

*Elżbieta Węclawowicz-Bilska*

## **PODSTAWOWE RODZAJE INWESTYCJI REALIZOWANYCH W OSTATNIM DZIESIĘCIOLECIU W PRZESTRZENI MAŁYCH MIAST MAŁOPOLSKI**

**Streszczenie:** W artykule przedstawiono wyniki badań dotyczących zmian wynikłych z inwestycji realizowanych w ciągu ostatniej dekady. Obserwacją objęto około trzydziestu małych miast i miejscowości Małopolski, w których takie inwestycje miały miejsce, a dotyczyły: podniesienia atrakcyjności przestrzeni publicznych, rozwoju aktywności gospodarczej, przyspieszenia urbanizacji poprzez zwiększanie terenów mieszkaniowych, poprawy przestrzeni uzdrowisk, rozwiązań infrastrukturalnych związanych z ochroną środowiska naturalnego i siecią transportową. Badania prowadzono w latach 2010–2013.

Wyniki badań pokazują, że największa liczba inwestycji miała miejsce w ostatnich kilku latach. Większość z nich to zamierzenia niewielkie, a i tak realizowane etapami, zapewne z uwagi na słabość finansową podmiotów współinwestujących, czyli głównie samorządów, bowiem prawie wszystkie inwestycje były współfinansowane ze środków unijnych. Zrealizowane przedsięwzięcia, poza inwestycjami infrastrukturalnymi, w dużej mierze dotyczyły podniesienia jakości przestrzeni publicznych miejscowości.

**Słowa kluczowe:** Małopolska, małe miasta, modernizacja, przebudowa.

### **1. Wprowadzenie**

Podjęmowane w ostatniej dekadzie inwestycje w małych miastach Małopolski, realizowane z pomocą środków unijnych, początkowo (w latach 2004–2007) dotyczyły zadań niewielkich, niewymagających angażowania dużych środków własnych. Z czasem te inwestycje, podejmowane z rozwagą, koncentrowały się w kilku charakterystycznych przestrzeniach. Oprócz inwestycji związanych z poprawą technicznych parametrów funkcjonowania budynków publicznych, takich jak np. budynki oświatowe, służby zdrowia czy urzędy, poprzez próby zrównoważenia ich bilansu energetycznego, w przestrzeni miasteczek małopolskich obserwuje się głównie inwestycje dotyczące poprawy jakości przestrzeni publicznych, zwłaszcza w ich centrach, oraz rozwoju stref aktywności gospodarczej. W ośrodkach położonych w strefie wpływu wielkich miast

od początku zmian gospodarczych obserwuje się zwiększenie inwestycji mieszkaniowych, dla realizacji których samorząd finansuje infrastrukturę techniczną, a także koszty sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego. W licznych uzdrowiskach regionu następuje wiele działań wynikających przede wszystkim ze zmian prawnych ich funkcjonowania, tj. prywatyzacji założeń oraz z faktu odzyskiwania przez spadkobierców zagarniętej w czasach socjalistycznych własności.

Stale prowadzone są działania dotyczące poprawy infrastruktury komunalnej, głównie związanej z ochroną środowiska i systemem transportu. Z powodu zniszczeń, wywołanych opadami deszczu w roku 2010 (katastrofalne powódzie i osuwiska), wiele inwestycji, także w zakresie infrastruktury związanej z naprawą zniszczeń, zostało zrealizowanych w ostatnich latach również przy wsparciu funduszy unijnych.

Prowadzone przez samorządy poszczególnych miasteczek działania mają na celu przyspieszenie rozwoju oraz poprawę warunków życia mieszkańców. Nowe budynki zazwyczaj wznoszone są w regionie o zróżnicowanej hipsometrii, gdzie zawsze istnieje możliwość jednoczesnej i wielokierunkowej percepcji przestrzeni. Stąd w artykule zwrócono baczną uwagę na zagrożenia dla wartości środowiska kulturowego i przyrodniczo-krajobrazowego, wynikające z niektórych inwestycji, oraz na efekty kompozycyjne i estetyczne nowych realizacji w istniejącym kontekście.

Celem artykułu jest przedstawienie konsekwencji zmian kształtu przestrzeni małych, często zabytkowych miasteczek Małopolski, związanych z prowadzonymi tam w ostatnich latach inwestycjami.

Artykuł oparto na badaniach urbanistyczno-architektonicznych prowadzonych *in situ* w kilkudziesięciu wybranych miasteczkach Małopolski, głównie w regionie karpackim. Dotyczyły one transformacji przestrzeni o utrwalonym charakterze zabudowy małomiasteczkowej, wkomponowanej w otaczający krajobraz Pogórza czy Beskidów, silnie powiązanej otwartymi osiami widokowymi i otwarciami panoramicznymi z otoczeniem krajobrazowym.

Rejestrowano głównie zmiany zachodzące w przestrzeni centralnej, najczęściej historycznej tych ośrodków, oraz przekształcenia w obszarach peryferyjnych na styku zabudowy i otwartego pejzażu.

Problematyka przemian architektonicznych i urbanistycznych przestrzeni małych miast w obszarach Polski Południowej od lat była obecna w publikacjach polskich naukowców<sup>1</sup>, była też podejmowana w niepublikowanych pracach Wydziału Geografii Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz Wydziału

---

<sup>1</sup> Należy tu wymienić publikacje poruszające problemy całościowo, np. K. Wejchert (1955) czy H. Adamczewska-Wejchert, K. Wejchert (1986). W ośrodku krakowskim ważne były prace prof. Zbigniewa Wzorka (1968, s. 17–39) dotyczące regionu karpackiego, a także zagadnienia szczegółowe dotyczące tegoż regionu, np. S. Gzell (1981).

Architektury Politechniki Krakowskiej<sup>2</sup>. W ostatnich latach wyniki licznych prac badawczych były publikowane w kilku zeszytach Biuletynu KPZK PAN<sup>3</sup> oraz jako zbiory artykułów<sup>4</sup>, w których zagadnienia kształtu przestrzeni małych miast w regionie karpackim były wielokrotnie poruszane<sup>5</sup>.

## 2. Charakterystyka wybranych elementów środowiska Małopolski z uwzględnieniem sytuacji małych miast

Małopolska jest regionem z dużą liczbą miasteczek. We wszystkich małych miastach zamieszkuje 23,4% ogółu ludności miejskiej województwa<sup>6</sup>. W ostatnim okresie odnotowano tu wskaźniki demograficzne korzystniejsze niż średnie w kraju, w efekcie czego wzrosła liczba mieszkańców województwa<sup>7</sup>. Dynamika wzrostu ludności w latach 1988–2007 wynosiła nawet 20%, zwłaszcza w niektórych małych i średnich miastach<sup>8</sup>.

---

<sup>2</sup> Badania małych miast w terenach karpackich powadzone były w ramach dużych tematów resortowych np. CPBP 04.10.11.02.05. *Przestrzenne uwarunkowania ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz ekologiczne zasady funkcjonowania i gospodarki przestrzennej w typowych strukturach miejskich na przykładzie Polski Południowo-Wschodniej*, kierownik tematu: prof. dr hab. inż. arch. Tadeusz Bartkiewicz, grupa B – *Miasta wymagające specjalnej ochrony ekologicznej* – kier. grupy tematycznej: prof. dr hab. inż. arch. Wanda Pencakowska, lata opr. 1987–1989; czy VRPB C.3.10. *Problemy rewaloryzacji urbanistycznej miejscowości o charakterze uzdrowiskowym*, kierownik tematu: prof. dr hab. inż. arch. Wanda Pencakowska, lata opr. 1988–1989; *Synteza kulturowych wartości przestrzeni państwa polskiego*, Problem badawczy Ministerstwa Kultury i Sztuki. Samodzielne zadania badawcze w obszarze historycznego województwa krakowskiego, lata opracowania 1990–1995; jak również w ramach grantów, np. Projekt Badawczy 7T07F02912 nr umowy 1376/T07/97/12 *Badania przestrzenne i architektoniczne obszarów województwa krośnieńskiego i przemyskiego dla potrzeb turystyki, wypoczynku i lecznictwa uzdrowiskowego w aspekcie żywienia gospodarczego terenów o wysokim wskaźniku bezrobocia*, kierownik projektu badawczego: prof. dr hab. inż. A. Skoczek – zespół autorski Głównego Wykonawcy: A. Boratyński, E. Węciałowicz-Bilska, J. Zieliński, 1997–1999.

<sup>3</sup> K. Heffner, T. Marszał (2005, 2006, 2007, 2008), W. Kosiński (2009).

<sup>4</sup> T. Marszał (2009), K. Heffner, A. Halama (2012), H. Zaniowska, Z. Borcz, I. Niedźwiedzka-Filipiak (2013).

<sup>5</sup> Np. U. Nowacka-Rejzner, K. Zawada (2009, s. 23–38), M. Wdowiarz-Bilska (2009, s. 38–56), A. Sikora, P. Langer (2009, s. 113–127), A. Kwiatek-Sołtys, [b.r.], *Transformacja małopolskich miasteczek...*, s. 161–170 (www.ap.krakow.pl).

<sup>6</sup> Dla całej Polski wskaźnik ten wynosi 12,4% (Kwiatek-Sołtys, *op. cit.*, s. 161–170).

<sup>7</sup> Dynamika wzrostu w latach 1999–2005 wyniosła 101,4% i była jedną z najwyższych w kraju, gdzie notowano systematyczny ubytek rzeczywistej ludności (98,7%). Przyrost ludności UE w tym okresie wyniósł 102,0% (*Małopolski Regionalny Program...*, 2012).

<sup>8</sup> Np. w Dobczycach odnotowano wzrost o 19%, a w Mszanie Dolnej o 20,4%

Pod względem liczebności studentów Małopolska zajmuje trzecie miejsce w Polsce. Na 32 uczelniach województwa w roku akademickim 2004/2005 kształciło się 192 tys. studentów<sup>9</sup>. Coraz więcej wyższych uczelni lub ich filii lokowanych jest w miastach średniej wielkości, a także w małych (np. w Suchej Beskidzkiej). Poziom wykształcenia wyższego ludności małych i średnich miast Małopolski, który jeszcze w roku 1988 wynosił 6%, w pierwszych latach XXI wieku kształtował się na poziomie powyżej 10% i dotyczył największych miast z grupy małych<sup>10</sup>. Wśród miast Małopolski w zdecydowanej większości przeważają małe jednostki osadnicze<sup>11</sup>. Miasteczek o liczbie ludności do i niewiele powyżej 10 tys. mieszkańców jest około 40.

Z uwagi na topografię terenu, wysoką wartość środowiska przyrodniczego<sup>12</sup> i kulturowego<sup>13</sup>, w wielu dokumentach krajowych region kwalifikowany jest jako obszar o dominacji ruchu turystycznego i funkcji wypoczynkowej<sup>14</sup>. Jednak istotne znaczenie dla rozwoju tego regionu ma aktywność przemysłowa, także oparta na zaawansowanych technologiach.

Małopolskę można zaliczyć do średnio rozwiniętych gospodarczo regionów kraju<sup>15</sup>. Dynamika przyrostu liczby przedsiębiorstw w okresie 1999–2005 wyniosła nieco ponad 119. W latach 1999–2005 saldo podmiotów nowo zarejestrowanych i zlikwidowanych wynosiło ok. 46 tys., spośród których ponad 99% stanowiły firmy sektora MSP<sup>16</sup>. Małopolska uznana została (wg rankingu

---

(Kwiatek-Sołtys 2004, s. 41 i nast.).

<sup>9</sup> Stanowi to 10,1% ogólnej liczby studentów w kraju (*Małopolski Regionalny Program...*, *op. cit.*, s. 12).

<sup>10</sup> *Ibidem*, s. 14.

<sup>11</sup> Na 55 miast, aż w 43 zamieszkiwało poniżej 20 tys. osób, a miasteczek o liczbie ludności do i niewiele powyżej 10 tys. mieszkańców jest 41 (*Ibidem*).

<sup>12</sup> Istnieje pięć parków narodowych, kilkanaście parków krajobrazowych oraz znaczna powierzchnia obszarów krajobrazu chronionego. Zasoby wód mineralnych, stanowiące ponad ¼ zasobów krajowych, są podstawą rozwoju lecznictwa sanatoryjnego, głównie w południowej części województwa.

<sup>13</sup> W regionie znajduje się 55,3 tys. zespołów zabytkowych i obiektów nieruchomych. Wiele z nich w małych miastach. Na Światowej Liście Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO znajduje się osiem zespołów i obiektów zabytkowych Małopolski, jak np. znajdujące się w małym mieście Kalwaria Zebrzydowska założenie kalwaryjne.

<sup>14</sup> Małopolska posiada rozbudowaną bazę turystyczną i sanatoryjną o zróżnicowanym, czasami nie spełniającym obecnych wymagań standardzie, szczególnie na obszarach poza Krakowem. Województwo plasuje się na trzeciej pozycji w kraju pod względem bazy noclegowej (825 obiektów, ok. 62 tys. miejsc, co stanowi 10,8% miejsc w kraju) oraz drugim (po woj. zachodniopomorskim) w ilości udzielonych noclegów (7,4 mln, tj. 15,2%) (*Ibidem*, s. 17).

<sup>15</sup> Wytwarzane jest tu 7,4% PKB w kraju (5 miejsce wśród województw) (*Ibidem*, s. 12).

<sup>16</sup> W Małopolsce dominują małe, lokalne podmioty gospodarcze, 94,8% stanowią

Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową) za region o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej, sklasyfikowany w roku 2005 na 4. pozycji po województwach śląskim, mazowieckim i dolnośląskim<sup>17</sup>.

### 3. Wybór przykładów

W województwie małopolskim występuje stosunkowo wiele miast małych i miejscowości o charakterystycznym dla miasteczek układzie urbanistycznym<sup>18</sup>.

Wybór przykładów do szczegółowej analizy oparto na następujących kryteriach:

– liczba mieszkańców, reprezentatywna dla różnych wielkości małych miast (wśród badanych przykładów znajdowały się zarówno ośrodki najmniejsze, liczące poniżej i około 2 tys. mieszkańców, jak i miasteczka liczące około 5 tys. mieszkańców oraz największe w tej grupie małe miasta, zamieszkałe przez 10 tys. osób),

– zachowany układ małomiasteczkowy, charakterystyczny dla tego typu ośrodków w Małopolsce, często z podlegającym ochronie konserwatorskiej historycznym założeniem urbanistycznym, zachowanym klimatem miasta, silnie powiązaniem widokowo z otaczającym krajobrazem, nierzadko wkraczającym w przestrzeń zurbanizowaną, najczęściej z zachowaną, tradycyjną skalą zabudowy mieszkalnej i dominantami obiektów użyteczności publicznej,

– zrealizowane w ostatnim dziesięcioleciu ze wsparciem funduszy europejskich inwestycje, związane przede wszystkim z poprawą jakości przestrzeni publicznych, różne inicjatywy lokalizacji działalności gospodarczej oraz charakterystyczne dla pewnych obszarów inwestycje mieszkalnictwa współfinansowane przez samorząd z uwagi na plany zagospodarowania czy wyposażenie w infrastrukturę techniczną, a także dotyczące transportu drogowego,

W badaniach uwzględniono także miejscowości nieposiadające obecnie praw miejskich, ale zawierające charakterystyczne cechy małomiasteczkowe, będące z różnych względów istotne w przestrzeni województwa. Starano się przedstawić także ośrodki o zróżnicowanej funkcji.

---

firmy zatrudniające do 9 osób, 4,2% firm zatrudnia od 10 do 50 pracowników, a jedynie 0,1% powyżej 250. Znajduje się tu sporo młodych przedsiębiorstw – około 30% z nich ma mniej niż 5 lat (*Ibidem*, s. 17).

<sup>17</sup> *Ibidem*, s. 25.

<sup>18</sup> Miast małych o liczbie mieszkańców nie przekraczającej 20 tys. w Małopolsce jest 43, a 10 tys. ponad 35 na niespełna 200 ośrodków miejskich tej wielkości w kraju. Dodatkowo występują tu miejscowości, które są wsiami lub utraciły w przeszłości prawa miejskie, ale ich układ przestrzenny i zabudowa noszą cechy układów małomiasteczkowych. Często są to miejscowości o zachowanej przestrzeni historycznej, jak np. wieś Dobra, Gdów, Lanckorona, Lipnica Murowana czy Tymbark.

Wszystkie badane miasteczka i część przedstawionych wsi są siedzibami gmin, w których dominują zarówno aktywności dotyczące obsługi rolnictwa, związane z pełnieniem roli centrów usługowych, w tym usług specjalistycznych (uzdrowiska, centra kulturowe, miejscowości wypoczynkowe), oraz takie, których rozwój bazuje na przemyśle (tab. 1).

Tabela 1

## Wybrane przykłady miast i miejscowości

Nazwa miejscowości	Liczba ludności	Status administracyjny
Alwernia	3 379	miasto
Biecz	4 573	miasto
Bobowa	9 128	miasto
Chełmek	9 075	miasto
Cięzkowice	2 395	miasto
Dobczyce	6 253	miasto
Gdów	4 500	utracone prawa miejskie
Grybów	6 261	miasto
Książ Wielki	820	utracone prawa miejskie
Lanckorona	2 100	utracone prawa miejskie
Lipnica Murowana	890	utracone prawa miejskie
Mszana Dolna	7 500	miasto
Muszyna	5 123	miasto
Niepołomice	10 482	miasto
Piwniczna	5 825	miasto-uzdrowisko
Tymbark	2 700	utracone prawa miejskie
Skąpa	3 678	miasto
Słomniki	4 365	miasto
Stary Sącz	9 100	miasto
Sucha Beskidzka	9 541	miasto
Szczawnica	6 022	miasto-uzdrowisko
Świątniki	2 280	miasto
Tylicz	1 915	utracone prawa miejskie
Wapienne	150	wieś uzdrowiskowa
Wojnicz	3 509	miasto
Wolbrom	8 942	miasto
Wysowa	689	wieś uzdrowiskowa
Zator	3 718	miasto

Źródło: opracowanie własne.

Prezentowane w artykule badania przeprowadzono w 28 miejscowościach z obszaru województwa małopolskiego. Jest wśród nich także sześć miejscowości, które utraciły przywileje miejskie w przeszłości<sup>19</sup>, głównie w latach 30. XX wieku, ale posiadają wyraźnie zdefiniowany małomiasteczkowy układ przestrzenny.

Z uwagi na specyfikę województwa<sup>20</sup> w rozważaniach wzięto pod uwagę również uzdrowiska, w tym dwa ośrodki wiejskie.

#### **4. Inwestycje w małych miastach wpływające na kształt ich przestrzeni**

Jak już wspomniano, w wielu małych miastach Małopolski zrealizowano inwestycje, które dotyczyły głównie:

- podniesienia atrakcyjności głównych przestrzeni publicznych,
- zagospodarowania terenów dla rozwoju aktywności gospodarczej,
- przyspieszenia urbanizacji miejscowości poprzez zwiększanie terenów mieszkaniowych,
- poprawy jakości przestrzeni uzdrowisk,
- rozwiązań infrastrukturalnych związanych z ochroną środowiska naturalnego i siecią transportową.

##### **4.1. Podniesienie atrakcyjności głównych przestrzeni publicznych**

Inwestycje związane z poprawą jakości przestrzeni miejscowości koncentrują się głównie na przebudowie przestrzeni centralnej, czyli w warunkach małych miasteczek najczęściej historycznego rynku. Coraz częściej, zwłaszcza w miejscowościach uzdrowiskowych i wypoczynkowych, pojawiają się także inwestycje mające na celu podniesienie atrakcyjności przestrzeni rekreacyjnej, jak kompleksy sportowo-kąpieliskowe, parki miejskie itd.

W wielu analizowanych przykładach działania mające poprawić jakość przestrzeni publicznej centrum miasteczka czy miejscowości sprowadzone zostały do wymiany nawierzchni płyty rynku.

W ramach wcześniej przeprowadzonych modernizacji jeszcze z końca XX wieku i początku XXI powierzchnie asfaltowe zastępowano kostką cemen-

---

<sup>19</sup> Większość z tych miasteczek utraciła prawa miejskie w 1934 roku (Gdów, Lancokorona, Lipnica Murowana, Tymbark), a jedynie Książ Wielki w roku 1875 i Tylicz w 1935 roku. Wiele z wymienionych tu miasteczek odzyskały ponownie status miejski dopiero w XXI wieku.

<sup>20</sup> W Małopolsce znajduje się 9 uzdrowisk statutowych i jest to drugie pod względem liczby takich ośrodków województwo w kraju, w kilku miejscowościach prowadzona jest ponadto działalność leczniczo-rehabilitacyjna lub profilaktyczna.

ową, pozostawiając sposób zagospodarowania tej przestrzeni i jej otoczenia bez zmian, jak np. powierzchnie chodników wokół rynku w Muszynie. Gdzieś tam przebudowano jedynie fragment głównego placu miasteczka, co miało miejsce m.in. w Gdowie, Muszynie czy Wojniczu<sup>21</sup>. W wielu innych miasteczkach remontowi poddano całą nawierzchnię rynku, nie ingerując w jego pierzeje<sup>22</sup>, jak np. w Bieczu czy Tymbarku, co tylko w niewielkim stopniu podniosło estetykę przestrzeni.

W niektórych ośrodkach, z uwagi na niewielkie możliwości finansowe, modernizację i przebudowę głównej przestrzeni miasta realizowano w kilku etapach. Taka sytuacja zaistniała m.in. w Gdowie czy w Niepołomicach, gdzie wcześniej zmodernizowany rynek we fragmencie wraz z sąsiednimi przestrzeniami poddano kolejnej renowacji. Zrealizowany w 2010 roku projekt zespołu Biura Projektowego Lewicki Łatak wprowadził ciekawe na wskroś współczesne rozwiązanie przestrzenne i materiałowe, pozostawiając jednak część nawierzchni placu, niektóre lampy czy ławki z poprzedniego wystroju. Prezentują one zupełnie odmienną stylistykę nawiązującą do rozwiązań historycznych. Nie uzyskano przez to jednolitości w przestrzeni rynku.

Z kolei po ostatnim etapie odnowy rynku w Ciężkowicach, zakończonej w lipcu 2013 roku, znacznie poprawiono efekt estetyczny rewaloryzowanej przestrzeni, także dzięki przeprowadzonym wcześniej remontom pierzei.

Czasami jednak, zwłaszcza w przestrzeniach publicznych wcześniej odnowionych lub częściowo odremontowanych, następuje nadmierna eksplozja szyldów i reklam nie tylko przysłaniających elewacje odrestaurowanych lub nowo wzniesionych obiektów, ale przede wszystkim powodująca chaos przestrzenny i bałagan, ponownie degradujące tę przestrzeń. Brak nadzoru architekta lub plastyka na poziomie gminy oraz przepisów ograniczających samowolę właścicieli posesji w zakresie umieszczania ogłoszeń i banerów reklamowych wydają się być głównymi przyczynami zjawiska wyraźnego liberalizmu estetycznego, obniżającego atrakcyjność przestrzeni, obserwowanego np. w rynku w Dobczycach czy Gdowie.

Sporadycznie spotyka się działania mające na celu realizację kompleksowego projektu zagospodarowania większej przestrzeni publicznej, jak to miało miejsce np. w Chełmku przy kreacji nowego centrum miasta czy w Muszynie na

---

<sup>21</sup> Dodatkowo przebudowa części rynku w Wojniczu polegająca na wymianie nawierzchni na kostkę granitową została wykonana w taki sposób, że obecnie niezbędny jest jej remont, kilka lat po modernizacji (wg informacji Burmistrza miasta).

<sup>22</sup> W pierwszych latach XXI wieku Małopolski Urząd Marszałkowski ogłosił konkurs na porządkowanie małomiasteczkowej przestrzeni publicznej, finansując ze środków unijnych zamierzone inwestycje. W większości przypadków zgłoszono projekty przebudowy lub porządkowania nawierzchni równych dróg w miastach, w jednym wypadku przedstawiono koncepcję przebudowy przestrzeni rynku wraz ze zmianą elewacji urzędu miasta, ale tylko jeden z projektów był profesjonalną koncepcją architektoniczną.

Zapoprzadziu przy zagospodarowaniu na cele wypoczynku całego półwyspu z realizacją obiektów sportowych, amfiteatru czy ośrodka kąpieliskowego<sup>23</sup> przy wcześniej zrealizowanej pijalni wody mineralnej „Stefan” w niewielkim parku. Podobną realizację dużego krytego kompleksu basenowego z terenem rekreacyjnym ostatnio zrealizowano w północno-wschodniej części miasta Dobczyce.

W ostatnim czasie w wielu miejscowościach wyraźnie nastąpiło zwiększenie inwestycji przestrzeni publicznych lub społecznych o funkcji sportowej i rekreacyjnej, nie tylko w postaci tzw. orlików, ale także w formie hal sportowo-rekreacyjnych, aquaparków, terenów do uprawniania sportów zimowych, jak np. w Mszanie Dolnej, Muszynie, Sułkowicach, Tyliczu. Ich estetyka jest różna, ale obiekty te i zespoły wyraźnie wyodrębniają się w przestrzeni z uwagi na ich skalę odbiegającą od istniejącej drobnej zabudowy mieszkalnej. Należy przypuszczać, że wzrost posadzonej zieleni wysokiej częściowo zniweluje niekorzystne oddziaływanie tych inwestycji.

W wielu spośród wymienionych w przestrzeniach sąsiadujących z centrami miasteczek międzynarodowe i krajowe firmy, np. Tesco, Biedronka czy Żabka, realizowały i realizują duże budynki handlowo-gastronomiczne<sup>24</sup> wraz z dużymi powierzchniami parkingowymi. Obiekty te są w małomiasteczkowej przestrzeni zupełnie obce zarówno swą skalą, jak i formą.

#### **4.2. Zagospodarowania terenów dla rozwoju aktywności gospodarczej w małych miastach**

Coraz więcej samorządów gminnych zauważa przydatność rozwoju terenów aktywności gospodarczej czy wręcz przemysłowych, upatrując w nim wzmocnienie potencjału finansowego gminy, jak i ograniczenie bezrobocia na jej terenie. W wielu małych miastach Małopolski od dawna istnieją tereny przemysłowe o odmiennych formach kształtowania przestrzeni niż te spotykane w tradycyjnych miejscowościach tej wielkości. Są to zarówno bardzo duże kompleksy przemysłowe usytuowane w ich sąsiedztwie, jak np. w Alwernii, a także rozproszone drobne zakłady produkcyjno-rzemieślnicze spotykane np. w Kalwarii Zebrzydowskiej czy w Sułkowicach, które ostatnio są rozbudowywane i przebudowywane w obiekty o coraz większej skali. Coraz częściej jednak pojawiają się duże tereny kompleksów przemysłowych zarówno objęte

---

<sup>23</sup> Oddanie do użytku amfiteatru nastąpiło w roku 2008, kąpieliska otwartego w roku 2010, a zespołu boisk sportowych w 2013. Zanim przystąpiono do realizacji projektów, z inicjatywy władz miejskich przeprowadzono dwa konkursy studenckie na Wydziale Architektury Politechniki Krakowskiej. Jeden na projekt pijalni, która została zrealizowana na podstawie pracy nagrodzonej, a drugi na zagospodarowanie Zapoprzadzia, którego wyniki być może posłużyły przy realizacji założenia, czego autorka już dokładnie nie śledziła.

<sup>24</sup> O powierzchni około 2 000 m<sup>2</sup>.

obszarem uprzywilejowanym Specjalnej Strefy Ekonomicznej, np. w Dobczycach i Gdowie, jak i tereny przemysłowe realizujące inwestycje bez takiej formy pomocy dla inwestorów, np. w Wojniczu czy Tymbarku i w innych miasteczkach (tab. 2).

Tabela 2

Rozprzestrzenianie przemysłowych obszarów w miastach do ok. 20 tys. mieszkańców w Małopolsce w latach 2007–2012

Istniejące podstrefy lub strefy aktywności gospodarczej do 2007 roku	Istniejące podstrefy lub strefy aktywności gospodarczej po 2007 roku	Nazwa Specjalnej Strefy Ekonomicznej
Gorlice	Gorlice Zagórz	Mielecka Specjalna Strefa Ekonomiczna Europark-Mielec
Niepołomice Dobczyce Andrychów	Andrychów Bukowno Chełmek Dobczyce Gdów Książ Wielki Limanowa Oświęcim Niepołomice Skawina Słomniki Wojnicz <sup>25</sup> Wolbrom Zator	Krakowski Park Technologiczny
(.)	Myślenice	Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna

Źródło: opracowanie własne.

Problemy przestrzenne związane z lokalizacją obszarów przemysłowych dotyczą sposobu zagospodarowania tych czasami bardzo rozległych terenów, liczących kilkadziesiąt, a czasem kilkaset hektarów<sup>26</sup>, a więc nierzadko swym arealem przekraczających zabudowaną powierzchnię miasteczka. W większości

<sup>25</sup> Zielony Park Przemysłowy w Wojniczu nie jest objęty przywilejami KPT.

<sup>26</sup> Małe powierzchniowo strefy występują np. w Gdowie – 17,8 ha, w Limanowej 13,7 ha, natomiast duże i bardzo obszerne tereny przeznaczono w Niepołomicach – 157,82 ha, Wojniczu – 153 ha docelowo, obecnie 102 ha, w Dobzyczach – 51 ha.

wypadków wyznaczone dla potrzeb aktywności gospodarczej tereny są zabudowane częściowo. Tworzy się wyraźnie mozaikowa struktura zagospodarowania obszaru. Wznoszone obiekty charakteryzuje tymczasowość – są to najczęściej hale przemysłowe zbudowane z paneli metalowych, proste w demontażu. Inwestorzy wybierają dowolne powierzchnie i kształty działek wewnątrz wyznaczonej strefy lub na jej obrzeżu, które są urządzone odpowiednio do ich potrzeb. Najczęściej tereny dla aktywności gospodarczej wyznaczono zbyt obszerne. Obecnie obserwowany jest dyktat inwestorów w tym zakresie, nie ma zatem gwarancji na pełne zainwestowanie tych powierzchni. Istnieje natomiast niebezpieczeństwo, że po ustaniu obowiązujących przywilejów część inwestorów może przenieść swoją produkcję do innych krajów, co może w przyszłości skutkować dalszą degradacją obszaru<sup>27</sup>.

Na tych terenach zachowano przynajmniej podstawowe wartości estetycznego zagospodarowania przestrzeni. Jednak pozostałe części powierzchni stały się nieużytkami, podlegającymi sukcesji roślinnej i leśnej. Zdarza się, że tereny takie lokalizowane są bez wytworzenia strefy pośredniej – izolującej, w bezpośrednim sąsiedztwie drobnej zabudowy mieszkaniowej, dla której wielkopowierzchniowe hale stanowią zbyt duży kontrast. Dodatkowo wybiórcze lokalizacje w obszarze przemysłowym powodują wydłużanie całej infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi inwestycji, której realizacja należy do obowiązków gminy.

### **4.3. Urbanizacja miejscowości poprzez powiększanie terenów mieszkaniowych**

Od czasu zmian ustrojowych w wielu gminach i miasteczkach położonych wokół wielkich aglomeracji miejskich nastąpiło wyraźne zwiększenie udziału terenów mieszkaniowych. Początkowo proces ten polegał na lokowaniu w obszarach peryferyjnych poszczególnych jednostek osadniczych pojedynczych domów, najczęściej jednorodzinnych.

Od kilku lat w miasteczkach położonych w niewielkiej odległości od Krakowa, a także w sąsiedztwie miast wypoczynkowych i uzdrowisk obserwuje się wzrost zorganizowanego budownictwa osiedli zabudowy jednorodzinnej, a także wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych. Inwestycje te często dotyczą realizacji jedynie obiektów mieszkalnych, zaś usługi lokowane są w nowych, dużych obiektach handlowych<sup>28</sup>. Tereny na takie inwestycje wyznaczone są często w pobliżu centrum miasteczka. Jakkolwiek kształt i formy architektoniczne stawianych budynków są atrakcyjne, to jednak sposób przestrzennego kształtowania zespołu mieszkalnego odbiega od tradycyjnych

---

<sup>27</sup> Zob. J. Błachut (2013).

<sup>28</sup> O powierzchni około i do 2 000 m<sup>2</sup>.

wzorców małomiasteczkowej zabudowy. Dodatkowo te duże przestrzenie osiedli czasami są grodzone. Realizacji tych osiedli towarzyszą także inwestycje drogowe, nierzadko o parametrach większych niż już istniejące, które dodatkowo obciążają budżet gminy.

Tego typu osiedla są ostatnio realizowane w Mogilanach na tyłach założenia parkowo-dworkowego Konopków czy w Niepołomicach, gdzie panujący kryzys spowodował przerwanie prac budowlanych na bardzo dużych działkach na przedpolu Puszczy Niepołomickiej. Niszczone i dewastowane niedokończone budynki już od kilku lat przyczyniają się do degradacji estetycznej otoczenia lasu.

Podobne inwestycje zwartego osiedla indywidualnych budynków mieszkalnych zrealizowano na wschód od Szczawnicy, co zmieniło relacje przestrzenne przedpola uzdrowiska. Z uwagi na kryzys od paru lat stoją one niezamieszkałe.

Zabudowywanie dużych terenów dla potrzeb mieszkalnictwa w formie zorganizowanej w małych miasteczkach Małopolski jest zjawiskiem obserwowanym dopiero w ostatnich kilku latach. Tereny te są zwykle bardzo atrakcyjne, często położone w sąsiedztwie terenów leśnych, zbiorników wodnych lub parków podworskich.

#### 4.4. Poprawa przestrzeni uzdrowisk

Po zmianie ustrojowej przez wiele lat nie udało się uchwalić nowej ustawy uzdrowskiej<sup>29</sup>, stąd w tym czasie przyszłość uzdrowisk nie była jasno sprecyzowana. Jakkolwiek już wcześniej podejmowano próby prywatyzacji tych uzdrowisk, to jednak istotne zmiany zaczęły następować dopiero od roku 2005. Uchwalenie ustawy prawie zbiegło się w czasie z możliwością uzyskiwania przez samorządy większych środków unijnych, do których początkowo podchodzono z dużą rezerwą z uwagi na tzw. wkład własny.

W tym samym czasie niektóre małopolskie uzdrowiska zaczęły wracać do rąk ich dawnych właścicieli, np. spadkobiercy Stadnickich odzyskali Szczawnicę, a kilka lat wcześniej sprywatyzowano uzdrowisko Wapienne. W pozostałych miejscowościach prywatyzacji podlegały poszczególne obiekty, głównie sanatoryjne i wczasowe, w większości powstałe w latach 60. i 70. XX wieku. Prowadzone remonty tych obiektów polegały na poprawie standardu wewnątrz, czasami – zwłaszcza w uzdrowiskach górskich – na wymianie dachów z płaskich na spadziste. Po początkowej prywatyzacji wszystkich uzdrowisk w formie spółek Skarbu Państwa, od dwóch lat przebiega kolejna prywatyzacja, w wyniku której sprzedaży podlegają całe założenia uzdrowskie.

---

<sup>29</sup> Ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich, Dz.U., 2005, nr 167, poz. 1399.

W okresie pierwszych, stosunkowo niewielkich europejskich dotacji finansowych, w ramach ZPORR, została zrekonstruowana spalona w latach 60. ubiegłego wieku pijalnia wód mineralnych w Wysowej. Obecnie w coraz większej liczbie uzdrowisk powstają liczne inwestycje w przestrzeniach leczniczych.

Wspomnianej poprzednio nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu w zakolu Popradu w Muszynie towarzyszy zrealizowany w ubiegłym roku na rozległym, wielohektarowym płaskim wzgórzu, poniżej szczytu Suchej Góry – Park Zdrojowy „Zapopradzie”<sup>30</sup>. Z kolei w Wysowej jesienią ubiegłego roku udostępniono wzniesiony w uporządkowanym i odnowionym parku zdrojowym bardzo atrakcyjny nowy budynek parku wodnego<sup>31</sup>, w Wapiennym zagospodarowano na cele publiczne obszar tworzący oś uzdrowiska wraz z nowymi elementami przestrzennymi oraz oddano do użytku Nowy Dom Zdrojowy<sup>32</sup>.

Wśród uzdrowisk małopolskich największe zmiany nastąpiły w Szczawnicy po odzyskaniu założenia uzdrowskiego przez rodzinę Mańkowskich, która przekształca je w kurort na europejskim poziomie. Liczne inwestycje związane z zagospodarowaniem przestrzeni i remonty, modernizacje i odbudowa dawnych obiektów stanowią prawidłowy kierunek działań mający na celu przywrócenie jakości przestrzeni publicznej uzdrowiska.

#### **4.5. Rozwiązania infrastrukturalne związane z ochroną środowiska naturalnego i sieci transportowej**

Jak już wspomniano, największe inwestycje związane są z infrastrukturą techniczną i dotyczą nie tylko małych miast, ale i całej Polski, co ma na celu wyrównywanie różnic ekonomicznych między krajami tzw. „Starej” i „Nowej” Europy. Tego typu inwestycje nadal są realizowane, w Małopolsce po 2010 roku część tego typu inwestycji związana była dodatkowo z odbudową zniszczeń po powodziach i osuwiskach.

W ramach działań naturalnego systemu transportu, związanych z ochroną środowiska i sieci transportowej, podobnie jak w miastach innej wielkości, w miasteczkach małopolskich nadal są budowane i modernizowane oczyszczalnie ścieków, sieci wodociągowe, kanalizacyjne i energoelektryczne, ale przede wszystkim inwestycje drogowe. Realizacja tych ostatnich przebiega w postaci pojedynczych rond, ścieżek pieszych i rowerowych, chodników, fragmentów dróg i mostów. W wielu miasteczkach najważniejszymi przedsięwzięciami

<sup>30</sup> Oddany do użytku w październiku 2012 roku.

<sup>31</sup> Park wodny udostępniono kuracjom i turystom 20 września 2012 roku.

<sup>32</sup> W ramach projektu zrealizowanego w latach 2010–2012 powstały ścieżki spacerowe, promenada napoleońska, trzy ogrody oraz ciekawy w swej architekturze Dom Zdrojowy, który okazał się tak obszerny, że w bieżącym roku umieszczono w nim remizę Ochotniczej Straży Pożarnej, <http://www.gorlice.naszemiasto.pl> (dostęp: 26.05.2013).

budownictwa drogowego są obwodnice eliminujące ciężki transport tranzytowy z przestrzeni centralnych, w tym bardzo często przestrzeni historycznych i zabytkowych. Ostatnio takie obwodnice oddano do użytku m.in. w Wojniczu<sup>33</sup>, w Muszynie<sup>34</sup>, jak również w Dobczycach wraz z mostem przez Rabę, eliminując przejazd przez miasto samochodów zmierzających do strefy przemysłowej. Podobne zamierzenie planowane jest w Gdowie.

Inwestycje te rzeczywiście poprawiają płynność i komfort jazdy, ale jedynie na kilkukilometrowych odcinkach. Podobnie jak w całej Polsce, tu także trudno dostrzec całościową, spójną wizję koncepcji rozwoju sieci dróg gminnych i ulic miejskich w omawianych miasteczkach.

## 5. Podsumowanie i wnioski

Wyniki badań ujawniają, że największa liczba inwestycji miała miejsce w ostatnich kilku latach. Większość z nich to zamierzenia niewielkie, a i tak realizowane etapami, zapewne z uwagi na słabość finansową podmiotów współinwestujących, czyli głównie samorządów, bowiem prawie wszystkie inwestycje były współfinansowane ze środków unijnych. Zrealizowane przedsięwzięcia, poza inwestycjami infrastrukturalnymi, w dużej mierze dotyczyły podniesienia jakości przestrzeni publicznych miejscowości. Tego typu działania były podejmowane w każdym z rodzajów wielkości małych miasteczek. Te wcześniej realizowane, jeszcze z końcem XX wieku, dzisiaj już nie wyglądają zbyt atrakcyjnie. Ostatnie realizacje, których projekty wybierane na podstawie konkursów dawały możliwość wyboru koncepcji, wydają się być bardziej interesujące.

Zagrożeniem dla przestrzeni publicznych małych miasteczek i miejscowości są coraz powszechniejsze duże obiekty usługowo-handlowe, realizowane przez sieci międzynarodowe, które swoim typowym kształtem, gabarytem i materiałem nadmiernie kontrastują z tradycyjną zabudową. W małych miasteczkach europejskich tego typu obiekty powstają w materiale i formie zabudowy tradycyjnej.

Dyktat inwestorski lub brak koordynacji inwestycji jest wyraźnie widoczny w obszarach aktywności gospodarczej, które to tereny w większości przykładów są zagospodarowywane wybiórczo, tworząc układ mozaikowy, w którym starannie utrzymane, zainwestowane działki sąsiadują bezpośrednio z zarosniętymi nieużytkami. Dla estetycznego odbioru tych terenów pożądanym byłoby stosowanie pasm zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

---

<sup>33</sup> W 2010 roku oddano północną obwodnicę miasta, a w 2013 roku północny fragment obwodnicy wschodniej.

<sup>34</sup> Oddanie 1 listopada 2013 roku do użytku w Muszynie obwodnicy wyeliminowało ciężki ruch tranzytowy z historycznego rynku i zabytkowej ulicy Kościelnej.

Kolejnym zagrożeniem dla spójności przestrzennej małych miasteczek, zwłaszcza tych położonych w strefie oddziaływania dużych miast i ośrodków wypoczynkowych, są ostatnio realizowane duże kompleksy zabudowy wielorodzinnej. Zabudowa taka powstaje w układzie charakterystycznym dla modernistycznych osiedli miejskich, a nie tradycyjnej zabudowy małomiasteczkowej. Nadmiernie duże zespoły takiej zabudowy są typowym przykładem *urban sprawl*.

W ostatnich latach w wielu sprywatyzowanych uzdrowiskach małopolskich rozpoczęto wykonanie różnych inwestycji mających na celu zwiększenie ich atrakcyjności dla kuracjuszy, wypoczywających i turystów. Niektóre z nich są jednak nadmiernie obszerne lub przeznaczone dla ruchu masowego, który może stanowić zagrożenie dla realizacji funkcji lecznictwa uzdrowiskowego.

Jak wspomniano, rozwiązania infrastrukturalne związane z ochroną środowiska naturalnego i siecią transportową stanowią największą część inwestycji dokonanych w ostatnim dziesięcioleciu. Konieczność realizacji tego typu inwestycji wynika z zacofania cywilizacyjnego Polski. Inwestycje drogowe wykonane w ostatnich latach mają charakter fragmentaryczny, przez co nie poprawiają w istotny sposób standardów jazdy.

Pomimo kilku wyrażonych tu wątpliwości, inwestycje zrealizowane w ostatnim dziesięcioleciu w małych miastach Małopolski w istotny sposób podnoszą jakość ich przestrzeni publicznych. Nadal brakuje jednak inwestycji wspólnych, realizowanych przez kilka gmin, służących rozwojowi regionu, jak ma to miejsce w innych krajach Europy.

## LITERATURA

- Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K., 1986, *Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne*, Arkady, Warszawa.
- Błachut J., 2013, *Wpływ specjalnych stref ekonomicznych na strukturę miasta średniej wielkości. Wybrane przykłady z obszaru Polski Południowej*, praca doktorska wykonana pod kierunkiem E. Węclawowicz-Bilskej.
- Edukacja i wykształcenie w Małopolsce. Raport za rok 2009, 2010*, Wojewódzki Urząd Pracy, Kraków.
- Gzell S., 1981, *Miasteczko w krajobrazie podgórskim*, PWN, Warszawa–Łódź.
- Heffner K., Marszał T. (red.), 2005, *Problemy rozwoju małych miast w wymiarze lokalnym i regionalnych strategiach rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN”, 220, Warszawa.
- Heffner K., Marszał T. (red.), 2006, *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, „Biuletyn KPZK PAN”, 226, Warszawa.
- Heffner K., Marszał T. (red.), 2007, *Małe miasta w obszarach metropolitalnych*, „Biuletyn KPZK PAN”, 232, Warszawa.
- Heffner K., Marszał T. (red.), 2008, *Ośrodki lokalne w strefie oddziaływania wielkich miast*, „Biuletyn KPZK PAN”, 238, Warszawa.
- Heffner K., Halama A. (red.), 2012, *Ewolucja funkcji małych miast w Polsce*, Katowice.

- Kosiński W., 2009, *Szanse i zagrożenia tożsamości miast*, „Architektura i Urbanistyka”, 18, Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej, Poznań.
- Kwiatek-Sołtys A., 2004, *Małe miasta województwa małopolskiego w okresie transformacji ustrojowej*, Kraków.
- Kwiatek-Sołtys A., [b.r.], *Transformacja małopolskich miasteczek na wybranych przykładach*, s. 161–170, www.ap.krakow.pl.
- Małopolski Regionalny Program Operacyjny na lata 2007–2013*, 2012, CCI 2007 PL 161 PO050, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 123/12 z dnia 9 lutego 2012 r., Zarząd Województwa Małopolskiego, Kraków.
- Marszał T. (red.), 2009, *Funkcja przemysłowa małych miast*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Nowacka-Rejzner U., Zawada K., 2009, *Funkcja przemysłowa w przestrzeni małych miast – wybrane zagadnienia*, [w:] Marszał T. (red.), *Funkcja przemysłowa małych miast*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 23–38.
- Plan przestrzennego zagospodarowania województwa małopolskiego*, 2010, Kraków.
- Sikora A., Langer P., 2009, *Znaczenie terenów i obiektów eksploatacyjnych dla podniesienia atrakcyjności małych miast w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, [w:] Marszał T. (red.), 2009, *Funkcja przemysłowa małych miast*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 113–127.
- Strategia rozwoju województwa małopolskiego na lata 2007–2013*, Załącznik Nr 1/I do Uchwały nr XLI/527/2006 Sejmiku Województwa Małopolskiego, Kraków, 30.01.2006.
- Warszyńska J. (red.), 1995, *Karpaty Polskie*, Kraków.
- Wdowiarz-Bilska M., 2009, *Nowoczesne strefy przemysłowe w strukturze małych miast i miejscowości*, [w:] Marszał T. (red.), *Funkcja przemysłowa małych miast*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 38–56.
- Wejchert K., 1955, *Miasteczko polskie jako zagadnienie urbanistyczne*, Warszawa.
- Węclawowicz-Bilska E., 2009, *Uwarunkowania planowania przestrzennego w terenach górskich na przykładzie Polskich Karpat*, „Czasopismo Techniczne”, 2-A, Wydawnictwo PK, Kraków.
- Wzorek Z., 1968, *Wybrane problemy małego miasta w regionie krakowskim*, Teka KUia PAN o/Kraków.
- Zaniewska H., Borcz Z., Niedźwiedzka-Filipiak I. i in., 2013, *Małe miasta, które używały prawa miejskie w latach 1989–2011*, IRM, Kraków.

## BASIC TYPES OF INVESTMENTS IN THE SMALL TOWNS OF MAŁOPOLSKA REGION REALIZED IN THE LAST DECADE

**Abstract:** The article presents the results of research on spatial changes related to the implementation of the investment over the last decade. The study comprised nearly thirty towns and villages in Małopolska Region, where such investments have taken place. They were aimed at increasing the attractiveness of public spaces, development of economic activity, acceleration of urbanization by increasing the housing areas, and improvement of the health resorts and infrastructure related to environmental protection and transport network.

The studies were conducted in the years 2010–2013.

The results reveal that the largest amount of investment has taken place in the past few years. Most of it are small projects. Apart from infrastructural investments, they were largely aimed at improving the quality of public spaces in towns and villages.

**Key words:** Małopolska region, small towns, modernization, reconstruction.

Prof. dr hab. inż. arch. Elżbieta Węćławowicz-Bilska  
Katedra Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska  
Wydział Architektury  
Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki