CZASOPISMO TECHNICZNE A
WYDAWNICTWO POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

z. 1-A/2008
ISSN 0011-4561
ISSN 1897-6271

ALEKSANDER BÖHM*

# 2.4. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO III KAMPUSU UJ[1]

# 2.4. LOCAL LAND USE PLAN OF THE THIRD CAMPUS OF JAGIELLONIAN UNIVERSITY

Streszczenie

Teren III Kampusu UJ jest położony w części tzw. zachodniego klina zieleni Krakowa i sąsiaduje bezpośrednio z Zespołem Jurajskich Parków Krajobrazowych. Z racji wyjątkowo atrakcyjnego położenia – w tle klasztor na Bielanach, Przegorzały, Kopiec Kościuszki i panorama Starego Miasta z Wawelem – teren ten w zapisie ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta z roku 1994 znalazł się w strefie ochrony krajobrazu otwartego. Równocześnie na przeważającej części tego obszaru obowiązywała intensywność miejska. Zatem pierwszym zadaniem było znalezienie kompromisowego rozwiązania dla obszaru o dwu wspomnianych, przeciwstawnych zapisach planu: duża intensywność zabudowy i ochrona krajobrazu otwartego.

W studium krajobrazowym poprzedzającym opracowanie planu wyznaczone zostały główne kierunki widoków na otaczające atrakcje krajobrazowe – jako osie przestrzeni publicznych w kampusie. Pozostające między nimi pola stały się tym sposobem kwartałami inwestycyjnymi. Kompozycja całego założenia została uzupełniona regulacjami dotyczącymi wysokości zabudowy, pierzei, akcentów, dwoma dominantami oraz „bramami" wprowadzającymi na teren kampusu. Realizacja nowego Kampusu UJ, do którego włączone zostały także obiekty Polskiej Akademii Nauk i Papieskiej Akademii Teologicznej oraz Park Technologiczny jest przewidywana na okres kilkunastoletni. Pierwszym etapem był w 1998 r. Kompleks Nauk Biologicznych, którego projekt i realizacja potwierdziła trafność kompozycji planu opartego na wynikach studiów krajobrazowych.

*Słowa kluczowe: studium krajobrazowe, plan koordynacyjny, intensywność zabudowy, oś widokowa, linia zabudowy, kwartał inwestycyjny*

Abstract

The area of Campus III is located on a section of the so-called "Western Greenery Wedge" of Kraków, and it is adjacent to the Jurajski Landscape Park Complex. Due to the exceptionally attractive location, with the Bielany Monastery, Przegorzały, Kościuszko Mound and the Old Town and the Wawel Castle panorama, the area was placed in the open landscape protection zone in the General Spatial Plan of 1994. At the same time, the major part of the area was characterized by intense urban development. Therefore, the first task was to find a compromise solution for the area holding two opposite Plan determinations: high intensity of development and open landscape protection.

In the landscape study preceding the Plan development, main directions of views on the surrounding attractive landscapes were determined as the axes of the Campus's public spaces. The fields between the axes became development quarters. The composition of the whole layout was supplemented with the regulations concerning the heights of buildings, building lines, accents, two dominating structures and the "gateways" leading to the Campus. The completion of the new Jagiellonian University Campus, with which the facilities of the Polish Academy of Sciences and the Papal Theological Academy, as well as of the Technological Park, were also integrated, will be attained in about a dozen of years. The first stage was the Biological Science Faculty completed in 1998. Its design and finishing confirmed that the composition plan based on landscape studies were correct.

*Keywords: landscape study, co-ordination plan, urban density, vista, building line, development quarter*

* Prof. dr hab. inż. arch. Aleksander Böhm, Instytut Architektury Krajobrazu, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Teren Kampusu UJ był przedmiotem opracowań w ramach kolejnych planów ogólnych Miasta Krakowa od 1988 r. Wcześniej nie projektowano w tym miejscu funkcji związanych z uczelnią.

a)



b)



c)



Rys. 1. Teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego III Kampusu UJ, w kolejnych planach ogólnych Miasta Krakowa: a) 1977, b) 1988, c) 1994 [1]

Fig. 1. The area covered by the Local Land Use Plan of Campus III in the subsequent Master Plans of Kraków: a) 1977, b) 1988 and c) 1994 [1]

Plan z 1977 r., zgodnie z ówczesnymi priorytetami w gospodarce przestrzennej – przewidywał w centralnej części tego obszaru rozległy węzeł drogowy otoczony terenami mieszkaniowymi i zielenią parkową. Prognozy na temat potrzeb infrastruktury komunikacyjnej okazały się chybione. Dzięki ich weryfikacji, w planie z 1988 r., po raz pierwszy pojawił się pomysł przeznaczenia tego rejonu na cele nauki. Do ich realizacji wówczas nie doszło, ale lokalizacja nowego Kampusu UJ o powierzchni ok. 150 ha została potwierdzona w kolejnym planie miejscowym ogólnego zagospodarowania Krakowa w 1994 r. i na tej podstawie rozpoczęły się kolejne etapy zmierzające do budowy.

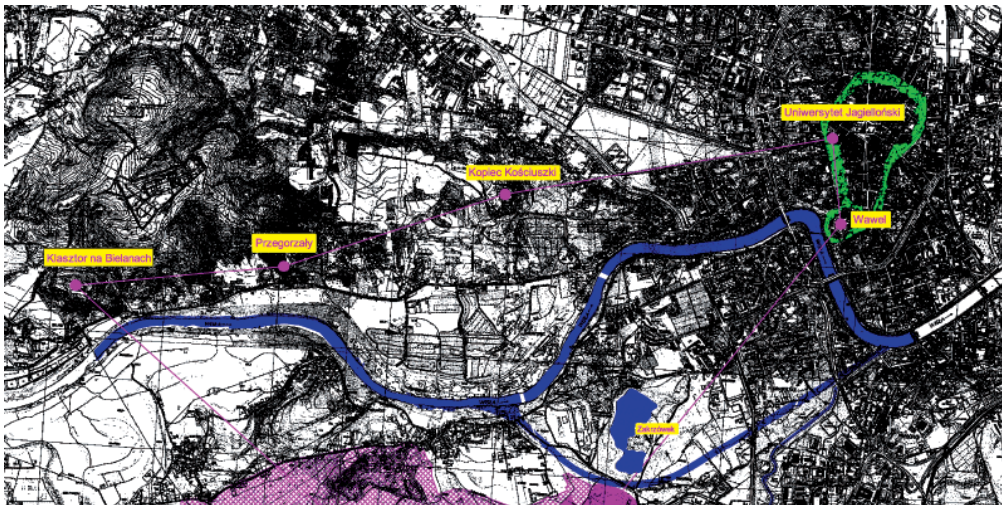
Teren nowego kampusu jest położony na prawym brzegu Wisły w południowej części tzw. zachodniego klina zieleni Krakowa i sąsiaduje bezpośrednio z Zespołem Jurajskich Parków Krajobrazowych. Z racji wyjątkowo atrakcyjnego położenia – w tle klasztor na Bielanach, klasztor w Tyńcu, Przegorzały, Lasek Wolski, Kopiec Kościuszki i panorama Starego Miasta z Wawelem – teren ten w zapisie ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta z 1994 r. znalazł się w strefie ochrony krajobrazu otwartego. Tym niemniej na przeważającej części tego obszaru obowiązywała intensywność miejska. Zgodnie z zapisem planu, w przypadku przeznaczenia dużej części obszaru pod jeden rodzaj użytkowania – realizowanego etapowo – przed wydaniem decyzji wymagano opracowania koncepcji całości. Przyjęła ona postać **planu koordynacyjnego**. Pierwszym jego zadaniem było znalezienie kompromisowego rozwiązania dla obszaru o dwu wspomnianych, przeciwstawnych zapisach planu, takich jak:

– duża intensywność zabudowy,
– ochrona krajobrazu otwartego.

Zatem u podstaw przyszłego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego III Kampusu UJ legły walory krajobrazowe. Był to swoisty ewenement wymuszony zapisami planu ogólnego z 1994 r.

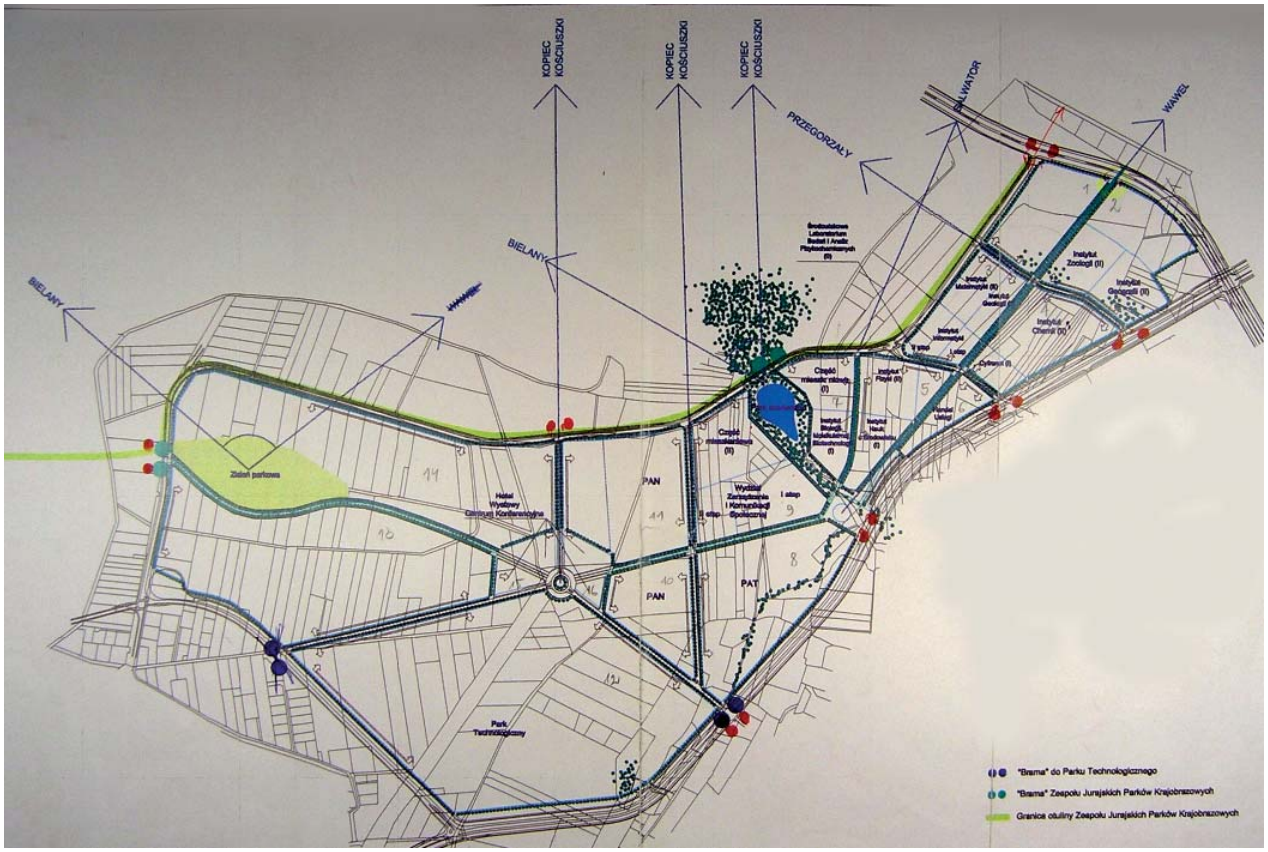
W Studium krajobrazowym[2] poprzedzającym opracowanie planu koordynacyjnego wyznaczone zostały główne kierunki widoków na otaczające atrakcje krajobrazowe – jako osie przestrzeni publicznych w kampusie. Pozostające między nimi pola stały się tym sposobem kwartałami inwestycyjnymi. W wyniku tego powstała zasadnicza koncepcja procesu budowy i struktury planu koordynacyjnego w postaci pasm przestrzeni publicznych zorientowanych na najbardziej interesujące motywy panoramy i kwartałów inwestycyjnych, kolejno wypełnianych intensywną zabu-

BPK BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ




Rys. 2. Teren III Kampusu UJ i główne osie widokowe określone w Studium krajobrazowym [2]

Fig. 2. Campus III area and the main vistas determined in the Landscape Studies [2]




Rys. 3. Zasady kompozycji krajobrazowej III Kampusu UJ złożonej z osi widokowych (publicznych alei) i kwartałów inwestycyjnych [2]

Fig. 3. The principles of landscape composition of Campus III, composed of vistas (public avenues) and development quarters [2]

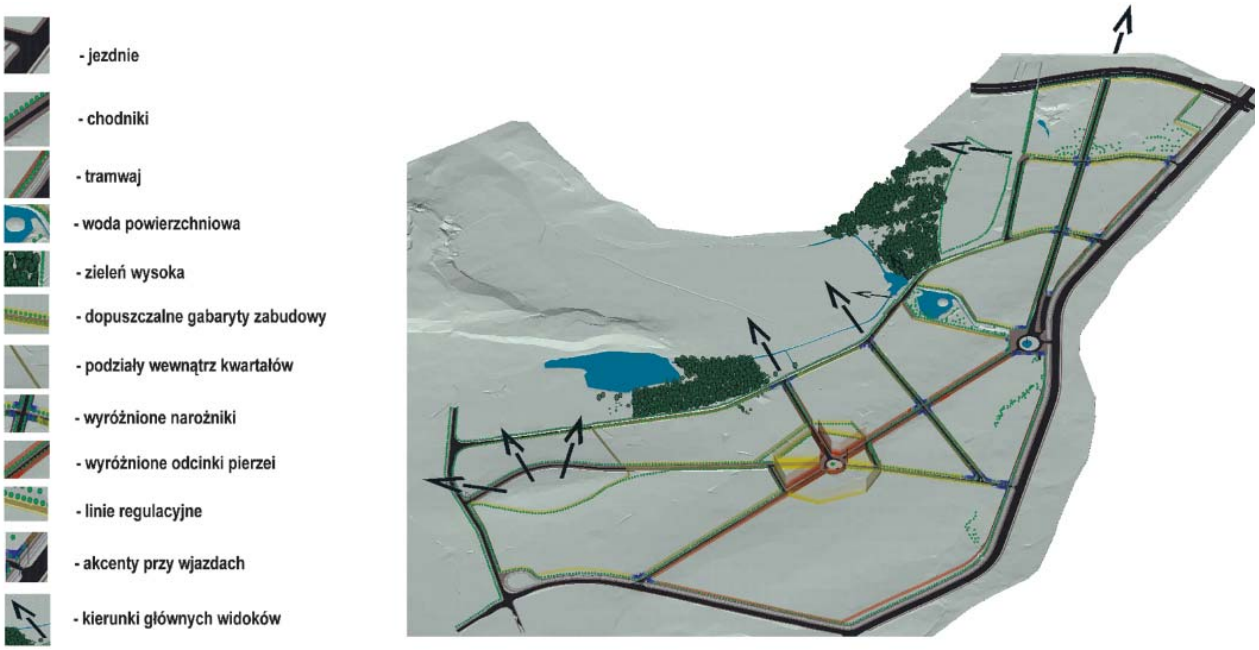
dową. Podział wynikający z wytycznych krajobrazowych musiał uwzględniać także trudne uwarunkowania wynikające z rozdrobnionej struktury własnościowej terenu, stopniowo wykupywanego przez inwestora z rąk prywatnych. Zatem pasma przestrzeni publicznej zapewniające dostęp do poszczególnych kwartałów i atrakcyjne zamknięcia widokowe musiały przebiegać w sposób zbliżony – na ile to możliwe – do granic własności. Ponadto musiały dawać maksimum efektów inwestycyjnych przy minimum nakładów na infrastrukturę techniczną, której ciągi przebiegały w tych samych pasmach.

Ostateczna postać kompozycji całego terenu przyszłego kampusu została uzupełniona dwoma dominantami w postaci najwyższego wzniesienia i obszaru położonego

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

najniżej. Te wyróżnione w planie miejsca pozostały wolne od zabudowy jako tereny rekreacyjne. W pierwszym przypadku jest to polana widokowa, w drugim park ze stawem zbierającym wodę opadową z okolicznych obiektów. Dodatkowymi akcentami były „bramy" wprowadzające na teren kampusu i place na wybranych skrzyżowaniach pasm przestrzeni publicznej. Wobec perspektywy wieloletniej budowy obiektów uczelni, plan koordynacyjny zakładał wyprzedzające nasadzenia alei wzdłuż przyszłych ciągów komunikacyjnych dla szybszego uzyskania czytelności

Postępujący wykup terenów przez uczelnie pozwolił także w sposób bardziej wyrazisty, bo nie skrępowany stanem własnościowym, zaakcentować centrum komercyjne kampusu – łączące kwartały uczelni z terenami Parku Technologicznego. Z tych samych powodów, czyli stanu własności, zdecydowano się na podział całego obszaru na dwa plany miejscowe. Pozwoliło to szybciej uchwalić plan dla terenu pozostającego już niemal w całości w rękach UJ, gdyż ilość stron w postępowaniu, a w konsekwencji potencjalnych zarzutów i protestów jest tu ograniczona.




Rys. 4. Zapis zasad kompozycji przestrzennej III Kampusu UJ, jego powiązań widokowych i artykulacji wnętrz urbanistycznych [2]

Fig. 4. The record of the spatial composition of Campus III, its view interrelationships and urban interior articulation [2]

kompozycyjnej całego założenia oraz złagodzenia – pierwszym użytkownikom – wrażenia przebywania w warunkach permanentnej budowy. Wyjątkową rolę w utrzymaniu więzi nowego Kampusu UJ z jego pierwszą siedzibą w Starym Mieście odgrywa tzw. Aleja Wawelska, której zamknięcie widokowe przypomina użytkownikom nowego miejsca skąd przyszli.

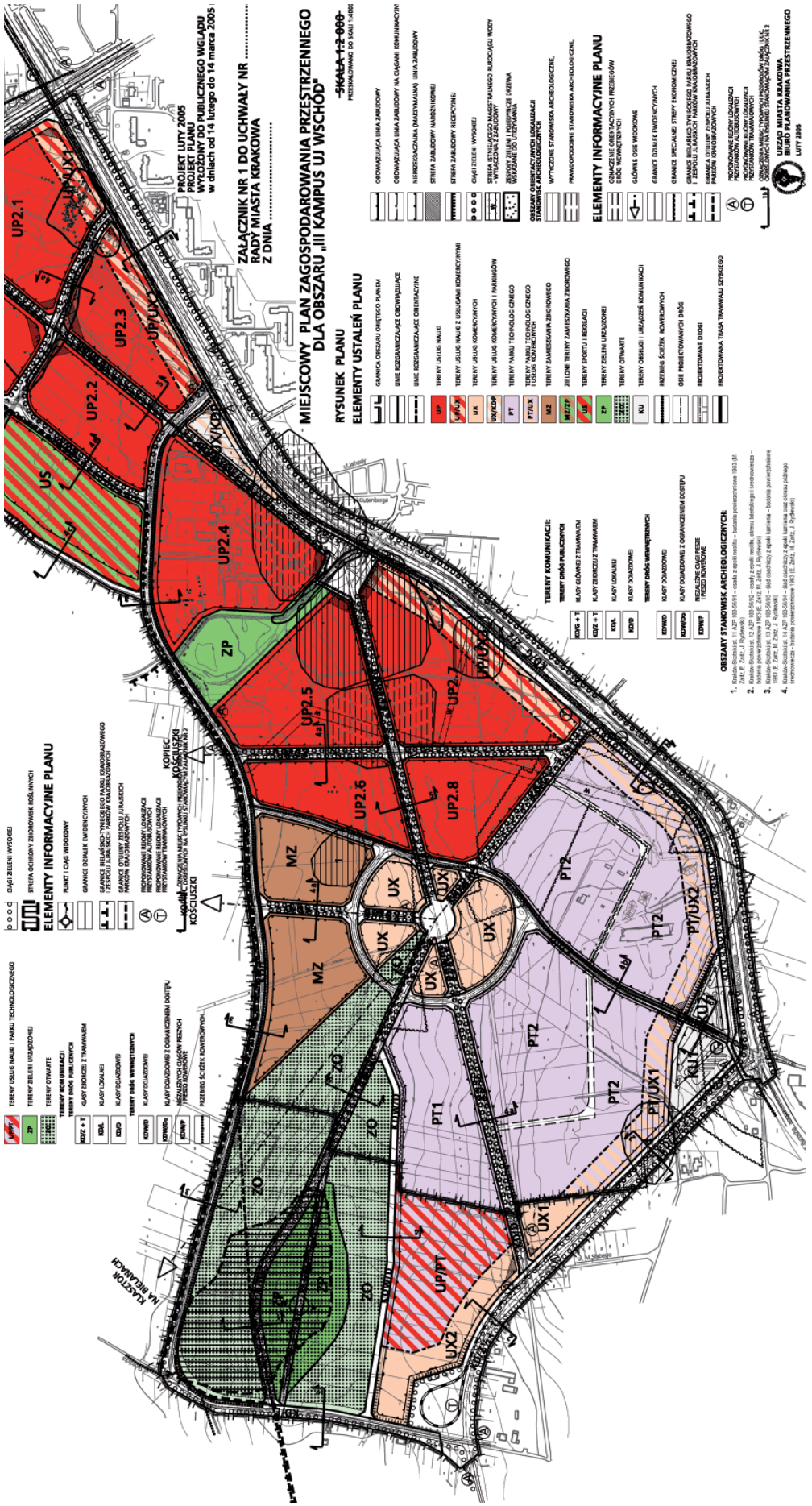
Plan koordynacyjny wykonany na podstawie ustaleń planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Krakowa z 1994 r. został przyjęty przez Zarząd Miasta i służył do organizacji konkursów architektonicznych na projekty zabudowy kolejnych kwartałów inwestycyjnych. Był także pomocny przy wydawaniu dla nich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z wygaśnięciem ważności planu ogólnego w 2002 r. i zmianami w procedurach postępowania lokalizacyjnego wprowadzonymi przez nową ustawę, najlepszym sposobem kontynuacji zasad zawartych w planie koordynacyjnym było opracowanie dla tego terenu planu miejscowego. Podstawowym jego celem stało się zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla inwestycji III Kampusu UJ i sąsiadującego z nim Parku Technologicznego.

W projekcie planu miejscowego utrzymane zostały generalne zasady kompozycyjne planu koordynacyjnego. Są to:

1. Podział terenu na pasma przestrzeni publicznej i kwartały inwestycyjne.
2. Zorientowanie pasm przestrzeni publicznej na dalekie widoki sprecyzowane w poprzedzających studiach krajobrazowych.
3. Kształtowanie zwartych pierzei kwartałów inwestycyjnych, konkretyzujących układ pasm przestrzeni publicznych.
4. Akcentowanie skrzyżowań pasm przestrzeni publicznych placami i wyróżniającymi się formami architektonicznymi narożników kwartałów inwestycyjnych.
5. Utrzymanie nieprzekraczalnej w określonych strefach wysokości zabudowy.
6. Ograniczenie intensywności zabudowy dla nadania jej dziedzińcowego charakteru z możliwością wprowadzenia do jej wnętrza zieleni komponowanej.
7. Nadanie głównym pasmom przestrzeni publicznej alejowego charakteru.
8. Zachowanie wartościowej zieleni istniejącej.

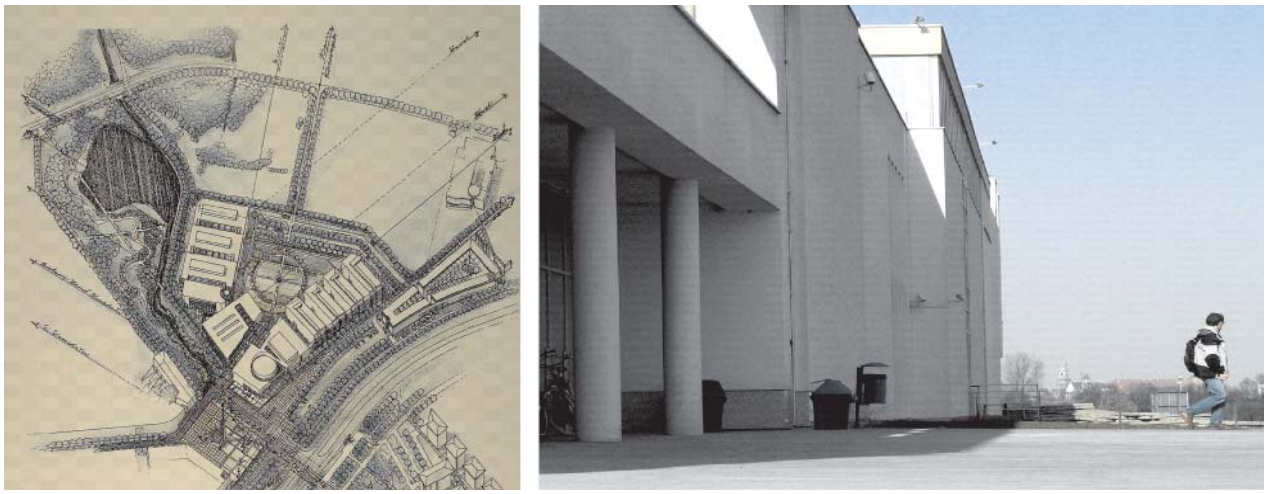
BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ




Rys. 5. Oznaczenia wprowadzone do załącznika graficznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego III Kampusu UJ [3]

Fig. 5. Markings introduced to the graphic enclosure of the Draft Local Land Use Plan of the Jagiellonian University Campus III [3]

BPK BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



Rys. 6. Zrealizowane budynki Kompleksu Nauk Biologicznych w narożniku Alei Wawelskiej (z widocznym w zamknięciu perspektywicznym Wawelem). Aleja ta została wytyczona w ten sposób w planie koordynacyjnym dla podkreślenia związków kompozycyjnych nowego kampusu UJ ze Starym Miastem [4, 5]

Fig. 6. Completed buildings of the Biological Sciences Complex on the corner of the Aleja Wawelska (with visible prospect of the Wawel Castle at the end). The Avenue was designed in that way in the Coordination Plan to emphasize the compositional relationships of the new Campus with the Old Town [4, 5]

A



B



Rys. 7. Projekt i realizacja pierwszego kwartału kampusu: A. Szkic jednego z widoków na klasztor na Bielanach (wyznaczonych w planie koordynacyjnym), wykonany przez autora projektu architektonicznego. B. Widok na Bielany z tego samego miejsca po zakończeniu budowy [4, 5]

Fig. 7. Design and completion of the first Campus quarter: A. Sketch of one of the views to the Bielany Monastery (designed in the Coordination Plan), prepared by the architect of the project. B. View of Bielany from the same place after the project completion [4, 5]

9. Zagospodarowanie terenu z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Niezależnie od oznaczeń graficznych wymagało to dodatkowych zapisów precyzujących w tekście ogólnych ustaleń planu. Są to między innymi:

– obowiązująca linia zabudowy – oznaczająca linię zabudowy pierzei ulicy lub innej przestrzeni publicznej, tj. obowiązek usytuowania wszystkich obiektów „frontem" do ulicy lub innych przestrzeni publicznych w tej linii;
– nieprzekraczalna (maksymalna) linia zabudowy – oznaczająca linię ograniczającą sytuowanie obiektów; mogą one być sytuowane w tej linii lub w głąb terenu nią ograniczonego przy sytuowaniu „frontem" do ulicy lub innej przestrzeni publicznej w tej linii. W uzupełnieniu zabudowy (tzw. plomby) lub zabudowy budynków zlokalizowanych na działkach wzdłuż ulic, dla których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, obowiązuje warunek dostosowania się do linii, jaką tworzy większość usytuowanych wzdłuż ulicy budynków. W przypadku

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ




1. Tereny zamieszkania zbiorowego,
2. Wydział Matematyki i Informatyki
3. Wydział Zarządzania i Komunikacji Społecznej
4. Tereny rekreacji
5. Wydział Fizyki
6. Wydział Chemii
11. Instytut Botaniki
12. Centrum Promieniowania Synchrotronowego
13. Jagiellońskie Centrum Innowacji

Rys. 8. Postępująca realizacja planu III Kampusu UJ (stan 2007) [1]

Fig. 8. Campus III construction progress (2007) [1]

cofnięcia budynku linie zabudowy należy akcentować trwałym ogrodzeniem, żywopłotem lub inną formą, np. rytmicznym układem małej architektury;

– strefa zabudowy narożnikowej – oznacza rejony akcentowania formą architektoniczną narożników kwartałów zabudowy;
– strefa zabudowy recepcyjnej – określa strefy, w których preferowana powinna być lokalizacja obiektów reprezentacyjnych (ogólnodostępnych)[3].

Na całym obszarze planu wprowadzono zasady:

– ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
– ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Wśród nich wymienić należy: obowiązek wyprzedzającej realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej przewidywanego ciągu komunikacyjnego, stosowanie rodzimych gatunków drzew, opracowanie całościowych projektów zieleni urządzonej i małej architektury. Dbałość o czynnik kompozycyjny znalazła też wyraz w ustaleniach dotyczących:

– ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
– wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych,
– wymagań dotyczących parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy.

Sformułowane zostały także zasady kształtowania przestrzeni publicznych w formie wnętrz urbanistycznych, co podkreślają zalecenia stosowania podcieni i prześwitów podnoszących atrakcyjność i komfort użytkowy tych miejsc. Zwrócono uwagę także na potrzebę wprowadzenia zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych w sposób podkreślający ekspozycję krajobrazu. Natomiast zakazano umieszczania wolno stojących wielkoprzestrzennych reklam. W ramach tych ustaleń plan określa także zróżnicowane współczynniki powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowanej i maksymalnej wysokości określanej w wartościach bezwzględnych.

Realizacja nowego Kampusu UJ, do którego włączone zostały także obiekty Polskiej Akademii Nauk i Papieskiej Akademii Teologicznej oraz Park Technologiczny, jest przewidywana na okres kilkunastoletni. Pierwszym etapem był w 1998 r. Kompleks Nauk Biologicznych, którego projekt i realizacja potwierdziła trafność kompozycji planu

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

opartego na wynikach studiów krajobrazowych. Autor projektu – Marian Fikus – wpisując się znakomicie w zadaną konwencję zrealizował obiekt, który w dwa lata później został oddany do użytku.

**Przypisy**

[1] Opracowano w 2005 r. w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa. Kierownik pracowni – Jacek Piórecki, główny projektant – Jolanta Czyż, zespół: Dawid Kawulok, Marcin Skalski, Kazimierz Goras, Kazimierz Olender, konsultacje – Aleksander Böhm.

[2] Studium krajobrazowe dla III Kampusu UJ, Kraków 1997. Zespół autorski: Aleksander Böhm, Krzysztof Bieda, Agata Zachariasz.

[3] Wg tekstu ustaleń planu.

**Źródła ilustracji**

1. Atlas Kampusu 600-lecia odnowienia Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2007.
2. Plan koordynacyjny dla III Kampusu UJ wraz z Parkiem Technologicznym, opracowano w Instytucie Architektury krajobrazu i Centrum Komputerowym Politechniki Krakowskiej, Kraków 1998.
3. Urząd Miasta Krakowa, Biuro Planowania Przestrzennego.
4. Fikus M., *Kompleks nauk biologicznych UJ*, [w:] Architektura & Biznes 9 (74)/1998.
5. Fot. A. Böhm.

Literatura

[1] Fikus M., *Kompleks nauk biologicznych UJ*, Architektura & Biznes 9 (74)/1998.

[2] Studium krajobrazowe dla III Kampusu UJ, Kraków 1997.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ