is important to abandon treatment of physical planning or revitalization only in the context of aesthetic or social issues. Today, we need to see the whole land management process in economic terms. Few municipal authorities will afford to manage areas of low productivity.

Basic decisions on the part of the municipality as regards revitalization, of course outside social premises, will always concern economic aspects. That process, although considered to be one of the most costly operations that municipalities assume, is also charged with a high risk of failure and one of the methods to increase land productivity and future increase of income generated from taxes, as well as partial compensation of expenses. In the present economic situation, Polish towns are unable to afford maintaining "unprofitable" town lands which cause costs and are sources of hazardous social developments.

The revitalization process, especially that of post-industrial or post-military land restructuring (considered in the context of land as a production factor), may be understood as a Keynes-type of involvement of public authorities in order to reduce free market imperfections. Revitalized land is in fact often allocated to other functions than the original ones, and, consequently, the supply of specific types of land desired by the municipality is increased in a long run. That process may lead to the reduction of the average-price level, or release new land resources being blocked by their original functions, with the supply exceeding the existing demand.

Thus, if we consider land as a key production factor that determines the revitalization effectiveness, we have to learn the mechanisms which create land annuity (or development annuity). The annuity differences depend on many factors in a town.

This paper contains a discussion of the revitalization issues from the viewpoint of land annuity. On that background, the author asked the question what factors determine the annuity value, and, consequently, what areas should be made available for revitalization and in what sequence.

Key Words: revitalization, land productivity, land annuity

mgr Janusz Jeżak
Instytut Rozwoju Miast, Kraków