

**MONIKA GOŁĄB-KORZENIOWSKA**

Politechnika Krakowska

**MAŁE MIASTA  
KRAKOWSKIEGO OBSZARU METROPOLITALNEGO  
JAKO ZAPLECZE MIESZKALNE KRAKOWA**

**Abstract: Dormitory Function of Small Cities of Cracow Metropolitan Area.** The current tendency among big cities' inhabitants to dwelling the suburbs can be noticed in small cities as well. This dormitory function is perceived as a chance for many small cities' activation. The article deals with the impact of demand for housing areas on cities within Cracow Metropolitan Area. The identified conditions of housing development have been confronted with the possibilities of its realization. The author attempted also to determine the cities' redevelopment significance for regulation of uncontrolled urban sprawl of Cracow.

**Key words:** Cracow Metropolitan Area, housing area, small cities, suburbanization.

**Wstęp**

Następująca obecnie przyspieszona urbanizacja terenów w otoczeniu dużych miast będąca efektem zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne ma charakter wielofunkcyjny. Kojarzona jest przede wszystkim z powstawaniem nieuporządkowanej struktury przestrzennej zapełniającej otwarte tereny podmiejskie. Procesy te są szczególnie widoczne w otoczeniu dynamicznie rozwijających się ośrodków metropolitalnych, gdzie jedną z ważniejszych przyczyn suburbanizacji jest przenoszenie się mieszkańców poza ich granice. Przyczyny i efekty tego zjawiska są przedmiotem licznych opracowań<sup>1</sup>. Koncentrują się głównie na obszarach wiejskich gmin stykowych z miastem.

---

<sup>1</sup> Problemy związane z rozpraszaniem zabudowy były m.in. tematami referatów na konferencjach naukowych (m.in. Politechnika Gdańska 2005 i 2006, Politechnika Śląska 2007),

W miarę rozwoju funkcji metropolitalnych Krakowa następuje coraz większe zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Rozwój przestrzenny, modernizacja układów drogowych i usprawnianie systemu komunikacji zbiorowej zmniejszają dystans między Krakowem a otaczającymi go miastami. Kierunki migracji warunkuje rozmieszczenie miejsc pracy w ośrodku metropolitalnym. W obszarach metropolitalnych znajduje się wiele małych miast, które już obecnie odgrywają rolę lub upatrują możliwości swojego rozwoju jako „sypialni” dużego miasta. Powstaje zatem pytanie, jak coraz większe zainteresowanie terenami mieszkaniowymi może wpłynąć na małe miasta obszarów metropolitalnych?

Powyższa problematyka przeanalizowana została na przykładzie Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego.

## 1. Miasta Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego

W Krakowskim Obszarze Metropolitalnym (KOM) znajduje się, oprócz Krakowa, 15 miast<sup>2</sup>. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego* wydziela trzy strefy przyrodniczo-ekonomiczne w obszarze województwa<sup>3</sup>. Strefy te dzielą również KOM na trzy części. Strefa Północna obejmuje tereny w przewadze rolnicze, znajdują się tu: Słomniki, Skala i Proszowice. W Strefie Środkowej, najsilniej zurbanizowanej (przez strefę tę przebiega główny ciąg komunikacyjny wschód-zachód) położone są: Bochnia, Krzeszowice, Skawina, Świątniki Górne, Kalwaria Zebrzydowska, Wadowice, Niepołomice i Wieliczka. Strefa Południowa ma największe walory turystyczne. W jej obszarze mieszczą się miasta: Myślenice, Dobczyce, Sułkowice

---

grantów i prac doktorskich (m.in. Politechnika Szczecińska, Uniwersytet Poznański) artykułów w czasopismach („Urbanista”, „Sprawy Nauki”) oraz książek. Zjawiska suburbanizacji dotyczą w szczególności otoczenia największych miast i są często rozpatrywane w kontekście rozwoju obszarów metropolitalnych.

<sup>2</sup> Oprócz obecnie istniejących 15 miejscowości mających prawa miejskie, w obszarze KOM znajdują się trzy miejscowości o zachowanym historycznym układzie miejskim będące obecnie wsiami. Są to: Lanckorona (prawa miejskie w latach 1361-1943), Koszyce (prawa miejskie w latach 1374-1869), Nowe Brzesko (prawa miejskie w latach 1279-1870). Miejscowości te nie zostały uwzględnione w badaniach.

<sup>3</sup> *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego* uchwalony uchwałą Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 22 grudnia 2003 r., rysunek: *Strefa społeczna* zawierający m.in. granice KOM. Na obszar KOM składa się 51 gmin, w tym Kraków. Łączna liczba mieszkańców to ponad 1,4 mln.

i Nowy Wiśnicz. Wyznaczona w obszarze KOM strefa podmiejska Krakowa w całości zawiera się w strefie środkowej. Przynależność miast do poszczególnych stref oddaje również ich główny charakter funkcjonalny. Dane dotyczące wielkości i położenia miast przedstawia tab. 1.

Miasta Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego mają zróżnicowaną wielkość. Największe z nich – Bochnia przekracza 30 tys. mieszkańców, kolejne Skawina (ponad 24 tys. mieszkańców) i Wieliczka (ponad 18 tys. mieszkańców) znaj-

Tabela 1

Wielkość i położenie miast Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego

| Miasto<br>(gmina miejska) | Liczba<br>mieszk. | Gęstość<br>M/km <sup>2</sup> | Odległość<br>od Krakowa | Dostępność<br>komunikacyjna | Położenie<br>w strefie                 |
|---------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| Bochnia                   | 30 040            | 1005,02                      | 40                      | kolej, d. krajowa           | Strefa Środkowa                        |
| Nowy Wiśnicz              | 2 652             | 525,15                       | 46                      | d. wojewódz.                | Strefa Południowa                      |
| Krzeszowice               | 10 366            | 615,56                       | 25                      | kolej, d. krajowa           | Strefa Środkowa<br>– strefa podmiejska |
| Skala                     | 3 654             | 1230,30                      | 21                      | d. wojewódz.                | Strefa Północna                        |
| Skawina                   | 24 374            | 1190,14                      | 15                      | kolej, d. krajowa           | Strefa Środkowa<br>– strefa podmiejska |
| Słomniki                  | 4 498             | 1346,71                      | 24                      | kolej, d. krajowa           | Strefa Północna                        |
| Świątniki Górne           | 2 073             | 425,48                       | 15                      | d. powiatowa                | Strefa Środkowa<br>– strefa podmiejska |
| Dobczyce                  | 5 892             | 454,28                       | 25                      | d. wojewódz.                | Strefa Południowa                      |
| Myślenice                 | 18 052            | 598,93                       | 30                      | d. krajowa                  | Strefa Południowa                      |
| Sułkowice                 | 6 088             | 369,87                       | 25                      | d. wojewódz.                | Strefa Południowa                      |
| Proszowice                | 6 487             | 899,27                       | 20                      | d. wojewódz.                | Strefa Północna                        |
| Kalwaria Zebrzydowska     | 4 423             | 804,18                       | 34                      | kolej d. krajowa            | Strefa Środkowa                        |
| Niepołomice               | 7 733             | 285,56                       | 25                      | kolej, d. krajowa           | Strefa Środkowa<br>– strefa podmiejska |
| Wieliczka                 | 18 271            | 1366,56                      | 10                      | kolej d. krajowa            | Strefa Środkowa<br>– strefa podmiejska |
| Wadowice                  | 19 504            | 1834,81                      | 41                      | kolej d. krajowa            | Strefa Środkowa                        |
| Razem miasta              | 164 107           | 795,21                       |                         |                             |                                        |
| Kraków                    | 740 737           | 2266,36                      |                         |                             |                                        |

Źródło: Opracowanie własne (tab. 1-3).



dują się w gminach przylegających bezpośrednio do Krakowa. Położone od niego o ponad 40 km, 18-tys. Wadowice zostały włączone do KOM ze względu na ich atrakcyjność inwestycyjną<sup>4</sup>. W przedziale wielkościowym 5-10 tys. mieszkańców znalazło się pięć miast, a kolejne pięć zamieszkuje mniej niż 5 tys. osób<sup>5</sup>.

Głównym czynnikiem branym pod uwagę przy wyznaczaniu granic Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego były dojazdy do pracy w Krakowie<sup>6</sup>. Oznacza to, że podstawą określania jego zasięgu były relacje dom – praca. Relacje te ostatnio uległy zmianom ze względu na przebudowę rynku pracy, rozwój gospodarczy poszczególnych gmin, oraz migracje mieszkańców Krakowa poza miasto.

## **2. Miasteczko czy przedmieście?**

### **Kierunki migracji mieszkańców Krakowa**

Dzisiaj mieszkańcy Krakowa na miejsce swojego zamieszkiwania wybierają tereny podmiejskie. Analiza obecnie preferowanych kierunków przenoszenia się mieszkańców Krakowa została oparta na podstawie badań terenowych (inventaryzacje użytkowania terenu) pokazujących obszary rozwoju budownictwa jednorodzinnego oraz ofert krakowskiego rynku nieruchomości w zakresie liczby, rozmieszczenia i cen działek budowlanych<sup>7</sup>, a także obecnie realizowanych obiektów mieszkalnych przez firmy deweloperskie. Wskaźnikiem jest również zmiana gęstości zaludnienia.

Inventaryzacje zagospodarowania terenu prowadzone w wybranych obszarach strefy podmiejskiej i małych miastach wskazują na zdecydowanie największy przyrost zabudowy mieszkaniowej w strefie położonej najbliżej miasta od strony południowej, zachodniej i północno- zachodniej<sup>8</sup>. Ma ona zróżnicowane wielkości działek i standardy wznoszonych budynków. Nowa zabudowa pojawia się również w miastach KOM, jednak rozmiar tego zjawiska jest znacznie mniejszy

---

<sup>4</sup> Trafas (2004).

<sup>5</sup> Do miast 5-10 tys. zostały zaliczone Krzeszowice, które zamieszkuje 10 366 osób.

<sup>6</sup> Trafas (2004).

<sup>7</sup> W wielu przypadkach działki proponowane jako budowlane znajdują się na terenach nie objętych planami zagospodarowania przestrzennego i ich zabudowa będzie uzależniona od decyzji o warunkach zabudowy.

<sup>8</sup> Studenckie praktyki inventaryzacyjne prowadzone w latach 2005, 2006 i 2007 w Instytucie Projektowania Miast i Regionów Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej obejmowały peryferyjne tereny Krakowa, najbliższą strefę podmiejską oraz wybrane miasta: Słomniki, Skąle, Proszowice, Niepołomice, Myślenice, Dobczyce, Skawinę, Krzeszowice i Wieliczkę.

Zestawienie cen działek budowlanych w okolicach Krakowa  
w ocenie analityków rynku nieruchomości  
i na podstawie zebranych danych z biur nieruchomości

| Gmina miejsko-wiejska: | Cena (tys. zł/1 ar)<br>miasto/gmina | Gminy wiejskie<br>– przykłady | Cena (tys. zł/1 ar) |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Bochnia                | 4,5-15                              | Siepraw                       | 7-14                |
| Nowy Wiśnicz           | 3-10                                | Igołomia Wawrzeńczyce         | 5-12                |
| Krzeszowice            | 6-15/10-15*                         | Wielka Wieś                   | 10-30               |
| Skala                  | 7-25                                | Zielonki                      | 14-30               |
| Skawina                | 12-17                               | Zabierzów                     | 5,5-35              |
| Słomniki               | 5-10                                | Mogilany                      | 6-25                |
| Świątniki Górne        | 8-30                                | Liszki                        | 8-20                |
| Dobczyce               | 6-12                                | Koniusza                      | 5-12                |
| Myślenice              | 5-20                                | Biskupice                     | 5-12                |
| Sułkowice              | 5-12                                | Lanckorona                    | 4-10                |
| Proszowice             | 5-10/6-10*                          | Iwanowice                     | 3-15                |
| Kalwaria Zebrzydowska  | 2,5-10                              | Kocmyrów-Luborzyca            | 8-20                |
| Niepołomice            | 8-12/do 30*                         | Jerzmanowice-Przegonia        | 5-12                |
| Wieliczka              | 5-15/ 14-35*                        | Michałowice                   | 13-21               |
| Wadowice               | 2,5-15                              | Gdów                          | 5-10                |

\* cena na obszarze gminy/cena na obszarze miasta w gminach gdzie istniało znaczne zróżnicowanie cen między miastem a sołectwami.

niż w otaczających Kraków terenach otwartych. Spostrzeżenia te potwierdza koncentracja działalności firm deweloperskich w terenach wiejskich oraz liczba ofert i ceny działek budowlanych<sup>9</sup>. Obecnie proponowane lokalizacje i ceny działek budowlanych znajdujące się na stronach internetowych pośredników są skierowane przede wszystkim do osób szukających miejsca na budowę domku jednorodzinnego (tab. 2). Najdroższe działki znajdują się w Krakowie, gdzie na Woli Justowskiej maksymalna cena wyniosła 200 tys. zł/1 ar. Jednak średnia oferta w dzielnicach zewnętrznych Krakowa waha się w przedziale: 30-85 tys. zł/1 ar w zależności od położenia i uzbrojenia dla dzielnic północno-zachodnich i południowo-wschodnich i dla pozostałych dzielnic od 25-40 tys. zł/1 ar.

<sup>9</sup> Zestawienie cen działek oraz wielkość oferty pośredników i deweloperów zostały wykonane na podstawie informacji zawartej na stronie internetowej Krakowskiego Biura Nieruchomości Północ, lokalnych biur pośrednictwa, oraz internetowych ofert zamieszczonych na stronach firm deweloperskich działających na terenie KOM.

Biura nieruchomości mają relatywnie niewiele zgłoszeń dotyczących sprzedaży działek w miastach, zwłaszcza małych (wyjątkiem są większe ośrodki KOM np. Myślenice, Wieliczka). Są one sporadyczne i nie odbiegają cenowo od nieruchomości znajdujących się w terenach wiejskich. Ceny, jakie oferowane są poza granicami miasta – w niektórych gminach, często zbliżone są do cen działek w Krakowie. Ich bogata oferta świadczy o dużym zainteresowaniu niektórymi rejonami strefy podmiejskiej.

Wybór konkretnej lokalizacji dla migrujących z miasta wynika z wielu czynników decydujących o jej atrakcyjności (tab. 3). Dla jednych jest to poszukiwanie wysokiej jakości środowiska i bliższy kontakt z przyrodą, dla innych możliwość zamieszkania w lepszych warunkach mieszkaniowych niż za tę samą cenę w Krakowie. Szczególnie wysoko oceniane są tereny o najwyższych walorach krajobrazowych, położonych możliwie blisko Krakowa i dobrze z nim skomunikowanych (gminy: Zielonki, Wielka Wieś, Mogilany, Świątniki Górne, Wieliczka). W tych gminach skoncentrowała się również

Tabela 3

Cechy atrakcyjności małych miast KOM

|                                          |                               | Bochnia | Dobczyce | Kalwaria Zebrzydowska | Krzeszowice | Myślenice | Niepolomice | Nowy Wiśnicz | Proszowice | Skala | Skawina | Ślomniki | Sulkowice | Świątniki Górne | Wadowice | Wieliczka |
|------------------------------------------|-------------------------------|---------|----------|-----------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|------------|-------|---------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|
| Dostępność                               | odległość od Krakowa do 30 km |         | *        |                       | *           | *         | *           |              | *          | *     | *       | *        | *         | *               |          | *         |
|                                          | linia kolejowa                | *       |          | *                     | *           |           | *           |              |            |       | *       | *        |           |                 | *        | *         |
|                                          | obsługa MPK                   |         |          |                       | *           |           |             |              |            |       | *       |          |           | *               |          | *         |
| Walory widokowe                          | ekspozycja widokowa           | *       | *        | *                     | *           | *         |             | *            |            |       |         |          | *         | *               | *        | *         |
|                                          | las                           |         | *        | *                     | *           | *         | *           | *            |            |       |         |          |           | *               | *        |           |
|                                          | ochrona przyrody*             |         |          |                       | *           |           | *           | *            |            | *     |         |          |           |                 |          |           |
|                                          | tereny otwarte                |         |          |                       |             |           |             |              | *          | *     |         | *        |           |                 |          |           |
| Historyczny układ – przestrzeń publiczną |                               | *       | *        | *                     | *           | *         | *           | *            | *          | *     | *       | *        |           |                 | *        | *         |
| Ceny działek do 10 tys/1 ar              |                               |         |          |                       |             |           |             | *            | *          |       |         | *        |           |                 |          |           |

\* miasta położone na terenie lub w pobliżu obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody (parki krajobrazowe i Park Narodowy).



największa liczba budynków realizowanych obecnie przez deweloperów (gminy: Mogilany – 7 firm, Zielonki – 9, Wielka Wieś – 7, Wieliczka – 8). Pojawiają się również deweloperzy w miastach, w Wieliczce – 3 firmy, w Krzeszowicach i Proszowicach – po jednej firmie. Tendencje w rozwoju mieszkalnictwa w poszczególnych gminach odzwierciedlają się także w gęstości zabudowy<sup>10</sup>.

Obecnie postępująca urbanizacja terenów podmiejskich opiera się głównie na dojazdach indywidualnych samochodem. Sprawność układu komunikacyjnego i czas przejazdu są coraz istotniejszym kryterium wyboru.

Stopniowo postępujące zapełnianie się zabudową terenów wiejskich gmin podmiejskich obniża ich walory widokowe i pogarsza stan środowiska (rozwój sieci drożnej i infrastruktury technicznej, wzrost natężenia ruchu).

Rozpoznanie cech lokalnych decydujących o najczęściej dokonywanych wyborach miejsc do zamieszkiwania przez mieszkańców Krakowa pozwala określić atuty, jakie mają miasta położone w KOM, wykazać niedostatki i określić możliwe korzyści zarówno dla przyszłych mieszkańców, jak i tych miast.

### **3. Atrakcyjność miasteczek KOM jako zaplecza mieszkalnego Krakowa**

Dokonując oceny miast KOM pod kątem zaplecza mieszkalnego dla ośrodka metropolitalnego należy wziąć pod uwagę zarówno wymagania potencjalnych mieszkańców, jak i skutki, jakie może wywołać rozwój tej funkcji dla istniejącej struktury przestrzennej i społecznej. Bogate zasoby przyrodnicze i kulturowe regionu krakowskiego sprawiają, że prawie wszystkie miasta położone są w terenach o walorach krajobrazowych, które mogą przyciągać mieszkańców. Najmniej korzystną sytuację ma Skawina, której rozległe tereny przemysłowe obniżają atrakcyjność widokową oraz rejon typowo rolnicze o rozległych polach uprawnych i pozbawione wysokiej zieleni.

Pozytywne strony zamieszkiwania na wsi, takie jak: lepsze warunki środowiska, wyższe walory widokowe, mniejsze zagęszczenie zabudowy i mniejsza kontrola społeczna decydują o przewadze tych terenów, wiążą się jednak

---

<sup>10</sup> Najgęściej zaludniona jest gmina Świątniki Górne – 425 M/km<sup>2</sup> i jest to wielkość zbliżona do Świątnik Górnych, następnie gminy: Wieliczka (309), Mogilany (292), Zielonki (275). Porównanie zmian w zakresie zmian gęstości zaludnienia w wybranych gminach wiejskich i miastach w stosunku do 1998 r. (RS Województwa Krakowskiego, US w Krakowie 1998) wskazuje na największy wzrost – o 23% w gminie Mogilany, kolejne miejsce zajmuje gmina Zielonki (6,5%) i wśród miast Niepołomice (3,1%) i Wieliczka (2,4%).

z uzależnieniem od własnego środka komunikacji, trudniejszym dostępem do usług i wyizolowaniem.

Główne zalety małych miast to przede wszystkim ich kameralny charakter, możliwość wprowadzania zabudowy o niskiej intensywności, bliski kontakt z terenami zielonymi z jednoczesnym lepszym, niż w terenach wiejskich, dostępem do podstawowych usług i komunikacji zbiorowej. Występuje kontrola społeczna powodująca większe poczucie bezpieczeństwa i większa możliwość kontaktów społecznych. Dodatkowym walorem jest zwarty układ zabudowy w centralnej części miasta zapożyczający historyczny układ miejski z przestrzenią rynku.

Cechy te nie rekompensują jednak zniszczonej zabudowy, niskiego standardu przestrzeni publicznej i usług, braków w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej. Niewielkie działki na terenach miejskich, wewnątrz, często zaniedbanej zabudowy, ograniczające wielkość budynku i ogrodu, stwarzające określone stosunki sąsiedzkie wpływają na poczucie gorszych warunków zamieszkiwania niż w podmiejskich terenach otwartych. Na niekorzyść miasteczek wskazuje brak konkurencyjnych cen nieruchomości w stosunku do innych obszarów.

Odpowiedź na pytanie: czy małe miasta mogą być alternatywą mieszkaniową dla dużego miasta i terenów otwartych, będzie uzależniona od wielu czynników. Należą do nich: dostępność, walory środowiska przyrodniczego i kulturowego, ceny nieruchomości i koszty utrzymania. Rozwój przestrzenny Krakowa i rozmieszczenie miejsc pracy będzie rzutowało na długość i kierunki dojazdu.

Podstawowym warunkiem podniesienia atrakcyjności zamieszkiwania w małych miastach jest wydobycie tych cech, które mogą przyciągnąć mieszkańców dużego miasta, zwłaszcza poprawa jakości przestrzeni i rozwój usług oraz stworzenie korzystnych warunków do powstawania zespołów zabudowy mieszkaniowej o wysokim standardzie i konkurencyjnej cenie.

#### **4. Warunki rozwoju terenów mieszkaniowych w miastach KOM**

*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego* zakłada największą dynamikę przyrostu liczby ludności w miastach do 20 tys. mieszkańców, a wzrost gęstości zaludnienia wystąpi szczególnie w małych miastach, mających znaczne rezerwy terenowe pod budownictwo mieszka-



niowe<sup>11</sup>. Podstawowym czynnikiem rozwoju mieszkalnictwa będzie przepływ ludności wiejskiej do miast. W miastach KOM ważny udział w migracjach może mieć także przenoszenie się mieszkańców Krakowa<sup>12</sup>.

Obecnie korzystna odległość dla dojazdów do Krakowa mieści się w zasięgu do ok. 30 km. Wiąże się to z dojazdami własnym samochodem. U uruchomienie linii kolejowych obsługujących strefę oddziaływań Krakowa może znacznie skrócić czas dojazdu nawet na większe odległości. Takie szanse mają miasta położone przy linii kolejowej (Słomniki, Krzeszowice, Kalwaria Zebrzydowska, Wieliczka, Skawina, Niepołomice i Bochnia). Układ drogowy ulega dzisiaj modernizacji. Budowa obwodnic ujęta w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego* odciąży większość małych miast z uciążliwości ruchu tranzytowego przez tereny zwartej zabudowy i jednocześnie poprawi ich dostępność. Obecnie proponowane są drogi obwodowe dla Skąły, Słomnik, Proszowic, Skawiny, Niepołomic, realizowane w Dobczycach i Wieliczce.

Analiza obecnego stanu zainwestowania miast KOM, a także aktualnych dokumentów planistycznych wskazuje na możliwości przestrzenne uzupełnień istniejącej zabudowy mieszkaniowej i powstawanie nowych zespołów na podstawie rozbudowy istniejącej infrastruktury i uporządkowania systemu dróg i ulic.

Skutki, jakie spowoduje w małych miastach KOM wzrost liczby mieszkańców będą uzależnione od wielkości migracji i zasad kształtowania nowej zabudowy. Zmiany powinny sprzyjać porządkowaniu przestrzeni i wzmocnieniu istniejącej struktury, jednak nadmierny wzrost może wywoływać zaburzenia w istniejących układach przestrzennych i niszczyć istniejącą strukturę. Dlatego należy określić progową wielkość rozwoju zapewniającą równowagę w środowisku, bez naruszania istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych, zapewniającą jednocześnie bardzo dobre warunki zamieszkiwania. Istotne jest także uwzględnienie zakresu zmian społecznych.

---

<sup>11</sup> *Plan Zagospodarowania Przestrzennego...* (2003).

<sup>12</sup> Należy zaznaczyć, że główne inwestycje metropolitalne (poza transportem) przewidziane w Małopolskim Regionalnym Programie Operacyjnym znajdują się na terenie miasta Krakowa, a przyjęty na potrzeby MRPO 2007-2013 KOM został ograniczony do strefy podmiejskiej i dodatkowo gmin: Czernichów i Iwanowice, a więc w jego zasięgu znalazło się, poza ośrodkiem metropolitalnym tylko 5 miast (Skawina, Wieliczka, Świątniki Górne, Niepołomice i Krzeszowice). Wskazuje to na brak, w najbliższych latach, lokalizacji istotniejszych funkcji metropolitalnych poza strefą podmiejską i jednocześnie wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe (*Małopolski Regionalny Program Operacyjny...*).

Rozwój tych miast będzie skutkował powstawaniem nowych usług i co za tym idzie, tworzeniem nowych miejsc pracy, a także wzrostem zamożności miasta.

Korzyści dla środowiska wynikające z tworzenia, w małych miastach, zaplecza mieszkalnego dla ludności migrującej z Krakowa, postrzegane jako alternatywne rozwiązanie w stosunku do powstawania rozproszonej zabudowy w terenach otwartych, będą polegać na: koncentracji zabudowy, ograniczeniu rozwoju sieci infrastruktury technicznej i drożnej, zmniejszeniu ingerencji w środowisko przyrodnicze oraz krajobraz.

Małe miasta Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego mogą tworzyć ośrodki krystalizacji dla rozpraszających się struktur osadniczych i przeciwdziałać powstawaniu układów o nieczytelnym układzie przestrzennym, bez wyraźnej koncentracji funkcji miejskich i czytelnej przestrzeni publicznej.

Jednym z istotnych warunków prawidłowego kierunku rozwoju jest tworzenie, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zapisów umożliwiających kształtowanie obszarów mieszkalnictwa odpowiadających potrzebom KOM i w powiązaniu z planem zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego.

## Podsumowanie

Mieszkańcy Krakowa szukają obecnie terenów do zamieszkiwania w najbliższych, a zarazem najatrakcyjniejszych krajobrazowo obszarach podmiejskich. Zjawisko to ma coraz bardziej ekspansywny charakter.

W miarę rozwoju funkcji metropolitalnych Krakowa będzie następowało coraz większe zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, zwiększy się też zainteresowanie małymi miastami KOM jako „sypialni” Krakowa.

Rozwój przestrzenny Krakowa, modernizacja układów drogowych i usprawnienia systemu komunikacji zbiorowej zmniejszą dystans między Krakowem a otaczającymi go miastami. Kierunki migracji Krakowian będą również wynikiem rozmieszczenia miejsc pracy (np. realizacja planów dla obszaru Kraków – Wschód znacznie „przybliży” Niepołomice, Proszowice i Bochnię).

Miasta w obszarze KOM, w większości przypadków są położone w obszarach o dużych walorach widokowych, ich atutem jest także kameralny charakter. Obecny zły stan utrzymania istniejącej zabudowy, niska jakość przestrzeni publicznych oraz niewystarczające zaplecze usługowe obniżają ich atrakcyjność.

Większość małych miast KOM ma możliwości przestrzenne do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i zapewnienia warunków do zamieszkiwania odpowiadających zróżnicowanym oczekiwaniom potencjalnych mieszkańców. Zapisane w dokumentach planistycznych rezerwy terenowe, znacznie wykraczają poza zapotrzebowanie dzisiejszych mieszkańców miasta. Stworzenie korzystnych warunków do inwestycji mieszkaniowych realizowanych indywidualnie i przez deweloperów może spowodować osłabienie niekontrolowanej ekspansji rozproszonej zabudowy w terenach wiejskich, stać się konkurencyjną ofertą pod względem standardu zamieszkiwania, jak i ceny. Czynnikiem podnoszącym atrakcyjność może być tworzenie zespołów mieszkalnych równoległe z zapleczem usługowym.

Rozwój funkcji mieszkaniowej musi być dostosowany do możliwości terenowych i uwzględniać wartości kulturowe i przyrodnicze, nie może degradować istniejących walorów krajobrazowych i powodować konflikty społeczne. Najskuteczniejszym narzędziem w tym zakresie są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określające optymalne obszary dla zabudowy mieszkaniowej oraz zasady jej kształtowania. Możliwości i potrzeby kształtowania nowych miejsc zamieszkiwania powinny zostać określone w powstającym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego.

## Literatura

- Gołąb-Korzeniowska M., 2005, *Plany zagospodarowania przestrzennego obszarów metropolitalnych a realizacja polityki ekologicznej*, [w:] *Infrastruktura techniczno-ekonomiczna w obszarach metropolitalnych*, Z. Makięła, T. Marszał (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 222, Warszawa, s. 183-194.
- Gołąb-Korzeniowska M., 2005a, *Problemy przekształceń terenów otwartych strefy podmiejskiej*, [w:] *Rola planowania przestrzennego w świetle polityki spójności Unii Europejskiej – wnioski dla teorii i praktyki*, E. Węclawowicz-Bilska, M. Marx-Kozakiewicz (red.). „Czasopismo Techniczne” Politechniki Krakowskiej, Wyd. Politechniki Krakowskiej Rok 102, Kraków, s. 119-127.
- Jaśkiewicz M., 2004, *Relacje między metropolią a obszarem metropolitalnym*, [w:] *Problemy metodologiczne opracowania planów zagospodarowania przestrzennego obszarów metropolitalnych*. Materiały z seminarium zorganizowanego przez Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego, 27.07.
- Małopolski Regionalny Program Operacyjny 2007-2013*, Wrota Małopolski – Portal Województwa Małopolskiego.



*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego* uchwalony uchwałą Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 22 grudnia 2003.

*Rocznik Statystyczny Województwa Krakowskiego*, 1998, US w Krakowie.

Sowa M., 2007, *Rozwój funkcji metropolitalnych Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego*, [w:] *Krakowski Obszar Metropolitalny – 172 mln euro na rozwój w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego*. Mat. z konferencji zorganizowanej przez Stowarzyszenie Gmin i Powiatów Małopolski, Kraków 20.09.

Trafas K., 2004, *Badania delimitacji obszarów metropolitalnych*, [w:] *Problemy metodologiczne...*, op. cit.

Zborowski A., Winiarczyk-Raźniak A., 2007, *Poziom życia w małych miastach Obszaru Metropolitalnego Krakowa*, [w:] *Małe miasta w obszarach metropolitalnych*, K. Heffner, T. Marszał (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 232, Warszawa, s. 147-163.