

Received: May 16, 2025; Received in revised form: May 18, 2025; Accepted: November 13, 2025

Citation: Brzosko-Sermak, A., Kwiatek-Sołtys, A., (2025). Shaping the Residential Attractiveness of Towns in Lesser Poland in the Context of Urban Shrinkage/ Kreowanie atrakcyjności rezydencjalnej miast województwa małopolskiego w świetle procesów kurczenia się. Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment, e2025031. <https://doi.org/10.2478/he-2025-0031>

AGNIESZKA BRZOSKO-SERMAK*, AGNIESZKA KWIATEK-SOŁTYS**

Shaping the Residential Attractiveness of Towns in Lesser Poland in the Context of Urban Shrinkage

Kreowanie atrakcyjności rezydencjalnej miast województwa małopolskiego w świetle procesów kurczenia się

Streszczenie

Artykuł odnosi się do problemu kreowania atrakcyjności rezydencjalnej miast, które doświadczają gwałtownego spadku populacji i starzenia się społeczeństw. Celem opracowania jest analiza i ocena działań miast województwa małopolskiego mających na celu zwiększenie atrakcyjności rezydencjalnej w obliczu depopulacji oraz identyfikacja kluczowych determinant i narzędzi przeciwdziałających negatywnym skutkom tych procesów. Zakres przestrzenny obejmuje 12 małych miast regionu charakteryzujących się depopulacją w mieście i w otoczeniu. Zakres czasowy odnosi się do analiz od początku XXI w. Zastosowano metody badawcze, takie jak: badania ilościowe (analiza danych statystycznych, typologia Webba) i jakościowe (analiza dokumentów strategicznych, rewitalizacyjnych, planistycznych). Wykorzystano również kwerendę biblioteczną i przegląd stron internetowych/mediów społecznościowych. Badane miasta przeciwdziałają depopulacji, skupiając się na zwiększeniu atrakcyjności mieszkaniowej, poprzez rozwój budownictwa, rewitalizację, poprawę jakości życia i racjonalne zarządzanie przestrzenią.

Abstract

This article addresses the challenge of enhancing the residential attractiveness of towns experiencing rapid population decline and demographic aging. The aim of the study is to analyse and evaluate the actions undertaken by towns in Lesser Poland to improve residential appeal in the face of depopulation, and to identify key determinants and tools for mitigating the negative effects of these processes. The spatial scope includes 12 small towns in the region characterized by depopulation both within the town and its immediate surroundings. The temporal scope covers the early 21st century to the present. The research methodology combines quantitative methods (statistical data analysis, Webb's typology) with qualitative approaches (analysis of strategic, revitalization, and planning documents). The study also includes a literature review and an examination of official websites and social media platform. The studied towns counteract depopulation by focusing on enhancing residential attractiveness through housing development, revitalization, improved quality of life, and rational spatial management.

Słowa kluczowe: atrakcyjności rezydencjalna, miasta kurczące się, depopulacja, strategie rozwoju, dokumenty planistyczne, województwo małopolskie
Keywords: residential attractiveness, shrinking cities, depopulation, development strategies, planning documents, Lesser Poland

*Agnieszka BRZOSKO-SERMAK, dr, Instytut Prawa, Ekonomii i Administracji, Uniwersytet Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie / Agnieszka BRZOSKO-SERMAK, PhD, Institute of Law, Economics and Administration, University of the National Education Commission in Krakow, <https://orcid.org/0000-0001-6977-845X>, e-mail: agnieszka.brzosko-sermak@uken.krakow.pl

**Agnieszka KWIATEK-SOŁTYS, dr hab. prof. UKEN, Instytut Prawa, Ekonomii i Administracji, Uniwersytet Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie / Agnieszka KWIATEK-SOŁTYS, PhD, Prof. UKEN, Institute of Law, Economics and Administration, University of the National Education Commission in Krakow, <https://orcid.org/0000-0002-7176-1910>, e-mail: agnieszka.kwiatek-soltys@uken.krakow.pl

Copyright: © 2025 Brzosko-Sermak, Kwiatek-Sołtys. This is an open access article licensed under the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

WSTĘP

Od zawsze człowiek stawał w obliczu wyboru miejsca zamieszkania. W początkowych etapach rozwoju ludzkości decyzje te były silnie uzależnione od warunków naturalnych – środowisko przyrodnicze determinowało lokalizację osiedli, a forma domostw opierała się na tradycji i utrwalonych zwyczajach. Współcześnie, w wyniku postępu technologicznego oraz intensywnych procesów urbanizacji, sytuacja ta uległa znaczącej zmianie. Człowiek zyskał większą swobodę wyboru miejsca zamieszkania, kierując się nie tylko czynnikami środowiskowymi, lecz również względami ekonomicznymi, społecznymi i kulturowymi (Paprzyca, 2004, s. 85). Przez długi czas miasta pełniły rolę motorów rozwojowych, silnie przyciągając nowych mieszkańców. Do tej pory w wielu obszarach świata ta funkcja jest utrzymana. Obecnie jednak w dobie szybkich zmian demograficznych prowadzących do gwałtownego ograniczenia populacji wielu miast, jak i do starzenia się ich społeczeństw, co możemy obserwować m.in. w Polsce, zachodzi konieczność poszukiwania nowych dróg i sposobów podnoszenia poziomu atrakcyjności mieszkaniowej ośrodków miejskich.

Jak pisze Magdalena Szmytkowska „środowisko mieszkaniowe może mieć kluczowe znaczenie w postrzeganiu i ocenie miasta” (2018, s. 85). Atrakcyjność osadnicza obszarów oceniana jest na podstawie trzech głównych grup cech diagnostycznych: przyrodniczych, infrastrukturalnych i społecznych. Do cech przyrodniczych zalicza się jakość środowiska naturalnego oraz dostępność urządzonej przestrzeni publicznej – mieszkańcy postrzegają je jako kluczowe dla komfortu życia. Cechy infrastrukturalne obejmują dostęp do technicznej infrastruktury i usług komunalnych, które warunkują codzienne funkcjonowanie mieszkańców. Cechy społeczne odnoszą się natomiast do jakości warunków mieszkaniowych oraz dostępności wysokiej klasy usług społecznych, takich jak edukacja, zdrowie czy opieka. Uzupełnieniem tych kryteriów są dwie, wspólne dla mieszkańców i podmiotów gospodarczych, cechy: produktywność dochodowa użytkowania terenów, czyli zdolność danego obszaru do generowania wartości dodanej, oraz produktywność redystrybucyjna określająca zdolność obszaru do generowania dochodów budżetowych. Razem czynniki te determinują ogólną atrakcyjność osadniczą i gospodarczą danego terytorium (Trząski, 2012, s. 29-31).

Z jednej strony zachęcanie mieszkańców do zamieszkania na obszarze miasta, a nie w jego zapleczu, powinno być kluczowym zadaniem miejskich samorządów. Osiedlanie się mieszkańców na terenach wiejskich, którzy nie są związani z rolnictwem, przyczynia się do rozpraszania zabudowy, powoduje zwiększające się koszty jej utrzymania, a z czasem walor, w postaci „domku za miastem” staje się barierą funkcjonowania dla osób starszych, nie używających samochodu. Wykorzystanie rezerw w przestrzeni miast i zagospodarowanie tych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wydaje się istotnym zadaniem. Z drugiej strony, jeszcze trudniejsze zadanie mają miasta i gminy, które tracą mieszkańców na całym obszarze i miejskim i wiejskim. W takich gminach promocja i kreowanie atrakcyjności mieszkaniowej musi mieć dwójną siłę (Andersen, 2008). W okresie rosnącej popularności pracy zdalnej, ale także propozycji ograniczania czasu pracy w tygodniu dla ośrodków o nawet peryferyjnym położeniu pojawia się „okno możliwości” (Boschma, 1997). Mniejsze ośrodki mają szansę przyciągnąć mieszkańców, reklamując się jako miasta dobre do życia (Powe, Hart, 2011; Fertner, et al., 2015). Taką próbą jest znany już na świecie ruch *Cittaslow* (Grzelak-Kostulska, et al., 2011; Gruszecka-Tieśluk, 2013; Radstorm, 2014; Semmens, Freeman, 2012). Aby takie działania okazały się skuteczne, konieczna jest świadomość władz samorządowych z sytuacji demograficznej i konsekwencji zmian.

INTRODUCTION

Throughout history, humankind has continually faced the question of where to live. In the earliest stages of development, such decisions were strongly influenced by natural conditions – settlements were located according to the environment, while the form of dwellings was shaped by tradition and established customs. In the modern era, however, technological progress and rapid urbanization have transformed this paradigm. Today, individuals have far greater freedom in choosing where to live, guided not only by environmental factors but also by economic, social, and cultural considerations (Paprzyca, 2004, p. 85). For centuries, cities functioned as engines of development, exerting a powerful pull on new residents – a role that in many parts of the world they continue to perform. Yet, in the context of rapid demographic change, including marked population decline and the ageing of societies – phenomena increasingly evident in Poland – there arises a pressing need to identify new strategies for strengthening the residential attractiveness of urban centres.

As Magdalena Szmytkowska observes, the residential environment may be of pivotal importance in shaping perceptions and evaluations of cities (2018, p. 85). The attractiveness of a settlement is generally assessed through three principal categories of diagnostic characteristics: environmental, infrastructural, and social. Environmental characteristics comprise the quality of the natural environment and the availability of well-designed public spaces – elements regarded by residents as essential to quality of life. Infrastructural characteristics encompass access to technical infrastructure and municipal services, which underpin daily life. Social characteristics, meanwhile, pertain to the quality of housing and access to high-standard public services such as education, healthcare, and social care. Complementing these criteria are two additional characteristics shared by residents and economic actors: the *income productivity* of land use – i.e., the area's ability to generate added value – and *redistributive productivity*, which refers to the capacity of the area to generate public revenue. Together, these factors determine the overall settlement and economic attractiveness of a territory (Trząski, 2012, pp. 29–31).

From a policy perspective, encouraging residents to settle within the city proper – rather than in its rural hinterland – should be a key task for local governments. The settlement of non-agricultural residents in rural areas contributes to the spatial dispersion of development, raises long-term maintenance costs, and, over time, the appeal of the 'house in the countryside' becomes a barrier to daily life – particularly for older adults who no longer drive. Utilizing underdeveloped spaces within cities for residential development is therefore a vital objective.

An even more complex challenge faces municipalities experiencing population loss in both urban and rural areas. In these cases, promoting residential attractiveness requires intensified and multifaceted efforts (Andersen, 2008). Amid the rising popularity of remote work and proposals to reduce the standard workweek, even peripheral towns may now be presented with a 'window of opportunity' (Boschma, 1997). Smaller towns have the potential to attract new residents by positioning themselves as 'good places to live' (Powe, Hart, 2011; Fertner et al., 2015). One such attempt is the internationally recognized *Cittaslow* movement (Grzelak-Kostulska et al., 2011; Gruszecka-Tieśluk, 2013; Radstrom, 2014; Semmens, Freeman, 2012). For such initiatives to be effective, it is

Małe miasta położone w pobliżu metropolii, które jednocześnie dysponują atrakcyjną ofertą kulturalną, mają szczególne warunki rozwojowe. Mogą łączyć zalety wspólnotowego życia społecznego z możliwością zaspokojenia potrzeb mieszkańców, sprzyjając dobrostanowi psychospołecznemu (Dekker, de Vos, Musterd, Kempen, 2011). Taka kombinacja zwiększa ich szanse na zatrzymanie odpływu ludności do większych ośrodków, a także na przyciągnięcie osób o wysokim kapitale intelektualnym poszukujących wysokiej jakości życia w otoczeniu bogatym kulturowo (Karwińska, 2013, s. 179-180; Wójtowicz-Wróbel, 2017).

W literaturze przedmiotu obszary miejskie pełniące funkcje mieszkaniowe opisywane są za pomocą różnych terminów. Spotkać można określenia takie jak: przestrzeń mieszkaniowa, środowisko mieszkaniowe, środowisko zamieszkania, przestrzeń rezydencjalna (Marszał, Stawasz, 2006) czy miejsce zamieszkania, jak również jednostka sąsiedzka (Banerjee, Baer, 2013; Groeger, 2012; Marans, 1976). Szczególne rozbieżności dotyczą terminu przestrzeń rezydencjalna (lub rezydencjonalna), który w potocznym ujęciu bywa utożsamiany ze wszystkimi obszarami mieszkaniowymi miasta. Inni autorzy rezerwują to pojęcie dla historycznej, prestiżowej zabudowy usytuowanej w atrakcyjnych lokalizacjach, takiej jak zabudowa willowa. W ostatnich dekadach termin ten bywa również odnoszony do nowej zabudowy mieszkaniowej powstającej po 1989 roku, w tym zwłaszcza do tzw. osiedli zamkniętych (Liszewski, 1978; Marszał, Stawasz 2006; Jaroszevska-Brudnicka, 2007; Groeger, 2011, 2012; Szafrńska, 2015; Szymkowska, 2018, s. 85). Autorkom niniejszego artykułu, ze względu na szeroki zakres znaczeniowy najbliższe jest pojęcie przestrzeń rezydencjalna i do niej będą odwołania w tej pracy.

CEL I ZAKRES BADANIA

Niniejszy artykuł jest próbą zwrócenia uwagi na zachodzące w miastach województwa małopolskiego procesy demograficzne w powiązaniu z sytuacją mieszkaniową miast i potrzebą budowania atrakcyjności mieszkaniowej ośrodków depopulujących/kurczących się.

Celem opracowania jest analiza i ocena działań podejmowanych w miastach województwa małopolskiego na rzecz zwiększania ich atrakcyjności rezydencjalnej w kontekście wyzwań wynikających z procesów depopulacji i kurczenia się miast, a także identyfikacja kluczowych determinant oraz narzędzi planistycznych, przestrzennych i społecznych, które mogą przeciwdziałać negatywnym skutkom tych procesów i sprzyjać trwałemu rozwojowi miejskich przestrzeni zamieszkania. Dla zrealizowania powyższego celu potrzebne było przedstawienie diagnozy przemian zaludnienia wybranych miast województwa małopolskiego w XXI wieku oraz ukazanie zmian w zakresie ich sytuacji mieszkaniowej. Następnie ukazano analizę twardych i miękkich determinant oraz wspierania atrakcyjności rezydencjalnej badanych ośrodków w świetle dokumentów strategicznych, rewitalizacyjnych i planistycznych.

ZAKRES I METODOLOGIA BADAŃ

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje 12 miast województwa małopolskiego, które charakteryzują się procesami depopulacyjnymi zarówno w obrębie swoich granic administracyjnych, jak również w obszarze swojego otoczenia, co stawia je w trudniejszej sytuacji w aspekcie kreowania atrakcyjności rezydencjalnej. Pod względem wielkościowym badane ośrodki zaliczane są do miast małych (do 20 tys. mieszkańców).

Zakres czasowy badań odnosi się do analizy danych demograficznych oraz sytuacji mieszkaniowej od roku 2000, oraz opracowań obejmujących politykę przestrzenną, powstałych w różnych latach XXI w.

essential that local authorities fully acknowledge the implications of demographic shifts.

Small towns located near metropolitan areas and offering an attractive cultural agenda enjoy unique development conditions. They can combine the benefits of communal social life with access to services that support psychosocial well-being (Dekker et al., 2011). This combination increases their chances of halting population outflows to larger urban centres and attracting individuals with high intellectual capital who seek a culturally rich environment and high quality of life (Karwińska, 2013, pp. 179–180; Wójtowicz-Wróbel, 2017).

In scholarly literature, urban residential areas are described using various terms such as 'residential space, housing environment, living environment, residential area' (Marszał, Stawasz, 2006), or simply 'place of residence', including the concept of 'neighbourhood unit' (Banerjee & Baer, 2013; Groeger, 2012; Marans, 1976). Particular ambiguity surrounds the term 'residential space' (or 'residential environment'), which in colloquial usage is often equated with all housing areas in a city. Some authors, however, reserve the term for historically prestigious housing, such as villa districts located in highly desirable locations. In recent decades, it has also come to describe newer residential developments built after 1989, especially gated communities (Liszewski, 1978; Marszał, Stawasz, 2006; Jaroszevska-Brudnicka, 2007; Groeger, 2011, 2012; Szafrńska, 2015; Szymkowska, 2018, p. 85). Given the broad semantic scope of the term, the authors of this article adopt 'residential space' as the most relevant concept and will use it throughout this study.

PURPOSE AND SCOPE OF THE STUDY

This article seeks to draw attention to the demographic transformations occurring in the towns of Lesser Poland, in connection with their housing situations and the need to build residential attractiveness in shrinking and depopulating urban centres. The main objective of this study is to analyse and assess the actions undertaken by towns in Lesser Poland to enhance their residential attractiveness in light of the challenges posed by depopulation and urban shrinkage. Additionally, the study aims to identify the key determinants and planning, spatial, and social tools that can help mitigate the negative effects of these processes and promote the long-term development of urban residential spaces.

To achieve this goal, the study first presents a diagnosis of demographic changes in selected towns in Lesser Poland in the 21st century, along with an overview of changes in their housing situation. It then proceeds to analyse the hard and soft determinants and the measures used to enhance residential attractiveness, as reflected in strategic, revitalization, and planning documents.

RESEARCH SCOPE AND METHODOLOGY

The spatial scope of the study includes 12 towns in Lesser Poland characterized by depopulation both within their administrative boundaries and in surrounding areas – placing them in a particularly difficult position regarding the creation of residential attractiveness. In terms of size, all selected towns are classified as 'small towns' (i.e., with populations under 20,000). The temporal scope of the research encompasses the analysis of demographic and housing data beginning in the year 2000, as well as various spatial policy documents produced throughout the 21st century.

Zastosowane metody badań obejmują badania ilościowe, odnoszące się do analizy danych statystycznych, oraz jakościowe – głównie polegające na prześledzeniu zapisów w dokumentach strategicznych, rewitalizacyjnych planistycznych badanych ośrodków. Wykorzystano również kwerendę biblioteczną.

MIEJSKA SIĘĆ OSADNICZA WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Miejska sieć osadnicza województwa małopolskiego obejmuje obecnie 64 miasta. Największym ośrodkiem jest Kraków, liczący ponad 806 tys. mieszkańców (GUS, 2024). Kolejnymi miastami pod względem liczby ludności są Tarnów, liczący 103 tys. oraz Nowy Sącz, który należy już do miast średnich, licząc 80 tys. mieszkańców. W kategorii miast średniej wielkości (20-100 tys. mieszkańców) znajduje się ponadto 9 ośrodków, z których najmniejszym miastem jest Skawina, licząca poniżej 24 tys. mieszkańców, a największym Oświęcim o zaludnieniu 35,5 tys. Na uwagę w grupie miast średnich zasługuje Wieliczka, która przekroczyła próg 20 tys. w roku 2010 (GUS). Procesy suburbanizacji, które zachodzą w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym, w połączeniu z rozwojem miasta powodują, że jest to drugi po Niepołomicach szybko rozwijający się ośrodek. Zdecydowaną większość w zbiorze miast województwa małopolskiego stanowią małe ośrodki miejskie, o zaludnieniu nie przekraczającym 20 tys. mieszkańców. Małe miasta województwa stanowią, nieco więcej niż w całym kraju, 81% wszystkich miast (GUS). Zbiór miast małych w badanym okresie 2000-2023 zwiększył się za sprawą nowych ośrodków miejskich, które odzyskały swoje prawa miejskie. W tej grupie znajduje się 10 miast, a jako ostatni odzyskał status miasta Czarny Dunajec. Grupa miast małych jest bardzo zróżnicowana pod względem zaludnienia, największe ośrodki Trzebinia i Andrychów zaludnione są powyżej 18 tys. mieszkańców, natomiast najmniejsze nie przekraczają nawet tysiąca mieszkańców, a są to Koszyce i Książ Wielki. Zmiany demograficzne ośrodków miejskich są odzwierciedleniem powszechnie zachodzących w Polsce procesów depopulacji, a nawet kurczenia się miast. W badanym okresie 2000-2023 73% małych miast województwa uległo depopulacji, przy czym dla wielu małych ośrodków stanowi to już poważne wyzwanie, gdyż wskaźnik dynamiki zaludnienia jest na poziomie poniżej 90. Oprócz globalnych trendów związanych z drugim przejściem demograficznym (Haase, 2013; Kurek, 2020) i emigracją, czas Covid-19 i wysoka śmiertelność przyczyniła się do nasilenia tych negatywnych przemian. Poprzednie badania (Bartosiewicz, Kwiatek-Sołtys, Kurek, 2019) ukazały, że dla niewielu ośrodków można było mówić o pełnym procesie kurczenia się. Współcześnie z jednej strony przybywa małych kurczących się miast, a z drugiej można mówić o rozlewaniu się miast kurczących się (Sroka, 2021; Großmann, et.al., 2013). W grupie miast małych takiego procesu, zmniejszania zaludnienia w mieście, przy wzroście zaludnienia w obszarach otaczających miasto doświadcza 12% ośrodków. W gminach, w których zachodzi taka sytuacja, choć jest ona niepokojąca z punktu widzenia gospodarki przestrzennej, to jednak nie wydaje się najtrudniejsza w zakresie ekonomicznym i gospodarki lokalnej. Dodatkowo, napływ do miejscowości wiejskich w sąsiedztwie miast dotyczy zazwyczaj ludności aktywnej zawodowo, relatywnie lepiej sytuowanej, w wieku produkcyjnym mobilnym. To często napływ całych rodzin, które korzystają z wielu usług w pobliskim mieście. Choć oczywiście taka sytuacja, ze względu na trwały ubytek ludności w samym mieście, nosi symptomy kurczenia się, to jednak nie jest najtrudniejsza. O rzeczywistym kurczeniu się miast można mówić wówczas, gdy zaludnienie w mieście trwale się zmniejsza, a jego poziom osiąga 0,15% rocznie i dotyczy również zaplecza miasta, a przemiany

The research methods employed include both quantitative and qualitative approaches. Quantitative methods involved the analysis of statistical data, while qualitative methods focused on the review of entries in strategic, revitalization, and spatial planning documents of the selected towns. A literature review and document analysis also formed a key part of the study.

URBAN SETTLEMENT NETWORK IN LESSER POLAND

At the moment, there are 64 towns in the urban settlement network of Lesser Poland. The largest centre is Kraków, with a population of over 806,000 inhabitants (GUS, 2024). Following Kraków, the next largest urban centres by population are Tarnów, with approximately 103,000 residents, and Nowy Sącz, which – already classified as a medium-sized city – has around 80,000 inhabitants. Within the category of medium-sized towns (20,000–100,000 residents), there are a further nine centres. The smallest of these is Skawina, with fewer than 24,000 residents, while the largest is Oświęcim, with a population of 35,500.

Of particular note within this group is Wieliczka, which crossed the threshold of 20,000 inhabitants in 2010 (GUS). The processes of suburbanisation occurring in the Kraków Metropolitan Area, combined with the town's endogenous growth, have positioned it as one of the fastest-developing centres in the region, second only to Niepołomice.

The vast majority of urban centres in Lesser Poland are small towns, with populations not exceeding 20,000. Such towns account for roughly 81% of all urban centres in the region – a proportion somewhat higher than the national average (GUS). Between 2000 and 2023, the group of small towns expanded as a result of several settlements regaining municipal status. This group now includes ten towns, with Czarny Dunajec the most recent to regain town rights. Considerable diversity exists within this category: at the upper end are Trzebinia and Andrychów, both exceeding 18,000 inhabitants, while at the lower end are towns such as Koszyce and Książ Wielki, each with populations below 1,000.

Demographic changes in the urban centres reflect the general depopulation trends occurring throughout Poland, and even processes of urban shrinkage. In the period 2000-2023, 73% of small towns in the region experienced depopulation; for many small centres this already constitutes a serious challenge, since the population dynamics index is below 90. In addition to global trends connected with the second demographic transition (Haase, 2013; Kurek, 2020) and emigration, the period of COVID19 and high mortality rates contributed to intensification of these negative changes.

Earlier research (Bartosiewicz, Kwiatek-Sołtys, Kurek, 2019) showed that only in a few centres it was possible to speak of a full process of shrinkage. Nowadays, on the one hand more small towns are shrinking outright, while on the other, there is also observable the *spatial diffusion* of shrinking towns (Sroka, 2021; Großmann et al., 2013). Among small towns, 12% of centres are experiencing a reduction in population within the town itself alongside an increase in population in the surrounding areas. In municipalities where this situation occurs – which is worrying from the viewpoint of spatial planning – economically and locally it does not yet appear to be the most severe scenario, because the influx is usually of economically active, relatively well-situated people of working age who are mobile. Often, they are entire families who use many services in the nearby town. Although this situation, due to the

w mieście noszą znamiona strukturalnego kryzysu (Strykiewicz, 2018). Ten jednoznacznie negatywny proces ma wielopłaszczyznowe skutki, obok tych związanych z samą demografią i gospodarką, wymienić można między innymi załamanie rynku nieruchomości, zmniejszenie popytu na mieszkania, wzrost liczby pustostanów, degradację zabudowy i całej przestrzeni miejskiej czy niskiej jakości przestrzeni publicznej (Harańczyk, 2015; Musiał-Malago, 2017, 2018). Przed miastami dotkniętymi rzeczywistym kurczeniem stoją dzisiaj nowe wyzwania, jednak obok trudności pojawiają się też nowe możliwości związane z wprowadzaniem systemu pracy zdalnej i promowaniem miast mniejszych o nawet peryferyjnym położeniu jako ośrodków dobrych do życia i pracy z dala od zgiełku i uciążliwości życia w dużym, gęsto zaludnionym mieście.

Autorki w oparciu o analizę rozwoju demograficznego miast województwa małopolskiego oraz ich zaplecza, rozumianego jako własna gmina bądź gminy przylegające do miasta dokonują wyboru miast, w których od 2000 do 2023 roku zachodzi proces depopulacji, zarówno w mieście, jak i jego otoczeniu. W oparciu o analizę dynamiki zaludnienia z uwzględnieniem typologii Webba oraz zapisy dokumentów strategicznych, rewitalizacyjnych i planistycznych wybranych ośrodków autorki zwracają uwagę na nowe wyzwania rozwoju miast i odpowiedź lokalnych władz na zachodzące procesy, która przejawiać się powinna m.in. w zwiększaniu atrakcyjności mieszkaniowej małych ośrodków miejskich, przy jednoczesnym zahamowaniu ich dalszego przestrzennego rozlewania się.

OBSZAR, METODY BADAŃ I ŹRÓDŁA DANYCH

Spośród wszystkich miast województwa małopolskiego do szczegółowych badań wybrano miasta, w których dynamika zaludnienia w latach 2000-2023 była na poziomie poniżej 98, przy jednoczesnym spadku zaludnienia w obszarze otaczającym miasto. Uznano, że miejscowości, które wprawdzie zmniejszają zaludnienie, ale legitymują się dynamiką na poziomie 98-99,9% można uznać za stagnujące i nie zostały poddane dalszym szczegółowym badaniom (Alwernia i Radłów). W tak zdefiniowanym zbiorze znalazło

permanent loss of population within the town proper, shows signs of urban shrinkage, it is not yet the most burdensome. Actual urban shrinkage can be said to occur when the population within the city declines permanently at a rate of about 0.15% per year, and also affects the urban hinterland, and the changes in the city show symptoms of a structural crisis (Strykiewicz, 2018). This unequivocally negative process has multidimensional effects: beyond demography and economy, it leads among other things to collapse in the housing market, decline in demand for housing, increase in vacant dwellings, degradation of built fabrics and the whole urban space, as well as lowquality public spaces (Harańczyk, 2015; MusiałMalago, 2017, 2018).

Towns affected by genuine shrinkage face new challenges today; yet alongside difficulties there are also emerging opportunities connected with the spread of remote work and promoting smaller, even peripherally located towns as good places for living and working away from the noise and burdens of large, densely populated cities.

Based on an analysis of demographic development of towns in Lesser Poland and their surroundings (either their own municipality or municipalities adjacent to the town), the authors select those towns where between 2000 and 2023 a process of depopulation occurs both in the town and its surroundings. Relying on population dynamics including Webb's typology, and on provisions in the strategic, revitalization, and planning documents of selected centres, the authors draw attention to the new challenges for town development and to the response of local authorities – an approach which should include, among other measures, increasing residential attractiveness of small urban centres, while simultaneously restraining further spatial spillover.

STUDY AREA, RESEARCH METHODS, AND DATA SOURCES

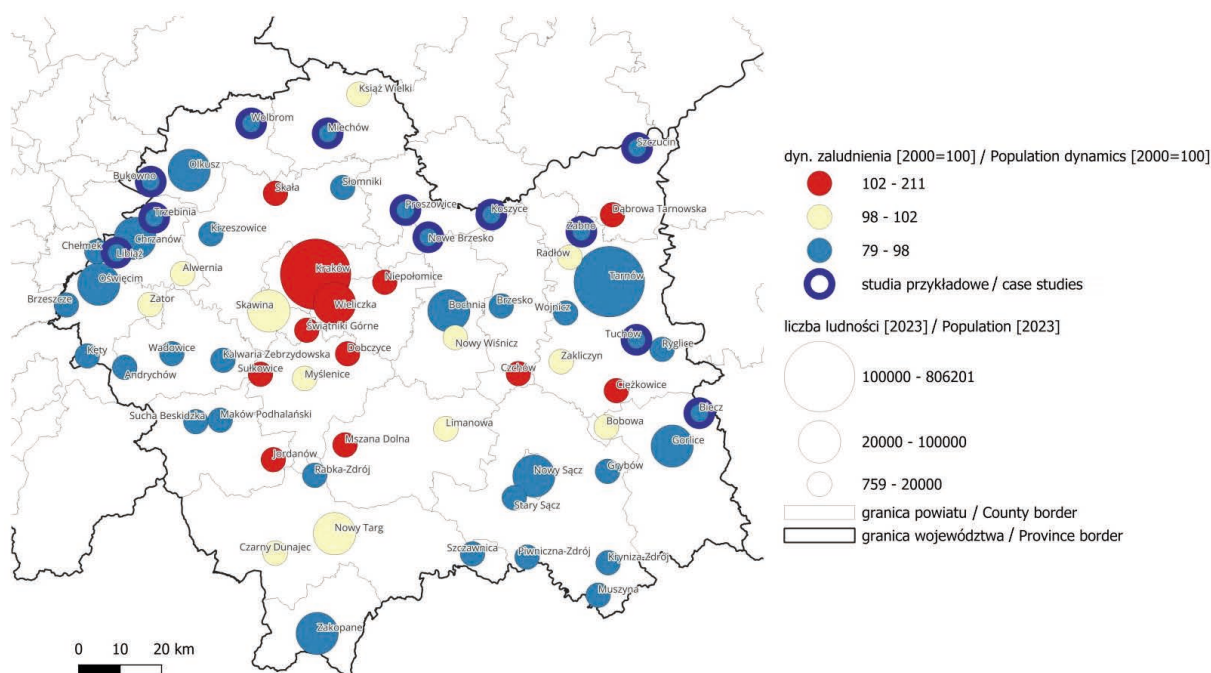
From among all towns in Lesser Poland, a selection was made for detailed study based on population dynamics between 2000 and 2023. Specifically, towns were chosen where the population change index fell below 98, accompanied by a simultaneous decline in the population of the surrounding area. It was assumed that localities experiencing a decrease in population but maintaining a dynamics level between 98 and 99.9% could be classified as stagnant and were therefore not subjected to further in-depth analysis (e.g., Alwernia and Radłów).

According to this definition, a total of 12 urban centres were selected (Table 1). All selected towns fall within the category of small towns. This group includes industrial towns such as Wolbrom, Bukowno, and Libiąż; county seats such as Proszowice and Miechów; and reconstituted towns that regained municipal status during the study period (Nowe Brzesko, Szczucin, and Koszyce). For this latter group, population dynamics were calculated from the time of regaining town status. The studied towns are located in the north-western, northern, and north-eastern parts of Lesser Poland. It is important to emphasize that all of these towns are characterized by a peripheral location. In the early 21st century, the towns in the western part of the region represented an industrial or industrial-service functional type (Libiąż, Wolbrom, Bukowno, Trzebinia), while the remaining ones functioned primarily as service-oriented towns. Today, most of these centres can be classified as service-oriented towns (Śleszyński, Wiedermann, 2020).

Tabela 1. Dynamika zaludnienia w latach 2000-2023
Table 1. Population growth 2000-2023

Miasto / Town	wsp. dynamiki 2000 = 100%/ growth rate 2000 =100%	
	miasto/ town	obszar wiejski/ rural area
Wolbrom	87,11	96,74
Bukowno	87,39	97,68
Libiąż	89,69	99,04
Biecz	90,84	96,89
Proszowice	90,86	95,74
Miechów	91,96	94,16
Trzebinia	95,27	92,25
Żabno	95,59	97,40
Nowe Brzesko	96,11	96,58
Szczucin	97,15	91,80
Tuchów	97,31	98,53
Koszyce	97,56	95,49

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL, GUS, Warszawa
Source: Own compilation based on data from the Local Data Bank (LDB), Statistics Poland (GUS), Warsaw



II. 1. Dynamika zaludnienia miast w latach 2000-2023, w woj. małopolskim. Źródło: opracowanie własne

III. 1. Population growth in towns of Lesser Poland, 2000–2023. Source: own compilation

się zatem 12 ośrodków (Tab. 1). Wszystkie miejscowości to miasta małe. W grupie tej znalazły się miasta przemysłowe, takie jak Wolbrom, Bukowno czy Libiąż; ośrodki powiatowe, jak Proszowice czy Miechów, ale także miasta restytuowane, które w badanym okresie odzyskały status miasta (Nowe Brzesko, Szczucin i Koszyce). Dla tej ostatniej grupy ośrodków dynamika zaludnienia liczona jest od czasu odzyskania praw miejskich.

Badane miasta położone są w północno-zachodniej, północnej i północno-wschodniej części województwa małopolskiego. Trzeba zaznaczyć, iż wszystkie miasta charakteryzują się położeniem peryferyjnym. Miasta w części zachodniej reprezentowały na początku XXI wieku przemysłowy i przemysłowo-usługowy typ funkcjonalny (Libiąż, Wolbrom, Bukowno, Trzebinia), pozostałe były miastami usługowymi. Obecnie większość ośrodków można zaliczyć do miast o funkcjach usługowych (Śleszyński, Wiedermann, 2020). Autorki zastosowały zróżnicowane metody badań. Podstawową metodą była analiza statystyczna danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie. Dane prezentowane w BDL mają zróżnicowany zakres czasowy, niemniej wybierano dostępne informacje z początku XXI wieku dla 2000, 2002, 2003 lub 2005 roku oraz dane najbardziej aktualne, z reguły w przekroju 2023 roku, a czasem nawet 2024 roku. Przy badaniu roli poszczególnych czynników w przyroście rzeczywistym zastosowano typologię Webba, w której typy miast od Ado D to typy miast rozwojowych demograficznie, a typy E, F, G i H zaliczyć należy do depopulacyjnych.

Kolejną zastosowaną metodą było dokonanie przeglądu oficjalnych stron internetowych badanych ośrodków oraz zbadanie, czy wszystkie miasta mają także strony Facebooka. Zastosowanie powyższych metod miało na celu wyodrębnienie spośród całego zbioru miast woj. małopolskiego tylko ośrodków o szczególnie trudnej sytuacji demograficznej, która znacząco wpływa na przyszłe możliwości rozwojowe. Badania te były również pomocne w charakterystyce procesów depopulacyjnych i kurczenia się badanych miast.

The authors employed a variety of research methods. The primary method was statistical analysis of data obtained from the Local Data Bank of the Central Statistical Office (GUS) in Warsaw. The data presented in the LDB cover different time periods; however, the authors selected available information from the early 21st century – namely the years 2000, 2002, 2003, or 2005 – as well as the most recent data, typically for the year 2023 and in some cases even 2024.

To examine the role of individual factors in natural population change, the Webb typology was applied. In this classification, city types A through D represent demographically growing cities, while types E, F, G, and H are classified as depopulating. Another method involved reviewing the official websites of the studied centres and verifying whether each city also maintained a Facebook page. The application of these methods aimed to identify, among all municipalities in Lesser Poland, only those centres facing particularly difficult demographic conditions that significantly influence their future development prospects. These investigations were also helpful in characterizing depopulation processes and urban shrinkage in the studied cities.

An additional important method used in the study was the analysis of strategic, revitalization, and planning documents. To analyse the determinants of residential attractiveness, the development strategies of the 12 studied cities were reviewed. Most of these documents were developed between 2021 and 2023 and featured a standardized structure in line with statutory requirements. All of the analysed cities prepared revitalization programs, most of which covered the years 2016–2023, suggesting that the results of the outlined activities should now be observable.

Planning documents, including the legally required “Studies of Conditions and Directions of Spatial Development” (pre-zoning plan) and the optional “Local Spatial Development Plans”

Inną ważną metodą zastosowaną podczas pracy był przegląd dokumentów strategicznych, rewitalizacyjnych i planistycznych. Do analizy determinantów atrakcyjności rezydencjalnej przestudiowano strategie rozwoju 12 badanych miast. Dokumenty te powstawały w zdecydowanej większości w latach 2021-2023 i charakteryzowały się ujednoliconą strukturą, odpowiadającą wymogom ustawowym stawianym takim dokumentom. Analizowane programy rewitalizacji zostały przygotowane przez wszystkie badane miasta, a swoimi założeniami w większości obejmowały lata 2016-2023. Dzięki czemu można się spodziewać, że rezultaty opisanych działań w badanych ośrodkach powinny być odczuwalne obecnie. Dokumenty planistyczne, obejmujące obowiązkowo przygotowywane Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium) oraz nieobligatoryjne Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) stanowiły dość liczny zasób materiałów. W zdecydowanej większości badane ośrodki posiadały mpzp w postaci jednego dokumentu obejmującego całe miasto. Powyższe analizy dokumentów posłużyły poznaniu determinant atrakcyjności rezydencjalnej oraz określeniu polityki wspierającej budowanie wspomnianej atrakcyjności.

PRZEMIANY DEMOGRAFICZNE BADANYCH OŚRODKÓW

Sytuacja demograficzna, w powiązaniu z aktualnym stanem zasobów mieszkaniowych, odgrywa kluczową rolę w ocenie zarówno potrzeb mieszkaniowych, jak i wynikającego z nich popytu. Do najistotniejszych elementów demografii wpływających na rynek mieszkaniowy zaliczyć należy: liczbę ludności i jej strukturę wiekową, przyrost naturalny, liczbę i strukturę gospodarstw domowych, wielkość populacji w wieku zakładania gospodarstw domowych, a także skalę i kierunki migracji – zarówno wewnętrznej, jak i zagranicznej – oraz poziom urbanizacji. W ostatnich dekadach wszystkie te zjawiska ulegały znaczącym przemianom, co wyraźnie przełożyło się na zmianę skali potrzeb mieszkaniowych oraz wzrost presji społecznej na politykę mieszkaniową (Nykiel, 2011, s. 60). Największym z badanych ośrodków jest obecnie Trzebinia, najmniejsze są, jak już wspomniano, Koszyce liczące zaledwie 759 osób (Tab. 2).

(zoning), constituted a substantial body of material. In most cases, the analysed centres had adopted a single zoning plan document covering the entire city. The analysis of these documents was instrumental in identifying the determinants of residential attractiveness and in outlining policies aimed at enhancing it.

DEMOGRAPHIC TRANSFORMATIONS OF THE ANALYSED CENTRES

The demographic situation, when considered alongside the current condition of housing resources, plays a pivotal role in assessing both housing needs and the corresponding demand. Among the most significant demographic factors shaping the housing market are the size and age structure of the population, natural population change, the number and composition of households, the share of the population at the household formation stage, as well as the scale and directions of migration – both internal and international – and the degree of urbanisation. Over recent decades, each of these phenomena has undergone profound transformation, which has, in turn, led to notable shifts in the scale of housing needs and heightened social pressure on housing policy (Nykiel, 2011, p. 60).

At present, the largest of the towns under study is Trzebinia, while the smallest – previously noted – is Koszyce, with a population of merely 759 inhabitants (Table 2).

In addition to the generally occurring demographic processes, the demographic transformations in the studied cities throughout the 21st century have been clearly influenced by the effects of the COVID-19 pandemic. At the beginning of the century, three cities still represented growth-oriented types according to the Webb typology. Currently, however, all the studied cities fall into the depopulating category (types E–H in the Webb classification). Moreover, with the exception of Nowe Brzesko, both the natural population growth rate and migration balance are negative in all analysed municipalities.

Tabela 2. Przyrost rzeczywisty ludności
Table 2. Growth of population in real terms

Miasto / Town	Liczba miesz- kańców / No. of citizens	2000-2002		Liczba miesz- kańców / No. of citizens	2021-2023		Typ miasta wg. Webba / Webb's typology of city	
	2000	Przyrost natu- ralny / Natural increase	Saldo migra- cji / Migration balance	2023	Przyrost natu- ralny / Natural increase	Saldo migra- cji / Migration balance	2000-2002	2021-2023
Biecz	4748	-1,41	-1,99	4313	-7,57	-3,21	G	F
Bukowno	10833	-2,12	1,69	9467	-9,73	-2,76	E	F
Koszyce	–	–	–	759	-1,72	-3,90	–	G
Libiąż	17741	2,47	-3,09	15912	-5,98	-4,52	H	F
Miechów	11872	0,00	0,67	10918	-8,34	-0,89	C/D	F
Nowe Brzesko	–	–	–	1604	-6,00	1,68	–	E
Proszowice	6322	0,58	-6,44	5744	-4,47	-7,17	H	G
Szczucin	–	–	–	4086	-4,15	-1,62	–	F
Trzebinia	19420	-1,56	-4,96	18502	-10,46	-2,08	G	F
Tuchów	6347	3,13	-0,58	6176	-1,87	-4,81	A	G
Wolbrom	9235	-0,91	-3,00	8045	-4,67	-7,60	G	G
Żabno	4289	4,03	-1,31	4100	-2,75	-4,52	A	F

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL, GUS, Warszawa

Source: Own compilation based on data from the Local Data Bank (LDB), Statistics Poland (GUS), Warsaw

Tabela 3. Struktura wieku ludności wg ekonomicznych grup
Table 3. Age structure of the population by economic age groups (in %)

Miasto / Town	Wiek przedprodukcyjny / Pre-production age		Wiek produkcyjny / Production age		Wiek poprodukcyjny / Post-production age	
	2002	2023	2002	2023	2002	2023
Biecz	23,8	17,4	60,1	55,8	16,1	26,8
Bukowno	21,1	15,1	61	55,1	17,9	29,8
Koszycy	–	14,2	–	61,7	–	24,1
Libiąż	23,5	17,2	64,7	57,6	11,8	25,2
Miechów	21,5	15,9	63,5	55,6	15	28,6
Nowe Brzesko	–	17,2	–	57,5	–	25,3
Proszowice	21,8	16,1	65,7	58,1	12,6	25,7
Szczucin	–	18,1	–	60,9	–	21
Trzebinia	19,7	16,4	62	57	18,2	26,5
Tuchów	25,3	18,3	60,4	58,1	14,2	23,5
Wolbrom	22,7	16,1	62,1	57,9	15,2	26
Żabno	25,6	15,5	61,6	59,5	12,8	24,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL, GUS, Warszawa
Source: Original work based on data from the Local Data Bank (LDB), Statistics Poland (GUS), Warsaw

Obok powszechnie zachodzących procesów, w przemianach demograficznych badanych miast w XXI wieku wyraźnie zaznaczają się skutki pandemii Covid-19. Na początku wieku jeszcze trzy miasta reprezentowały rozwojowe typy miast wg Typologii Webba, obecnie wszystkie badane miasta reprezentują typ miasta depopulacyjnego (typy E-H w typologii Webba), co więcej – z wyjątkiem Nowego Brzeska – w badanych miastach zarówno współczynnik przyrostu naturalnego, jak i salda migracji są ujemne. Ze względu na wysoką śmiertelność, to właśnie proces ubytku naturalnego ludności pogłębił się bardziej i szybciej niż odpływ mieszkańców. Wszystkie te składniki wraz z zachodzącymi trendami społecznymi powodują, że społeczeństwo badanych miast jest stare demograficznie, a proces starzenia przybrał bardzo szybkie tempo (Brzosko-Sermak, 2020). W niektórych miastach liczba ludności w wieku 70 lat i więcej się podwoiła (Libiąż, Żabno), a w przypadku Proszowic uległa powiększeniu o niemal 130%. Wartości współczynnika obciążenia demograficznego ludnością starszą, jak i struktura wieku ludności wg ekonomicznych grup wieku nie napawają optymizmem (Tab. 3). We wszystkich miastach zaobserwować można zmniejszenie udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym przy wyraźnym zwiększeniu udziału ludności w wieku poprodukcyjnym.

ZMIANY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ BADANYCH MIAST

Istotna, zarówno z naukowego, jak i aplikacyjnego punktu widzenia jest odpowiedź na pytanie, czy w ślad za ubytkiem mieszkańców i procesami starzenia społeczeństwa postępują także zmiany w przestrzeni badanych miast i jaki mają charakter. Zachodzące procesy paradoksalnie mogą prowadzić do poprawy warunków mieszkaniowych, większej dostępności mieszkań, ale też do degradacji tkanki mieszkaniowej. Analizując skalę i tempo zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zasadne jest posługiwanie się pojęciem podaży mieszkań. W praktyce jednak realny wpływ na zwiększenie zasobów mieszkaniowych ma przede wszystkim budowa nowych lokali, która stanowi faktyczną podaż. Dlatego też warto zestawić dane dotyczące nowo powstających mieszkań z kluczowymi wskaźnikami demograficznymi, aby lepiej ocenić, na ile potrzeby mieszkaniowe społeczeństwa są zaspokajane (Nykiel, 2011, s. 70).

Due to high mortality rates, the process of natural population decline has intensified more rapidly and significantly than resident outmigration. Combined with ongoing social trends, these factors have resulted in a demographically aging population, with the aging process accelerating at a very fast pace (Brzosko-Sermak, 2020). In some cities, the number of people aged 70 and over has doubled (e.g., Libiąż, Żabno), while in Proszowice, this age group has increased by nearly 130%. The values of the old-age dependency ratio, as well as the age structure of the population by economic age groups, are far from encouraging (Table 3). In all cities, a decrease in the share of the pre-working and working-age population can be observed, alongside a clear increase in the share of the post-working-age population.

CHANGES IN THE HOUSING SITUATION

From both a scientific and practical standpoint, it is essential to address the question of whether the loss of population and aging of society are accompanied by spatial transformations in the studied towns, and what the nature of these changes is. Paradoxically, such processes may lead to improved housing conditions and greater housing availability, but also to the degradation of the housing stock. When analysing the scale and pace of meeting housing needs, it is appropriate to use the concept of housing supply. In practice, however, the real impact on increasing the housing stock comes primarily from the construction of new dwellings, which constitutes the actual supply. Therefore, it is worth comparing data on new housing construction with key demographic indicators to better assess the extent to which the population's housing needs are being met (Nykiel, 2011, p. 70). In terms of housing stock, the studied towns are quite diverse. The number of dwellings per 1,000 inhabitants ranges from 316 in Żabno to 461 in Wolbrom. The largest increase in this indicator was observed in the county town of Miechów, where it rose by 93 dwellings per 1,000 residents between 2003 and 2023.

W zakresie zasobów mieszkaniowych badane ośrodki są dość różnicowane. Liczba mieszkań na 1 tysiąc mieszkańców waha się od 316 w Żabnie do 461 w Wolbromiu. Największy przyrost w tym zakresie odnotowano w powiatowym Miechowie, gdzie wskaźnik ten zwiększył się o 93 mieszkania na tysiąc mieszkańców w latach 2003-2023. Inaczej wygląda sytuacja pod względem mieszkań oddawanych do użytku. W latach 2005-2023 średnio oddawano w badanych miastach zaledwie 16 mieszkań na rok, najwięcej w Trzebinii – 33 mieszkania, w Libiążu – 28, przy czym w nowych, restytuowanych miastach to zaledwie kilka mieszkań rocznie.

O skali budownictwa mieszkaniowego w miastach decyduje głównie budownictwo wielorodzinne, choć sytuacja w miastach małych jest nieco odmienna. Niejednokrotnie dominuje w nich budownictwo indywidualne, jednorodzinne (Kwiatek-Sołtys, Wiedermann, 2011), choć nie brak przykładów miast, szczególnie w części zachodniej, w których rozwój demograficzny i gospodarczy był mocno powiązany z rozwojem budownictwa wielorodzinnego, szczególnie budownictwa osiedlowego (Rajman, 2000). W świetle materiałów BDL, spośród badanych ośrodków w latach 2018-2024, tylko w pięciu oddano do użytku zaledwie 17 budynków wielorodzinnej zabudowy, z których 76% powstała w dwóch powiatowych miastach, w Miechowie 7 budynków i kolejnych 6 w Proszowicach. Przykładem może tu być inwestycja na osiedlu Parkowym, powstała w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej SIM Małopolska, której jednym z udziałowców jest Gmina Miechów.

Sytuację na lokalnych rynkach mieszkaniowych odzwierciedla także liczba wydanych pozwoleń na budowę. Średniorocznie w latach 2018-2024 w badanych miastach wydawanych jest ogółem 14 pozwoleń na budowę, przy dużym zróżnicowaniu od zaledwie kilku do ponad 30, np. we wspomnianym Miechowie. Zdecydowana

The situation is different when it comes to dwellings completed and made available for use. Between 2005 and 2023, an average of only 16 dwellings per year were completed in the studied towns, with the highest numbers in Trzebinia (33 dwellings annually) and Libiąż (28), while in newly reinstated towns, this figure was just a few units per year.

The scale of residential construction in the towns is determined primarily by multi-family housing, although the situation in small towns is somewhat different. Often, individual single-family housing dominates (Kwiatek-Sołtys, Wiedermann, 2011). However, there are also examples of towns, especially in the western part of the region, where demographic and economic development was strongly linked to the expansion of multi-family estate housing (Rajman, 2000).

According to BDL data, between 2018 and 2024, only 17 multi-family residential buildings were completed in the studied towns, 76% of which were built in two county towns – seven in Miechów and six in Proszowice. One such example is the investment of Osiedle Parkowe [Park Residential Estate], developed under the SIM Małopolska (Social Housing Initiative), with the Municipality of Miechów as a stakeholder.

The local housing market is also reflected in the number of building permits issued. Between 2018 and 2024, an average of 14 permits were issued annually across the studied towns, though this number varied from only a few to over 30, such as in Miechów. The vast majority – between 89% and 100% – of permits relate to single-family residential buildings.

The adverse situation in housing construction is mirrored in the increasing number of vacant dwellings. Available GUS

Tabela 4. Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej w badanych miastach

Table 4. Selected Indicators of the Housing Situation in the Studied Towns

Miasto / Town	Mieszkania na 1 tys. mieszk. / Apartments for 1,000 residents		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)
	2003	2023	2005-2023	2018-2024	2018-2024	2018-2024	2022	w hektarach / in hectares 2023	2023
Biecz	292,2	352,7	9,00	2	5,43	97,37	2	5,6	0,32
Bukowno	346,7	421,3	12,68	0	8,71	96,72	15	9,1	0,14
Koszyce	–	392,6	1,80	0	0,67	100,00	–	–	–
Libiąż	307,2	383,2	27,89	0	26,29	100,00	2	5,6	0,16
Miechów	361,9	455,3	26,37	7	32,00	88,84	3	0	0,00
Nowe Brzesko	–	341,6	3,62	0	3,00	100,00	–	0,6	0,08
Proszowice	346,5	430,7	19,79	6	11,00	89,61	–	1,7	0,23
Szczucin	–	328,4	11,27	0	11,71	96,34	0	3,2	0,47
Trzebinia	357,6	432,8	32,95	1	29,43	99,03	64	10,4	0,33
Tuchów	262,1	334,5	19,00	0	20,29	99,30	0	1,5	0,08
Wolbrom	369,1	461,9	15,26	1	10,29	94,44	23	0,9	0,09
Żabno	256,2	316,6	9,89	0	10,57	97,30	2	0,1	0,01

Uwagi/ Comments:

- a) średnia liczba mieszkań oddanych do użytku/ average number of dwellings completed and put into use
b) liczba budynków wielorodzinnych oddanych do użytku/ number of multi-family buildings completed and put into use
c) średnia liczba wydanych pozwoleń/ average number of building permits issued
d) udział pozwoleń w budownictwie jednorodzinnym/ share of permits issued for single-family housing
e) liczba mieszkań niezamieszkałych/ number of unoccupied dwellings
f) powierzchnia gruntów gminnych przeznaczonych pod budownictwo/ area of municipal land designated for residential construction
g) udział gruntów gminnych pod budownictwo w ogólnej powierzchni miasta/ share of municipal land for housing as a percentage of the town's total area

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL, GUS, Warszawa
Source: Original work based on data from the Local Data Bank (LDB), Statistics Poland (GUS), Warsaw

większość, od 89 do 100% wydawanych pozwoleń dotyczy budownictwa jednorodzinnego, jednomieszkaniowego.

Niekorzystna sytuacja w zakresie budownictwa mieszkaniowego znajduje swoje odzwierciedlenie w zwiększającej się liczbie pustostanów. Dostępna statystyka GUS ukazuje pustostany w większości z badanych miast. Ich liczba od 2003 roku do 2022 roku znacząco wzrosła z 24 mieszkań do 111, a najszybszy, sześciokrotny przyrost pustostanów wykazano w Trzebinii. Należy przy tym podkreślić, że z jednej strony dane dotyczące pustostanów z całą pewnością nie są pełne, a po drugie badane ośrodki, to jak wskazano wcześniej, głównie miasta o peryferyjnym położeniu. W ośrodkach tych z jednej strony jest niekorzystna sytuacja demograficzna, która niewątpliwie wpływa na rynek mieszkaniowy, a z drugiej nie ma presji i zapotrzebowania na mieszkania do wynajęcia, jak to ma miejsce w ośrodkach metropolitalnych i tych znajdujących się w ich bezpośrednim zasięgu. W świetle zachodzących procesów konieczne wydają się zdecydowane kroki miejskich władz, które nie tylko zahamują zachodzące procesy, ale także doprowadzą do zwiększenia atrakcyjności miast mniejszych jako miejsc dobrych do życia.

Świadoma gospodarka gruntami z całą pewnością może przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności rezydencjalnej miast. Sytuacja miast w zakresie własnych gruntów nie jest zbyt korzystna (Kwiatk-Sołtys, 2017). W zasobie gminnym w 2023 roku osetek gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w badanych miastach wydaje się znikomy i kształtuje się na poziomie, od braku takich terenów w Miechowie, do 0,47% w Szczucinie, gdzie przewidziano 3,2 ha. Największą powierzchnię zabezpieczyła natomiast Trzebinia (10,4 ha) oraz Bukowno 9,1 ha. Trzeba przy tym jednak zwrócić uwagę, że niewielka ilość gruntów przeznaczona jest pod budownictwo wielorodzinne, a zatem należy rozumieć, że gminy przewidują możliwość sprzedaży swojego arealu na rzecz indywidualnego mieszkańca. Przykładowo z badanych miast jedynie w Libiążu 0,3 ha gruntów gminnych stało się przedmiotem sprzedaży na potrzeby budownictwa wielorodzinnego.

PREZENTACJA MIAST NA OFICJALNYCH STRONACH INTERNETOWYCH

W dobie społeczeństwa informacyjnego głównym źródłem informacji stał się Internet pozwalający na zróżnicowane formy komunikacji (Wojtalik, 2017). To dostęp do informacji jest ważnym elementem kształtowania przewagi konkurencyjnej i źródłem podejmowanych decyzji, również w zakresie decyzji o wyborze przyszłego/nowego miejsca zamieszkania. Wiarygodnym i ogólnodostępnym źródłem informacji powinny być zatem na przykład oficjalne strony internetowe miast i gmin. Takie strony posiadają wszystkie badane miasta, jednak zarówno ich forma, jak i zawartość jest mocno zróżnicowana. Ważna jest odpowiedź na pytanie, do kogo te strony są kierowane i w jaki sposób przedstawiane, jeśli w ogóle, jest na nich miasto. Choć podstawowe informacje o miejscowościach można znaleźć na wszystkich stronach, to tylko w kilku przypadkach odbiorca znajdzie jasną informację o atutach danego miejsca. Na przykład do głównych atutów Wolbromia zaliczono „zasoby i walory środowiska przyrodniczego, kulturalnego i krajobraz”. Strona zachęca potencjalnego turystę atrakcyjnym położeniem w odniesieniu do rejonów turystycznych, choć mieszkańcy i potencjalni mieszkańcy mogą zwrócić uwagę na podkreślenie czystości powietrza, ale także na „inwestycje dla komfortu i bezpieczeństwa mieszkańców”. Podobnie na walory przyrodnicze i rekreacyjne jako na największy atut zwraca się uwagę na stronach Bukowna, które pod nazwą miasta ma sentencję „Zakochaj się w Bukownie. Tu jest pięknie” na głównej stronie Libiąża wydaje się mieć za zadanie zachęcenie potencjalnego inwestora, przy eksponowaniu położenia na szlakach komunikacyjnych. Podobnie w Tuchowie zwraca się uwagę na korzystne położenie komunikacyjne, a elementem

statystyki show that most of the studied towns have seen a marked rise in vacant housing, increasing from 24 units in 2003 to 111 in 2022. Trzebinia alone recorded a sixfold increase. It should be emphasized that, on the one hand, vacancy data is certainly incomplete, and on the other hand, the studied towns – being peripherally located – face unique challenges. They experience both unfavourable demographic trends that clearly affect the housing market and a lack of rental housing demand, which is common in metropolitan areas and their immediate surroundings.

In light of these developments, decisive action by municipal authorities appears necessary – not only to halt these trends but also to enhance the residential attractiveness of smaller towns as desirable places to live.

Effective land management can undoubtedly contribute to increasing the residential appeal of towns. However, the situation regarding municipally owned land is not favourable (Kwiatk-Sołtys, 2017). In 2023, the share of municipally owned land allocated for housing in the studied towns was minimal – ranging from none in Miechów to just 0.47% in Szczucin, where 3.2 ha were designated. The largest allocations were recorded in Trzebinia (10.4 ha) and Bukowno (9.1 ha).

It is worth noting, however, that only a small portion of this land is allocated for multi-family housing. This suggests that municipalities primarily anticipate selling land to individual buyers for single-family housing. For instance, of all the towns studied, only Libiąż sold municipal land for multi-family development – 0.3 ha in total.

ONLINE PRESENCE

In the age of the information society, the Internet has become the primary source of information, enabling a wide range of forms of communication (Wojtalik, 2017). Access to information is a key component in shaping competitive advantage and is a crucial factor in decision-making, including choices regarding future or new places of residence. Therefore, official municipal websites should serve as reliable and publicly accessible sources of such information. All the towns studied have official websites; however, both their format and content vary significantly.

It is important to consider who these websites are targeting and how – if at all – the town is presented on them. While basic information about each town is available across all sites, only a few provide a clear message regarding the specific advantages of living in that location. For instance, the main strengths highlighted on Wolbrom's website include its environmental, cultural, and landscape assets. The site promotes the town's location relative to tourist regions to attract visitors, although residents and potential newcomers may be drawn by mentions of clean air and recent investments in comfort and safety.

Similarly, Bukowno emphasizes its natural and recreational values, with the homepage carrying the slogan: *Fall in Love with Bukowno. It's Beautiful Here*. Libiąż appears to target potential investors by emphasizing its location along key transportation routes. Tuchów also highlights its favourable transport links, alongside the promotional point that it is located in the warmest region of Poland. Trzebinia's main assets include its location and good conditions for business development,

promocji jest informacja o położeniu „w najcieplejszym regionie w Polsce”. Lokalizacja i „dobre warunki dla rozwoju przedsiębiorczości” są głównymi atutami Trzebin. Na stronie tego miasta zwrócono uwagę także na atrakcyjne do rekreacji „po pracy” obszary. W przypadku kilku miast na oficjalnych stronach internetowych znajduje się bezpośrednie odniesienie do atrakcyjności mieszkaniowej. Na stronie Biecza łatwo znaleźć informację o nowej inwestycji mieszkaniowej Słoneczne Wzgórze, na stronie Szczucina podkreślono funkcjonowanie „żłobka i przedszkola oraz projekty poprawiające jakość życia mieszkańców” i „idealne warunki do życia i wypoczynku”. W informacjach o Miechowie przeczytać natomiast można, że „w mieście nie ma miejsca na stagnację, a gmina to świetne miejsce do życia dla osób ceniących bezpieczeństwo, rozwój oraz zdrowy tryb życia”.

Ten krótki przegląd oficjalnych stron miast potwierdza, że w zakresie promocji miast jako dobrych miejsc nie tylko do odwiedzenia czy zainwestowania, ale przede wszystkim do życia jest jeszcze wiele do zrobienia, choć niektóre samorządy wydają się już świadome konieczności marketingowych działań w tym kierunku.

Mieszkańcy większości miast są relatywnie aktywni w mediach społecznościowych, często przyczyniając się do promocji swojego miasta. Strony na platformie Facebook mają wszystkie badane miasta, ale najczęściej są to strony typu *Ogłoszenia* lub *Spotted*. Bukowno, Biecz, Koszyce i Proszowice mają też aktywne strony dla mieszkańców *Grupa/Forum dla mieszkańców*. Media społecznościowe coraz bardziej stają się podstawowym źródłem informacji i wydaje się, że aktywna obecność władz samorządowych jest niezbędna do kształtowania pozytywnego wizerunku miasta jako tego *idealnego, świetnego* miejsca do życia.

CZYNNIKI I STRATEGIE WPŁYWAJĄCE NA ATRAKCYJNOŚĆ REZYDENCJALNĄ MIAST

Na atrakcyjność rezydencjalną zwłaszcza miast dotkniętych procesami depopulacyjnymi wpływ ma wiele złożonych czynników, które wpływają na decyzje ludzi o osiedlaniu się, pozostawianiu lub opuszczaniu danego obszaru (Hollander, 2011). W przypadku miast depopulujących i kurczących się szczególnego znaczenia nabiera rewitalizacja zdegradowanych dzielnic, transformacja pustostanów na potrzeby mieszkaniowe oraz aktywna polityka mieszkaniowa ukierunkowana na różnorodne grupy społeczne, jak również odpowiedni marketing terytorialny (Brzosko-Sermak, 2023; Barreira, et al., 2019).

Czynniki atrakcyjności rezydencjalnej można podzielić na: twarde czynniki lokalizacyjne (materialne), takie jak jakość infrastruktury technicznej, stan zasobów mieszkaniowych, dostępność usług publicznych (edukacja, zdrowie, komunikacja), bezpieczeństwo oraz dostęp do terenów zielonych. Można również analizować miękkie (niematerialne) czynniki jakości życia, takie jak tożsamość miejsca, estetyka przestrzeni, oferta kulturalna i społeczna, relacje sąsiedzkie czy wizerunek miasta (Lu, 1999).

Twarde determinanty odnoszą się do materialnych i infrastrukturalnych aspektów funkcjonowania miasta, w tym:

- stan i dostępność zasobów mieszkaniowych – dostęp do mieszkań o zróżnicowanym standardzie, wielkości i cenie. W miastach kurczących się często występuje nadpodaż mieszkań o niskim standardzie technicznym, co obniża ich atrakcyjność. Programy renowacyjne, wspierające efektywność energetyczną i modernizację budynków, stają się kluczowym narzędziem przyciągania nowych mieszkańców;
- dostęp do usług publicznych – jakość i lokalizacja szkół, przedszkoli, placówek zdrowia, instytucji kultury i rekreacji mają bezpośredni wpływ na decyzje rezydencjalne. W kurczących się

and the city's website also mentions recreational areas as appealing features after working hours.

Some towns explicitly reference residential attractiveness on their official websites. Biecz's site, for example, features easily accessible information on the new residential project *Słoneczne Wzgórze*. Szczucin's site emphasizes the availability of nursery and preschool services, as well as initiatives aimed at improving residents' quality of life and creating ideal living and leisure condition. In the case of Miechów, the website declares that 'there is no room for stagnation', and promotes the municipality as an excellent place to live for those who value safety, development, and a healthy lifestyle.

This brief review of official town websites confirms that, in terms of promoting towns as good places not only to visit or invest in but also to live in, much remains to be done. However, some local governments appear to be aware of the need for strategic marketing in this area.

Residents of most towns are relatively active on social media, often contributing to the promotion of their town. All the towns studied have Facebook pages, although most are general community pages such as *Announcements* or *Spotted*. Bukowno, Biecz, Koszyce, and Proszowice also maintain active resident-oriented pages such as *Groups* or *Forums for Residents*. Social media is increasingly becoming a primary source of information, and it seems that active engagement from local governments is essential for shaping a positive image of the town as an ideal place to live.

FACTORS AND STRATEGIES INFLUENCING THE RESIDENTIAL ATTRACTIVENESS OF CITIES

The residential attractiveness of towns, particularly those affected by depopulation, is shaped by a wide array of complex factors that influence people's decisions to settle, remain, or leave a given area (Hollander, 2011). In the case of shrinking and depopulating towns, the revitalization of degraded districts, the transformation of vacant properties for residential use, and an active housing policy aimed at diverse social groups – alongside strategic place marketing – take on special significance (Brzosko-Sermak, 2023; Barreira et al., 2019). Residential attractiveness factors can be divided into *hard (material)* location factors, such as the quality of technical infrastructure, condition of the housing stock, access to public services (education, healthcare, transport), safety, and availability of green spaces; and *soft (immaterial)* factors related to quality of life, such as place identity, spatial aesthetics, cultural and social offerings, neighbourhood relations, and the city's image (Lu, 1999).

- **Hard determinants** refer to the material and infrastructural aspects of urban functioning, including:
- **Condition and availability of housing** – access to housing of varying standards, sizes, and prices. In shrinking towns, there is often an oversupply of low-quality housing, which diminishes overall appeal. Renovation programs promoting energy efficiency and modernization of buildings are therefore key tools for attracting new residents;
- **Access to public services** – the quality and location of schools, kindergartens, healthcare facilities, and cultural and recreational institutions have a direct impact on residential decisions. Shrinking towns frequently experience a *spiral of service withdrawal*, which negatively affects the attractiveness of peripheral districts;

miastach obserwuje się często tzw. spiralę zwijania się usług (*urban service decline*), co negatywnie wpływa na atrakcyjność dzielnic peryferyjnych;

- transport i mobilność – dobrze rozwinięta sieć transportu publicznego oraz infrastruktura piesza i rowerowa sprzyjają utrzymaniu funkcjonalności miejskiej i zwiększają dostępność kluczowych lokalizacji. Przeciwdziałanie wykluczeniu transportowemu to jedno z podstawowych działań poprawiających jakość życia w zdegradowanych częściach miasta;
- jakość środowiska i przestrzeni publicznych – dostępność terenów zielonych, czystość powietrza, bezpieczeństwo ekologiczne oraz estetyka przestrzeni miejskiej to podstawowe elementy wpływające na postrzeganie miasta jako miejsca przyjaznego do życia.

Miękkie czynniki odnoszą się do subiektywnych odczuć mieszkańców związanych z jakością życia i tożsamością miejsca i są to:

- kapitał społeczny i poczucie wspólnoty – silne więzi społeczne, zaangażowanie obywatelskie i zaufanie do lokalnych instytucji zwiększają stabilność rezydencjalną. Wspólnoty aktywnie uczestniczące w życiu lokalnym rzadziej decydują się na migrację;
- wizerunek miasta i tożsamość lokalna – percepcja miasta w oczach jego mieszkańców i potencjalnych rezydentów może działać jak samospełniająca się przepowiednia. Miasta postrzegane jako zaniedbane, przestępcze czy „przebrane” mają trudności w zatrzymaniu populacji. Z kolei działania z zakresu miejskiego marketingu, rebrandingu i narracji sukcesu mogą odwrócić ten trend;
- kultura i oferta spędzania wolnego czasu – dostęp do wydarzeń kulturalnych, działalność NGO, strefy rekreacyjne i społeczne miejsca spotkań mają znaczenie szczególnie dla młodszych grup wiekowych, które poszukują dynamicznego i zróżnicowanego środowiska życia;
- subiektywna jakość życia – komfort codziennego życia, poczucie bezpieczeństwa, możliwości rozwoju osobistego oraz satysfakcja z zamieszkiwania danego miejsca to czynniki trudne do zmierzenia, ale decydujące w procesach migracyjnych.

Można również analizować strategie przeciwdziałania spadkowi atrakcyjności mieszkaniowej, wykorzystywane przez miasta dotknięte tym problemem. W literaturze i praktyce urbanistycznej wyróżnia się kilka podejść wspierających atrakcyjność rezydencjalną w miastach dotkniętych regresją demograficzną (Miot, 2013; Buch, et al., 2014). Jednym z nich jest zrównoważona rewitalizacja, która obejmuje kompleksowe działania w zakresie poprawy infrastruktury, estetyki, funkcjonalności i integracji społecznej. Kluczowe jest tu angażowanie mieszkańców w procesy decyzyjne. Miasta stawiają również na zieloną infrastrukturę, czyli zwiększanie udziału terenów zielonych i błękitnych, promowanie mobilności pieszej i rowerowej, adaptacja do zmian klimatu. Ważna jest także polityka mieszkaniowa sprzyjająca różnorodności. Chodzi tu o wspieranie budownictwa socjalnego, kooperatyw mieszkaniowych, mieszkań dla seniorów i osób młodych. Zauważa się również dbanie o zmianę percepcji miasta poprzez *branding*, narracje o jakości życia, promocję lokalnych zasobów i historii.

Działania polityki miejskiej sprzyjające budowaniu atrakcyjności rezydencjalnej i spójności społecznej odnoszą się również do wspieranie lokalnej gospodarki i zatrudnienia (Hospers, 2014). Szczególna uwaga jest w tym względzie poświęcona tworzeniu warunków do rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości, przyciąganiu inwestorów oferujących stabilne zatrudnienie, czy wspieraniu innowacyjnych branż, np. zielonej gospodarki, IT czy usług opartych na wiedzy. Miasta stawiają również na rozwój

- **Transport and mobility** – a well-developed public transport network, along with pedestrian and cycling infrastructure, helps maintain urban functionality and enhances access to key areas. Combating transport exclusion is essential for improving life quality in degraded urban areas;
- **Environmental quality and public spaces** – access to green areas, air cleanliness, ecological safety, and the aesthetics of urban space are all critical to how friendly and liveable a city appears.

Soft factors relate to residents' subjective perceptions of quality of life and place identity, including:

- **Social capital and sense of community** – strong social ties, civic engagement, and trust in local institutions increase residential stability. Communities that are actively engaged in local life are less likely to experience outmigration;
- **City image and local identity** – the way a city is perceived by both residents and outsiders can become a self-fulfilling prophecy. Cities seen as neglected, unsafe, or “lost causes” struggle to retain population. Conversely, urban marketing, rebranding, and success narratives can help reverse such trends;
- **Culture and leisure offer** – access to cultural events, NGO activity, recreational zones, and social gathering spaces is particularly important for younger age groups seeking dynamic, diverse living environments;
- **Subjective quality of life** – everyday comfort, a sense of safety, opportunities for personal development, and satisfaction with one's place of residence are difficult to quantify but crucial in migration decisions.

It is also possible to analyse the strategies used by towns to counter declining residential attractiveness. The literature and urban planning practice identify several approaches that support residential appeal in towns experiencing demographic regression (Miot, 2013; Buch et al., 2014). One of the most prominent is *sustainable revitalization*, which includes comprehensive actions to improve infrastructure, aesthetics, functionality, and social integration. A key aspect is involving residents in decision-making processes.

Cities are also investing in *green infrastructure*, such as increasing the share of green and blue areas, promoting walking and cycling, and adapting to climate change. Equally important is a housing policy that supports diversity – encouraging social housing, housing cooperatives, and units for seniors and young people. Another critical strategy involves *changing the city's perception* through branding, quality-of-life storytelling, and promotion of local resources and heritage.

Urban policies aimed at strengthening residential attractiveness and social cohesion also focus on 'supporting the local economy and employment' (Hospers, 2014). Special emphasis is placed on creating conditions for the development of small and medium-sized enterprises, attracting investors who offer stable employment, and promoting innovative industries, such as the green economy, IT, or knowledge-based services.

infrastruktury społecznej i przestrzeni publicznych, co w praktyce oznacza inwestowanie w przyjazne przestrzenie wspólne: place, parki, skwery, które sprzyjają integracji mieszkańców; tworzenie lokalnych centrów aktywności społecznej i kulturalnej oraz zapewnienie dostępu do wysokiej jakości usług zdrowotnych, edukacyjnych i opiekuńczych.

Jedną ze strategii miast depopulujących jest wzmacnianie kapitału społecznego poprzez wspieranie inicjatyw oddolnych i organizacji pozarządowych, realizowanie programów integrujących różne grupy społeczne i pokoleniowe (np. warsztaty międzypokoleniowe, działania na rzecz seniorów i młodzieży) oraz promowanie mechanizmów partycypacji obywatelskiej, np. budżetu obywatelskiego czy konsultacji społecznych. Długoterminowe dbanie o rozwój miast w strategiach przejawia się w dbałości o edukację i kulturę jako narzędzia spójności. Przede wszystkim chodzi o rozwój lokalnych instytucji edukacyjnych i kulturalnych z ofertą odpowiadającą na potrzeby różnych grup oraz angażowanie mieszkańców w projekty kulturalne i edukacyjne o charakterze wspólnotowym (np. festiwale lokalne, historyczne spacer, archiwum społeczne). Ważne jest również wykorzystanie dziedzictwa kulturowego do wzmacniania tożsamości lokalnej i integracji mieszkańców.

Nie bez znaczenia jest również zarządzanie terytorialne i międzysektorowe polegające na koordynacji działań pomiędzy jednostkami samorządowymi, instytucjami publicznymi, podmiotami prywatnymi i mieszkańcami, jak również planowanie przestrzenne uwzględniające potrzeby mieszkaniowe, komunikacyjne i środowiskowe w sposób zrównoważony oraz integracja polityk miejskich z dokumentami strategicznymi na poziomie regionalnym i krajowym.

Another priority is the development of 'social infrastructure and public spaces', which in practice means investing in resident-friendly common areas: squares, parks, green spaces that foster integration; creating local centres for social and cultural activities; and ensuring access to high-quality health, educational, and care services.

One strategy pursued by depopulating towns is 'strengthening social capital' through support for grassroots initiatives and NGOs, implementation of programs that integrate various social and generational groups (e.g. intergenerational workshops, senior and youth-focused activities), and promotion of civic participation mechanisms such as participatory budgeting or public consultations.

Long-term urban development strategies also emphasize the importance of 'education and culture as tools for cohesion'. This includes the growth of local educational and cultural institutions with programming tailored to different social groups, and engaging residents in community-oriented educational and cultural projects (e.g., local festivals, historical walks, community archives). Leveraging cultural heritage to strengthen local identity and foster integration is also vital.

Lastly, 'territorial and cross-sectoral governance' plays a crucial role. This involves coordinating actions among local governments, public institutions, private actors, and residents, along with spatial planning that integrates housing, mobility, and environmental needs in a sustainable way, and aligning local urban policies with strategic documents at the regional and national level.

Tabela 5. Znaczenie twardych oraz miękkich determinantów w dokumentach strategicznych i planistycznych badanych miast

Table 5. Importance of hard and soft determinants in the strategic and planning documents of the studied towns

Miasto/ Town	Twarde determinanty/ Hard determinants				Miękkie determinanty/ Soft determinants				Wspieranie atrakcyjności rezydencjalnej/ Supporting residential attractiveness			
	Zasoby mieszkaniowe/ Available housing	Usługi publiczne/ Public services	Transport i mobilność/ Transport and mobility	Środowisko przyrodnicze i przestrzenie publiczne / Public natural and spatial environment	Kapitał społeczny/ Social capital	Wizerunek miasta/ Image of the town	Oferta czasu wolnego/ Leisure activities	Jakość życia/ Quality of life	Rewitalizacja/ Urban revitalisation	Zielona infrastruktura/ Green infrastructure	Polityka mieszkaniowa/ Housing policy	Marketing terytorialny/ Territorial marketing
Wolbrom	+/-	+	+++	+	++	+	+	++	++	+	++	+++
Bukowno	+/-	+++	+++	+++	+++	++	++	++	++	+	+	++
Libiąż	+++	+++	+++	+++	+	+	++	++	+	+++	++	++
Biecz	+/-	++	+++	++	+++	+	-	+	+	-	+/-	++
Proszowice	++	+++	+++	++	++	-	+	+	-	+	+	-
Miechów	++	+	++	+	+	-	+	+	+	-	+	+
Trzebinia	+	+	+	++	+	+	+	-	++	-	++	++
Żabno	+++	+++	+++	+	+	-	++	+	+	+	-	+
Nowe Brzesko	++	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
Szczucin	+	+	+	-	+	+	+	-	+	-	-	+
Tuchów	+	+	+	+	+	-	+	-	-	-	+	+
Koszyce	+	+	+	++	+	-	++	-	+	+	+	+

Uwagi: Znaczenie istotności +++ duże, ++ średnie, + małe, - brak, +/- sprzeczne zapisy/ Notes: Significance levels: +++ high, ++ medium, + low, - none, +/- contradictory entries

Źródło: Opracowanie własne/ Source: Author's own elaboration.

DETERMINANTY ATRAKCYJNOŚCI REZYDENCJALNEJ I STRATEGIE PRZECIWDZIAŁANIA SPADKOWI MIESZKAŃCÓW W DOKUMENTACH BADANYCH MIAST

Przeprowadzona analiza dokumentów strategicznych i planistycznych 12 badanych miast województwa małopolskiego wykazała, że „atrakcyjność” tych ośrodków przedstawiona jest w kilku kontekstach, najczęściej w odniesieniu do atrakcyjności rezydencjalnej, ale także turystycznej, inwestycyjnej czy ogólnej atrakcyjności gminy. Twarde determinanty wspierające atrakcyjność odnosiły się przede wszystkim do zasobów mieszkaniowych. Należy podkreślić, że we wszystkich tych dokumentach problemy depopulacji i kurczenia się były przedstawiane jako silnie determinujące wszelkie działania w zakresie mieszkalnictwa. Znaczenie poszczególnych twardych oraz miękkich determinantów w dokumentach strategicznych i planistycznych badanych miast zostało przedstawione w Tabeli 5.

UWARUNKOWANIA TWARDE I STRATEGIE MIESZKANIOWE W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH BADANYCH MIAST

Wolbrom w ramach polityki mieszkaniowej koncentruje się na terenach pod inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym. Strategia w tym zakresie dopuszcza nowe lokalizacje i zwiększanie oferty mieszkaniowej. Dokumenty planistyczne natomiast nie wyznaczają nowych terenów mieszkaniowych poza obszarami zwartej zabudowy i terenami przeznaczonymi już pod ten rodzaj zagospodarowania. Generalnie miasto to planuje także adaptację pustostanów na mieszkania socjalne i komunalne.

Bukowno również zakłada rozwój budownictwa mieszkaniowego, ale w terenach już zurbanizowanych (tzw. recykling przestrzeny) i zapobieganie rozpraszaniu zabudowy. Miasto nie przewiduje wyznaczania nowych terenów do zabudowy mieszkaniowej ze względu na prognozowaną zmniejszającą się liczbę ludności i brak zwiększenia zapotrzebowania. Podkreślane jest natomiast podnoszenie standardu zamieszkania.

Libiąż w swoich dokumentach strategicznych stawia na atrakcyjność osadniczą, tworzenie zwartych i atrakcyjnych terenów osadniczych, rozwój mieszkalnictwa i efektywne zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym. Polityka rozwoju przestrzennego badanego miasta przewiduje wyznaczenie i zagospodarowanie nowych terenów mieszkaniowych. Wzmacnianie atrakcyjności osadniczej gminy ma następować poprzez publiczne i prywatne inwestycje mieszkaniowe. Gmina dąży do zwiększania zasobu mieszkań, w tym komunalnych, socjalnych i chronionych.

Biecz chce stworzyć dogodne warunki funkcjonowania i rozwoju istniejącej oraz możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, jest to jednak jeden z pobocznych celów rozwojowych tego miasta. Zakłada się uzupełnianie zabudowy już istniejącej. Kluczowe jest stworzenie podstaw przestrzennych dla wzrostu demograficznego, w tym zwiększenie powierzchni dla rozwoju osadnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego oraz stworzenie warunków do osadnictwa. Miasto planuje ograniczenie rozpraszania zabudowy. Proszowice dążą do podnoszenia atrakcyjności zamieszkiwania poprzez uzupełnianie istniejącego zainwestowania i podnoszenie standardów mieszkaniowych. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej ma być uzupełnieniem funkcji podstawowej. Realizacja obiektów usług publicznych i komercyjnych w obszarach mieszkaniowych ma wpłynąć znacząco na wzrost atrakcyjności zamieszkania.

Miechów koncentruje się w dokumentach planistycznych na racjonalnym wyznaczaniu terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz ograniczaniu zabudowy rozproszonej. Planuje się wykorzystywanie luk pomiędzy zabudową istniejącą kosztem wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. Należy odnotować, że mieszkalnictwo nie jest wskazywane jako główny cel dla tego ośrodka.

DETERMINANTS OF RESIDENTIAL ATTRACTIVENESS AND STRATEGIES TO COUNTER POPULATION DECLINE IN THE STRATEGIC DOCUMENTS OF THE STUDIED TOWNS

An analysis of the strategic and planning documents of 12 towns in Lesser Poland revealed that the concept of “attractiveness” is presented in several contexts – most commonly in relation to residential attractiveness, but also in terms of tourism, investment, and overall municipal appeal. The ‘hard determinants’ supporting attractiveness primarily referred to housing stock. It should be emphasized that in all these documents, the issues of depopulation and urban shrinkage were identified as strongly influencing all housing-related activities. The significance of specific hard and soft determinants in the strategic and planning documents of the studied towns is presented in Table 5.

HARD DETERMINANTS AND HOUSING STRATEGIES IN THE STRATEGIC DOCUMENTS OF STUDIED CITIES

Wolbrom, as part of its housing policy, concentrates on land for residential investment. Its strategy allows for new residential locations and an increase in the housing offer. However, the planning documents do not designate new residential lands beyond the areas of existing dense housing and those already zoned for residential development. In general, the city also plans to adapt vacant dwellings for social and municipal housing.

Bukowno also foresees housing growth, but only in already urbanized areas (so-called spatial recycling), aiming to prevent spatial dispersion of housing. The city does not plan to designate new areas for residential construction due to the projected decline in population and lack of increased demand. It does, however, emphasize raising housing standards.

Libiąż, in its strategic documents, emphasizes residential attractiveness, creating compact and appealing residential zones, housing development, and efficient management of the municipally owned housing stock. The spatial development policy for the town provides for the designation and development of new residential areas. Enhancing residential appeal is to be achieved through both public and private housing investments. The municipality aims to increase its housing stock, including municipal, social, and protected housing.

Biecz aims to create favourable conditions for the operation and growth of existing residential development and for the location of new housing, though this is one of several development goals. It plans to infill already existing housing. Key is to create spatial foundations for demographic growth, including increasing the area for both singlefamily and multifamily residential development, and to create conditions favourable for settlement. The city plans to limit the dispersion of buildings. Proszowice seeks to increase residential attractiveness by filling in existing builtup areas and improving housing standards. The location of new housing development is to complement the primary functions of the town. The implementation of public and commercial service facilities in residential areas is intended to significantly raise the attractiveness of living there. Miechów's planning documents focus on rational designation of residential development areas and on limiting dispersed housing. Plans call for use of gaps between existing builtup areas rather than designating new residential land. It should be noted that housing is not identified as a primary goal for this centre.

Trzebinia przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy. Nowe tereny zabudowy powinny powstawać z wykorzystaniem potencjału rezerw terenów dotychczas niezagospodarowanych jak i zabudowanych znajdujących się w zasięgu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, bez nadmiernego rozprzestrzeniania się zabudowy.

Żabno stawia na wysoki standard życia mieszkańców w każdym wieku i dostępność lokali mieszkalnych. Miasto dąży do realizacji potrzeb mieszkańców w sferze budownictwa mieszkaniowego i zapewnienia warunków przestrzennych dla kształtowania spójnego układu urbanistycznego. Jednakże dopuszcza również do kształtowania zabudowy poza jego granicami w obrębie gminy wiejskiej, co może przyczynić się do rozpraszania zabudowy mieszkaniowej.

Nowe Brzesko dąży do stworzenia korzystnych warunków do realizacji potrzeb i aspiracji mieszkaniowych ogółowi mieszkańców, w tym ludności ekonomicznie słabszej lub dotkniętej wypadkami losowymi. Szczucin w niewielkim stopniu poświęca uwagę atrakcyjności mieszkaniowej w swoich dokumentach. Jednakże identyfikuje atrakcyjne warunki do życia jako jeden z celów na przyszłość.

Tuchów zamierza prowadzić bardzo świadomą i konsekwentną politykę mieszkaniową związaną z planowym wykorzystaniem procesów suburbanizacji Tarnowa dla pozyskania nowych mieszkańców. Koszyce natomiast chcą stworzyć ofertę inwestycyjną dotyczącą indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.

Pośród innych twardych determinant atrakcyjności rezydencjalnej miast można wymienić usługi publiczne. Miasta identyfikują rozwój i/lub poprawę dostępności i jakości usług publicznych w obszarach takich jak: służba zdrowia (przychodnie, opieka zdrowotna), edukacja (szkoły, żłobki, rozwój oferty edukacyjnej), pomoc społeczna (usługi senioralne, wsparcie dla osób ze szczególnymi potrzebami, wsparcie rodziny), kultura i sport/rekreacja. Przykładowo Proszowice stawiają na rozwój bazy materialnej infrastruktury społecznej w celu zwiększenia sieci dróg lokalnych oraz realizację obiektów usług publicznych i komercyjnych w mieście. Żabno natomiast wskazuje na rozbudowany sektor usług społecznych i nowoczesną infrastrukturę publiczną, a Nowe Brzesko dąży do usług publicznych na poziomie akceptowanych powszechnie standardów. Bukowno stawia na wysoką jakość infrastruktury społecznej, sprzyjającą efektywnej realizacji usług.

Wiele gmin planuje budowę lub modernizację infrastruktury drogowej, poprawę bezpieczeństwa w ruchu drogowym, zwiększenie dostępności komunikacyjnej (wewnętrznej i zewnętrznej).

Kolejną determinantą jest transport i mobilność. Rozwój transportu i mobilności ma istotny wpływ na atrakcyjność rezydencjalną miast, ponieważ bezpośrednio przekłada się na jakość życia mieszkańców. Sprawna komunikacja w miastach to lepsza dostępność miejsc pracy i usług, gdyż efektywny system transportowy umożliwia szybki i wygodny dojazd do pracy, szkół, placówek zdrowia, instytucji kultury i rekreacji. Zwiększa to funkcjonalność miasta i ułatwia codzienne życie. Dodatkowo nowoczesne rozwiązania transportowe (np. inteligentne systemy zarządzania ruchem, infrastruktura rowerowa) zmniejszają natężenie ruchu, co wpływa na komfort życia i decyzje migracyjne. Warto również wspomnieć, że rozwój niskoemisyjnego transportu publicznego i alternatywnych środków mobilności (rowery, hulajnogi, *car-sharing*) ogranicza emisję spalin, hałas i zanieczyszczenie powietrza, czyniąc miasto bardziej przyjaznym do życia. Co więcej dobre połączenia transportowe sprzyjają spójności miasta, integrując różne jego części i przeciwdziałając wykluczeniu komunikacyjnemu, zwłaszcza wśród osób starszych, młodzieży czy osób z niepełnosprawnościami. Dla rozwoju miast nie bez znaczenia jest również fakt, że obszary dobrze skomunikowane zyskują na wartości rynkowej, co przyciąga inwestorów i nowych mieszkańców.

Trzebinia fights against dispersion of development. New residential zones should be created using the potential of reserve lands – both undeveloped and already built upon – but within reach of existing technical and transportation infrastructure, to prevent undue sprawl.

Żabno emphasizes a high standard of living for residents of all ages and accessibility of housing units. The town seeks to meet residents' housing needs spatially and to ensure coherent urban structure. However, it also allows for residential building beyond its boundaries within the rural municipality, which may contribute to housing dispersion.

Nowe Brzesko aims to create favourable conditions for housing needs and aspirations for all residents, including the economically disadvantaged or those affected by adverse life events.

Szczucin pays relatively little attention to residential attractiveness in its documents. Still, it identifies 'attractive conditions for living' as a goal for the future.

Tuchów intends to pursue a very deliberate housing policy tied to the planned use of suburbanization from nearby Tarnów to attract new residents.

Koszyce wants to build an investment offer for individual housing development.

Among the other hard determinants of residential attractiveness, public services are frequently mentioned. Towns identify the development and/or improvement of accessibility and quality of public services in areas such as: health care (clinics, medical care), education (schools, preschools, expanding educational offerings), social assistance (senior services, support for people with special needs, family support), culture and sports/recreation. For example, Proszowice emphasize developing the base of social infrastructure to increase the network of local roads and construction of public and commercial service facilities in the town. Żabno points to an expanded social services sector and modern public infrastructure, and Nowe Brzesko strives for public services meeting widely accepted standards. Bukowno emphasizes high quality of social infrastructure, favourable to effective delivery of services.

Many municipalities plan construction or modernization of road infrastructure, improving road safety, increasing internal and external transport accessibility.

Another determinant is transport and mobility. Development in transport and mobility significantly influences residential attractiveness of towns, as it directly affects residents' quality of life. Efficient communication in towns improves access to jobs and services, since an effective transport system enables quick and convenient travel to workplaces, schools, healthcare, cultural and recreational sites. This increases city functionality and facilitates daily life. Additionally, modern transport solutions (e.g., intelligent trafficmanagement systems, bicycle infrastructure) reduce traffic congestion, enhancing living comfort and influencing migration decisions. It is also worth noting that development of lowemission public transport and alternative mobility means (bikes, scooters, carsharing) reduces exhaust emissions, noise, and air pollution, making the town more liveable. Moreover, wellconnected transport links increase real estate value, attracting investors and new residents.

Documents show that the development of the road system should proceed in a sustainable manner, accounting for communication needs related to new residential areas, where

Jak wykazała analiza dokumentów badanych ośrodków rozwój systemu drogowego miasta powinien przebiegać w sposób zrównoważony, z uwzględnieniem potrzeb komunikacyjnych związanych z nową zabudową, jeżeli taka jest planowana. Badane miasta podkreślają, że sieć drogowa powinna zapewniać dostęp do terenów o zróżnicowanych funkcjach, jednocześnie nie powodując uciążliwości dla obszarów mieszkaniowych i stref rekreacyjnych. Należy dążyć do wyprowadzenia ruchu tranzytowego, zwłaszcza ciężkiego, poza centralne obszary miast. Dodatkowo rozbudowa infrastruktury drogowej powinna być skoordynowana z rozwojem transportu kolejowego. Stopniowa modernizacja systemów komunikacyjnych miasta ma istotne znaczenie dla jej rozwoju przestrzennego oraz społeczno-gospodarczego. Kluczowe jest zatem prowadzenie działań związanych z przebudową i budową nowej sieci dróg klasy lokalnej i zbiorczej, uwzględniając jednocześnie modernizację istniejących skrzyżowań oraz węzłów kolejowych. Niektóre gminy, jak Bukowno i Żabno, stawiają na rozwój ścieżek rowerowych/ekologicznych i minimalizowanie długości ciągów komunikacyjnych z preferencją dla transportu publicznego. Libiąż wymienia budowę Drogi Współpracy Regionalnej jako element poprawy dostępności zewnętrznej, a Biecz wspomina o rozwoju elektromobilności i rozwoju sieci i infrastruktury przystankowej. Proszowice wskazują na niewystarczające bezpieczeństwo i gęstość sieci dróg oraz potrzebę usprawnienia ruchu kołowego, a Miechów kontynuuje realizację drogi ekspresowej S7. Koszyce planują budowę obwodnicy miasta. Co ważne wymienione inwestycje pojawiają się w dokumentach miejskich w kontekście budowania atrakcyjności rezydencjalnej. Środowisko przyrodnicze i przestrzeń publiczną można wymienić jako kolejne czynniki wpływające pośrednio na jakość życia i chęć zamieszkania w badanych ośrodkach. Podniesienie standardu przestrzeni publicznych oraz ochrona środowiska, jak również tworzenie zielono-niebieskiej infrastruktury są tu kluczowym obszarem działań wielu badanych miast. Gminy dążą do zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza (niska emisja), zagospodarowania odpadów, promocji i stosowania OZE. Dbałość o tereny zielone, parki, zalesianie i ochrona terenów cennych przyrodniczo to cele dla wielu badanych ośrodków. Miasta planują uporządkowanie i zagospodarowanie przestrzeni publicznych, często na cele rekreacyjne i turystyczne, dążąc do poprawy ich estetyki i funkcji użytkowej. Bukowno i Libiąż wspominają o tworzeniu zielono-niebieskiej infrastruktury i klimatycznie neutralnej gospodarce, a Biecz wskazuje na konieczną adaptację do zmian klimatu. Trzebinia natomiast dąży do przywrócenia równowagi terenom przekształconym w wyniku działalności człowieka. Rozwój społeczny i wzmacnianie kapitału społecznego to powtarzający się temat w dokumentach miejskich w kontekście kreowania atrakcyjności rezydencjalnej. Miasta planują przeciwdziałanie patologiom społecznym, wzmacnianie współpracy z organizacjami pozarządowymi i lokalnymi stowarzyszeniami, integrację mieszkańców (np. międzypokoleniową). Biecz i Proszowice podkreślają wzrost poczucia tożsamości lokalnej i świadomości obywatelskiej oraz włączenie społeczne i wspieranie aktywności społecznej. Bukowno i Libiąż planują stworzenie systemu wsparcia dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz osób starszych, jak również rodziny. Miechów wskazuje na potrzebę kreowania przedsiębiorczego i kreatywnego społeczeństwa oraz więzi społecznych. Wizerunek miasta i marketing terytorialny jest również istotnym czynnikiem wspomagającym procesy związane z chęcią osiedlania się. Miasta dążą do kształtowania atrakcyjnego wizerunku i budowania rozpoznawalnej marki (lokalnej, ponadlokalnej, krajowej, międzynarodowej). Ważna jest promocja ośrodka, jego walorów (turystycznych, kulturowych, przyrodniczych) oraz potencjału gospodarczego i inwestycyjnego. Libiąż planuje w tym względzie działania w ramach koncepcji *smart city* i budowę marki #Marka Libiąż. Miasto

planed. Studied towns emphasize that the road network must provide access to areas with diverse functions, while avoiding undue burdens on residential and recreational areas. There is a need to divert transit traffic – especially heavy vehicles – away from city centres. Also, the expansion of road infrastructure should be coordinated with development of railway transport. Gradual modernization of a town's transport network is of significant importance for spatial, social, and economic development. Thus, actions related to building and upgrading local and collector roads are crucial, while also modernizing existing junctions and railway junctions. Some municipalities, like Bukowno and Żabno, emphasise developing bicycle/ecological paths and minimizing the length of transport routes, with preference for public transport. Libiąż mentions building the Regional Cooperation Road as part of improving external accessibility, and Biecz speaks of development of mobility and bus stop infrastructure. Proszowice point to insufficient safety and density of roads and need to improve vehicular traffic, while Miechów continues with implementation of the S7 expressway. Koszyce plan to build a ring road for the town. Importantly, these investments are mentioned in municipal documents in the context of building residential attractiveness.

Natural environment and public spaces are another set of factors influencing life quality and residential decisionmaking in the studied towns. Raising the standard of public spaces and protecting the environment, as well as creating greenblue infrastructure, are key areas in the strategies of many towns. Municipalities strive to reduce air pollution (especially low emissions), manage waste properly, promote and use renewable energy sources. Care for green areas, parks, afforestation and protection of ecologically valuable lands are objectives in many of the towns studied. Towns plan to organize and develop public spaces, often for recreational and tourism use, striving to improve both their aesthetics and functional usability. Bukowno and Libiąż mention creation of greenblue infrastructure and climateneutral economy, and Biecz indicates the necessary adaptation to climate change. Trzebinia aims to restore balance to areas transformed by human activity.

Social development and strengthening of social capital is another recurring theme in municipal documents regarding residential attractiveness. Towns plan to counter social pathologies, strengthen cooperation with NGOs and local associations, integrate residents (e.g., intergenerationally). Biecz and Proszowice emphasize increasing local identity and civic awareness and promoting social inclusion and community activity. Bukowno and Libiąż plan support systems for socially vulnerable individuals, the elderly, and families. Miechów points to the need to foster an entrepreneurial, creative society and social bonds.

City image and territorial marketing are also important factors supporting residential attractiveness. Towns strive to build attractive image and recognizable brand (locally, supra-locally, nationally, internationally). Promotion of the town, its strengths (touristic, cultural, environmental) and its economic and investment potential is considered important. Libiąż plans actions under a smart city concept and to build the brand #Marka Libiąż. The town emphasizes favourable conditions for business development. Trzebinia and Żabno aim to strengthen the economic position of the municipality and its diversification. Tuchów seeks to leverage the recognizable

stawia przede wszystkim na korzystne warunki dla rozwoju działalności gospodarczej. Trzebinia i Żabno dążą do wzmocnienia pozycji gospodarczej gminy oraz jej dywersyfikacji. Tuchów natomiast chce wykorzystać rozpoznawalną markę Klasztoru oo. Redemptorystów do kreowania wizerunku o potencjale turystycznym i kulturowym. Rozwój oferty sportowo-rekreacyjnej, kulturalnej i turystycznej jest priorytetem dla wielu ośrodków w kontekście atrakcyjności rezydencjalnej. Miasta planują remonty i rozbudowę bazy sportowo-rekreacyjnej, zagospodarowanie terenów (np. poprzemysłowych) na cele rekreacyjne i turystykę aktywną, tworzenie nowych obiektów (np. ośrodki sportowe, rekreacyjno-wędkarskie) i szlaków (rowerowych, pieszych, konnych).

Poprawa jakości życia mieszkańców jest wskazywana jako nadrzędny cel wielu badanych ośrodków, osiągnięty przez inwestycje w infrastrukturę (drogową, techniczną, środowiskową), rozwój usług publicznych i podnoszenie standardów zamieszkania. Przykładowo Wolbrom podkreśla znakomite warunki zamieszkiwania, a Libiąż mówi o komfortowych warunkach życia. Żabno dąży do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich standardów w zakresie jakości życia.

Kilka miast planuje rewitalizację konkretnych obszarów: parków i terenów zielonych/rekreacyjnych, przestrzeni międzyblokowych i ogólnodostępnych, centrów miast, obszarów silnie zurbanizowanych, terenów poprzemysłowych. Rewitalizacja jest często rozumiana szeroko, obejmując aspekty społeczne, gospodarcze i przestrzenne lub bardzo wąsko, wbrew ustawowym zapisom, koncentrując się wyłącznie na pojedynczych remontach. Pomimo że wszystkie ośrodki posiadają dokumenty rewitalizacyjne, to tylko nieliczne z nich wymieniają realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych w innych dokumentach jako kluczowe działanie, są to np. Biecz i Koszyce.

Podsumowując, atrakcyjność rezydencjalna badanych miast według analizowanych dokumentów jest wspierana głównie przez inwestycje w zasoby mieszkaniowe i jakość przestrzeni publicznych (twarde determinanty), a także przez rozwój oferty spędzania czasu wolnego, budowanie pozytywnego wizerunku i marki, poprawę jakości życia oraz dbałość o środowisko naturalne (miękkie determinanty). Badane miasta identyfikują zasoby mieszkaniowe i politykę mieszkaniową jako kluczowy obszar rozwoju, choć z różnym poziomem priorytetu i odmiennymi strategiami. Główne kierunki działań w tym obszarze to m.in. zwiększanie atrakcyjności zamieszkiwania i osadniczej. Wiele miast stawia sobie za cel podnoszenie atrakcyjności zamieszkiwania i osadniczej, często poprzez rozwój mieszkalnictwa i podnoszenie jego standardów, jak również zapewnienie korzystnych warunków dla realizacji potrzeb i aspiracji mieszkaniowych ogółu mieszkańców, w tym ludności ekonomicznie słabszej. Kolejnym ważnym elementem kreowania atrakcyjności rezydencjalnej jest rozwój budownictwa mieszkaniowego i zwiększanie oferty, co jest dyskusyjne w dobie silnego trendu depopulacyjnego tych ośrodków. Duża część miast stawia również na wysoką jakość planowania przestrzennego i zarządzanie terenami pod zabudowę. Nacisk jest kładziony na racjonalne wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową i tworzenie zwartych i atrakcyjnych terenów osadniczych. Wiele miast planuje ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz koncentrację rozwoju mieszkalnictwa w terenach już zurbanizowanych (recykling przestrzenny). Analiza dokumentów wykazała, że badane ośrodki są świadome zagrożeń rozwojowych związanych z depopulacją, a sama polityka mieszkaniowa jest kreowana ściśle w nawiązaniu do wniosków z diagnoz demograficznych.

ZAKOŃCZENIE

Lokalne władze odgrywają kluczową rolę w tworzeniu atrakcyjnego środowiska mieszkaniowego odpowiadającego na potrzeby różnicowanych grup społecznych. Powinny one prowadzić

brand of the Redemptorist Monastery (Klasztor oo. Redemptorystów) to create a tourism and cultural potential image.

Development of sportsrecreational, cultural, and tourism offer is a priority for many centres in terms of residential attractiveness. Towns plan renovations and expansion of the sports and recreational base, development of areas (e.g., postindustrial) for recreation and active tourism, creation of new facilities (e.g. sports centres, fishing/recreation sites) and trails (bike, walking, equestrian).

Improving quality of life is cited as a paramount goal by many studied centres, achieved through investments in infrastructure (road, technical, environmental), expanding public services, and raising housing standards. For example, Wolbrom emphasizes excellent living conditions, Libiąż speaks of comfortable living standards, and Żabno aims to ensure residents appropriate quality of life standards.

Several towns plan revitalization of specific areas: parks and green/recreational spaces, interblock spaces and publicly accessible spaces, town centres, highly urbanized areas, and postindustrial sites. Revitalization is often understood broadly, encompassing social, economic, and spatial aspects, or very narrowly – contrary to legal provisions – focused solely on individual repairs. Although all centres have revitalization documents, only a few include implementation of revitalization projects in other planning documents as key actions (for example Biecz and Koszyce).

In summary, according to the examined documents, residential attractiveness in the studied towns is supported mainly by investments in housing stock and public space quality (hard determinants), as well as by the development of leisure offerings, building a positive image and brand, improving quality of life, and attention to natural environment (soft determinants). Towns identify housing resources and housing policy as key areas of development, though with varying priority levels and differing strategies. Main directions of action in this area include increasing residential attractiveness and settlement appeal. Many towns set for themselves the goals of improving residential attractiveness, often through developing housing, raising its standard, as well as ensuring favourable conditions for satisfying housing needs and aspirations of all residents, including economically weaker population. Another important element of building residential attractiveness is expanding the housing offer, which is debatable in the context of strong depopulation trends in these centres. A large number of towns also focus on highquality spatial planning and managing land for residential development. Emphasis is placed on rational designation of residential lands and creating compact and appealing settlement zones. Many towns plan to limit dispersion of housing and concentrate residential development in already urbanized areas (spatial recycling). The document analysis showed that the towns are aware of developmental threats related to depopulation, and that housing policy is shaped closely in reference to demographic diagnoses.

ROLE OF LOCAL AUTHORITIES AND POLICY DIRECTIONS IN SHAPING RESIDENTIAL ATTRACTIVENESS

Local authorities play a crucial role in creating a residential environment that meets the needs of diverse social groups. They should implement an integrated policy encompassing economic development (job creation), support for social life (building social capital), effective education, and the

zintegrowaną politykę obejmującą rozwój gospodarczy (tworzenie miejsc pracy), wspieranie życia społecznego (budowanie kapitału społecznego), efektywną edukację oraz wykorzystanie instytucji kultury do wzmacniania społeczeństwa obywatelskiego i promowania pozytywnych stylów życia. Skuteczna polityka miejska opiera się na współpracy między instytucjami i szczeblami władzy, co umożliwia budowanie kapitału społecznego typu pomostowego i wiążącego. Dziedzictwo kulturowe może pełnić rolę integracyjną, łącząc różne pokolenia wokół wspólnych projektów, co sprzyja spójności społecznej (Karwińska, 2013, s. 181).

Jak wykazały analizy danych procesy depopulacyjne w małych miastach woj. małopolskiego znacząco wpływają na ich sytuację mieszkaniową potencjalnie prowadząc do degradacji tkanki mieszkaniowej i wzrostu pustostanów, przy niskiej liczbie oddawanych do użytku mieszkań (zwłaszcza wielorodzinnych). Zasób gruntów gminnych pod budownictwo jest znikomy. Oficjalne strony internetowe i media społecznościowe są wykorzystywane do promocji, ale często brakuje wyraźnego podkreślenia atutów rezydencjalnych. Konieczne są zdecydowane działania władz w celu zwiększenia atrakcyjności miast i zahamowania negatywnych trendów demograficznych.

Atrakcyjność rezydencjalna może być jednym z kluczowych czynników przeciwdziałającym procesom depopulacji miast. Ośrodki, które inwestują w poprawę jakości życia mieszkańców, zachowują większą stabilność demograficzną i wykazują zdolność do przyciągania nowych mieszkańców, w tym osób z wyższym kapitałem społecznym i intelektualnym. Zintegrowane podejście do rozwoju przestrzeni mieszkaniowych zwiększa ich konkurencyjność. Jak wykazała analiza dokumentów strategicznych, rewitalizacyjnych i planistycznych połączenie działań infrastrukturalnych, społecznych, środowiskowych i kulturowych sprzyja budowie spójnego środowiska zamieszkania, które odpowiada na potrzeby różnych grup społecznych. Należy zaznaczyć, że bliskość dużych ośrodków metropolitalnych stanowi szansę, ale wymaga aktywnej polityki miejskiej. Przykładowo miasta satelickie wobec większych miast mogą przyciągać mieszkańców dzięki spokojniejszemu trybowi życia, niższym kosztom utrzymania i lepszej dostępności przestrzeni publicznych, pod warunkiem odpowiedniego zagospodarowania i rozwoju usług. „Dobrze zaprojektowane i zarządzane otwarte przestrzenie dostarczają ważnych, socjalnych, środowiskowych, fizycznych i ekonomicznych korzyści które wpływają na atrakcyjność i jakość życia w miastach” (Comertler, 2007, s. 28). Jednakże położenie w większej odległości od metropolii, uniemożliwiające dojazdy do pracy, powoduje, że wyzwania rozwojowe i utrzymanie bądź przyciągnięcie nowych mieszkańców staje się trudniejszym wyzwaniem.

Kolejną kwestią jest często niewykorzystany potencjał przestrzeni i dziedzictwa kulturowego, który powinien zostać włączony w politykę mieszkaniową. Szczególnie w małych miastach rewitalizacja zdegradowanych obszarów i ich włączenie w tkankę miejską może stanowić narzędzie podnoszenia atrakcyjności rezydencjalnej. Bardzo istotny z punktu widzenia niniejszych badań, jak również obecnych wyzwań rozwojowych miast to proces kurczenia się, który z pewnością wymaga redefinicji celów polityki miejskiej. Zamiast skupiać się wyłącznie na wzroście liczby mieszkańców, konieczne jest tworzenie stabilnych, zrównoważonych i inkluzyjnych środowisk mieszkaniowych, które zapewniają jakość życia i rozwój społeczności lokalnych. W sytuacji niemożności podniesienia liczby mieszkańców w miastach, postawienie na wysoką jakość zamieszkania może być jednym z możliwych remediów wartych wpisania do miejskich polityk. W końcu współpraca międzysektorowa i wielopoziomowe zarządzanie są warunkiem skuteczności działań w małych kurczących się ośrodkach. Łączenie sił samorządów lokalnych, instytucji kultury, sektora prywatnego i społecznego

use of cultural institutions to strengthen civil society and promote positive lifestyles. Effective urban policy relies on cooperation between institutions and levels of government, which enables the development of both bonding and bridging social capital. Cultural heritage can serve an integrative function, connecting different generations through shared projects, thereby supporting social cohesion (Karwińska, 2013, p. 181).

As data analysis has shown, depopulation processes in small towns in Lesser Poland significantly affect their housing situation, potentially leading to housing stock degradation and a rise in vacant dwellings – accompanied by a low number of new housing units being completed (especially multi-family ones). Municipal land available for housing construction is minimal. While official websites and social media are used for promotion, they often lack clear emphasis on residential assets. Decisive action is needed by local governments to increase the attractiveness of these towns and reverse negative demographic trends.

Residential attractiveness may serve as a key factor in mitigating urban depopulation. Towns that invest in enhancing the quality of life of their residents typically demonstrate greater demographic stability and a stronger capacity to attract newcomers, including individuals with higher levels of social and intellectual capital. An integrated approach to the development of residential spaces significantly strengthens their competitiveness. As the analysis of strategic, revitalisation and planning documents indicates, the combination of infrastructural, social, environmental and cultural measures supports the creation of cohesive living environments that address the needs of diverse social groups.

It is important to note that proximity to large metropolitan areas presents an opportunity, but requires proactive urban policy. For example, satellite towns near major cities can attract new residents by offering a quieter lifestyle, lower living costs, and better access to public spaces – provided that urban planning and service development are handled effectively. Well-designed and well-managed open spaces provide vital social, environmental, physical, and economic benefits that enhance residential attractiveness and quality of life in cities (Comertler, 2007, p. 28). However, towns located further from metropolises – without viable commuting options – face greater challenges in maintaining and attracting new residents.

Another issue is the often-underutilized potential of space and cultural heritage, which should be incorporated into housing policy. Especially in small towns, the revitalization of degraded areas and their reintegration into the urban fabric can be a tool for enhancing residential attractiveness. A critical point, both for this study and for current urban development challenges, is the process of urban shrinkage, which clearly necessitates a redefinition of urban policy goals. Rather than focusing solely on population growth, it is essential to create stable, sustainable, and inclusive residential environments that ensure quality of life and support community development. In situations where population growth is unattainable, prioritizing high-quality living conditions may be one of the few viable remedies to be included in local policies.

Ultimately, cross-sector collaboration and multi-level governance are essential for the effectiveness of actions in small, shrinking towns. The combined efforts of local governments, cultural institutions, and private and social sectors increase

zwiększa efektywność działań na rzecz poprawy atrakcyjności miast, w tym ich atrakcyjności rezydencjalnej.

Podsumowując, badane miasta, mając świadomości trudności rozwojowych wynikających z depopulacji, skupiają się w obszarze zasobów mieszkaniowych i polityki mieszkaniowej głównie na zwiększaniu atrakcyjności swoich terenów dla potencjalnych i obecnych mieszkańców. Część ośrodków chce to osiągnąć poprzez rozwój różnorodnego budownictwa (indywidualnego, wielorodzinnego, komunalnego, socjalnego), biorąc pod uwagę zagospodarowanie nowych terenów pod budownictwo. Inne stawiają na racjonalne zarządzanie przestrzenią z naciskiem na zabudowę zwartą, ograniczanie rozpraszania czy adaptację pustostanów oraz podnoszenie ogólnego standardu życia i zamieszkania. Niektóre gminy wyraźnie łączą te działania z celami demograficznymi lub wykorzystują swoje położenie względem większych ośrodków.

BIBLIOGRAFIA/REFERENCES

- [1] Andersen H. S. 2008. Why do residents want to leave deprived neighbourhoods? The importance of residents' subjective evaluations of their neighbourhood and its reputation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(2).
- [2] Banerjee T., Baer W. C. 2013. *Beyond the neighborhood unit: Residential environments and public policy*. Springer Science & Business Media.
- [3] Barreira A.P., Nunes L.C., Guimarães M.H., Panagopoulos T. 2019. Satisfied but thinking about leaving: the reasons behind residential satisfaction and residential attractiveness in shrinking Portuguese cities. *International Journal of Urban Sciences*, 23:1, s. 67-87.
- [4] Bartosiewicz B., Kwiatek-Sołtys A., Kurek S. 2019. Does the process of shrinking concern also small towns? Lessons from Poland. *Quaestiones Geographicae*, 38(4).
- [5] Boschma R. A. 1997. New Industries and Windows of Locational Opportunity: A Long-Term Analysis of Belgium (Neue Industrien und das "Windows of Locational Opportunity" – Konzept. Eine Langfrist-Analyse Belgiens). *Erdkunde*, s. 12-22.
- [6] Brzozko-Sermak A. 2023. Zarządzanie polskimi miastami – obecne wyzwania. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 37(4), s. 50-64.
- [7] Brzozko-Sermak A., 2020. Problemy demograficzne miast województwa małopolskiego. *Annales Universitatis Paedagogicae Cracoviensis Studia Geographica*, 15, s. 201-214.
- [8] Buch T., Hamann S., Niebuhr A., Rossen A. 2014. What makes cities attractive? The determinants of urban labour migration in Germany. *Urban Studies*, 51(9), s. 1960-1978.
- [9] Comertler S. 2007. Rola terenów otwartych w podnoszeniu atrakcyjności i jakości życia miejskiego. *Czasopismo Techniczne. Architektura*, 104, s. 24-34.
- [10] Dekker K., de Vos S., Musterd S., van Kempen R. 2011. Residential satisfaction in housing estates in European cities: A multi-level research approach. *Housing Studies*, 26(4), s. 479-499.
- [11] Fertner C., Groth N.B., Herslund L., Carstensen T. A. 2015. Small towns resisting urban decay through residential attractiveness. Findings from Denmark. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 115(2), s. 119-132.
- [12] Główny Urząd Statystyczny (GUS), Ban Danych Lokalnych, <https://stat.gov.pl/> (dostęp marzec 2025).
- [13] Groeger L., 2012. Próba typologii przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego. W: *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast*, J. Dzieciuchowicz, L. Groeger (red.). Wyd. UL, Łódź, s. 49-67.
- [14] Groeger L. 2011. Współczesna zabudowa rezydencjonalna. Przykład Łodzi. W: *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego*. Wybrane problemy, J. Dzieciuchowicz (red.). Wyd. UL, Łódź, s. 83-98.
- [15] Großmann K., Bontje M., Haase A., Mykhnenko V. 2013. *Shrinking cities: Notes for the further research agenda*. *Cities*, 35, s. 221-225.
- [16] Gruszecka-Tieśluk A. 2013. Sieć Cittaslow – strategią rozwoju małych miast w Polsce? *Studia Ekonomiczne*, 144, s. 383-393.
- [17] Grzelak-Kostulska E., Holowiecka B., Kwiatkowski G. 2011. Cittaslow International Network: An Example of a Globalization Idea? In *The Scale of Globalization. Think Globally, Act Locally, Change Individually in the 21st Century*, Ostrava: University of Ostrava, s. 186-192.
- [18] Haase A. 2013. No one-size-fits-all. O różnorodności kurczących się miast w Europie. W: *Zarządzanie rozwojem miast o zmniejszającej się liczbie mieszkańców* B. Domański (red.), (w kontekście perspektywy finansowej 2014-2020), Kancelaria Senatu, Warszawa.
- [19] Harańczyk A. 2015. *Uwarunkowania i konsekwencje procesu kurczenia się miast w Polsce*. CeDeWu.
- [20] Hollander J.B. 2011. Can a city successfully shrink? Evidence from survey data on neighborhood quality. *Urban Affairs Review*, 47(1), s. 129-141.
- [21] Hospers G.-J. 2014. Policy responses to urban shrinkage: From growth thinking to civic engagement. *European Planning Studies*, 22(7), s. 1507-1523.
- [22] Jaroszewska-Brudnicka R. 2007. Osiedle zamknięte – nowe zjawisko w przestrzeni mieszkaniowej Torunia. *Czasopismo Techniczne*, 3A, s. 101-106.
- [23] Karwińska A. 2013. Miasto przyjazne rodzinie (przykład Niepołomic). *Studia komitetu przestrzennego zagospodarowania kraju PAN*, (153), s. 179-181.
- [24] Kurek S. 2020. Taksonomiczne zróżnicowanie struktur wieku ludności Polski w układzie miast i gmin w latach 1988-2002 na tle procesu starzenia się ludności. *Studia Demograficzne*, 150(2), s. 78-95.
- [25] Kwiatek-Sołtys A. 2017. *Własność gruntów na poziom rozwoju małych miast w Polsce. Ujęcie typologiczno-przestrzenne*. Kraków: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, *Prace Monograficzne* 813, s. 254.

the efficiency of initiatives aimed at improving urban attractiveness, including residential appeal.

In conclusion, the studied towns – while aware of the developmental challenges posed by depopulation – are focusing their housing resources and policy efforts primarily on increasing the attractiveness of their areas for both current and potential residents. Some aim to achieve this through the development of diverse housing types (single-family, multi-family, municipal, and social), including the designation of new land for construction. Others prioritize rational spatial management, emphasizing compact development, limiting sprawl, adapting vacant housing, and improving overall standards of living. Certain municipalities explicitly link these actions to demographic goals or leverage their location relative to larger urban centres.

- [26] Kwiatek-Sołtys A., Wiedermann K. 2011. Budownictwo wielorodzinne w małych miastach województwa małopolskiego. W: I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, s. 61-72.
- [27] Liszewski S. 1978. Tereny miejskie. Podział i klasyfikacja. *Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica*, ser. II, nr 15, Łódź.
- [28] Lu M., 1999. Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression models. *Growth and Change*, 30(2), s. 264-287.
- [29] Marans R. W. 1976. Perceived quality of residential environments: Some methodological issues. W: *Perceiving environmental quality: Research and applications*, Boston, MA: Springer US, ss. 123-147.
- [30] Marszał T., Stawasz D. (red.) 2006. *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*. Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa.
- [31] Musiał-Malago M. 2018. Kurczenie się miast Polski – analiza i pomiar zjawiska. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, (42), s. 91-102.
- [32] Miot Y. 2013. 'Residential Attractiveness as a Public Policy Goal for Declining Industrial Cities: Housing Renewal Strategies in Mulhouse, Roubaix and Saint-Etienne (France)', *European Planning Studies*, 23(1), ss. 104-125.
- [33] Musiał-Malago M. 2017. Przestrzenne zróżnicowanie procesu kurczenia się miast w Polsce. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 467.
- [34] Nykiel L. 2011. Demograficzne uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa i rynku mieszkaniowego. *Studia i materiały Towarzystwa naukowego nieruchomości*, 19(3), s. 60-72.
- [35] Paprzyca K. 2004. Poszukiwanie nowej jakości życia w wyborze miejsca zamieszkania. *Architektura Krajobrazu*, s. 85.
- [36] Powe N., Hart T. 2011. Housing development and small town residential desirability: Valued aspects, resident attitudes and growth management. *Town Planning Review*, 82(3), s. 317-340.
- [37] Radstrom S. 2014. A PlaceSustaining framework for local urban identity: An introduction and history of Cittaslow. *Italian Journal of Planning Practice*, 1(1), s. 90-113.
- [38] Rajman J. 2000. *Zasoby mieszkaniowe w miastach województwa małopolskiego*. W: *Działalność człowieka i jego środowisko*, księga ku czci Prof. M. Kozaneckiej, Z. Ziolo (red.). Wyd. AP, Kraków, s. 257-269.
- [39] Sroka B. 2021. *Dychotomia procesu urbanizacji, czyli rozlewianie miast kurczących się w kontekście systemu planowania przestrzennego*. Instytut Rozwoju Miast i Regionów.
- [40] Strykiewicz T. 2018. Kurczenie się miast w Europie środkowo-wschodniej. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, (24), s. 191-192.
- [41] Szafrńska E., 2015. Ewolucja statusu społecznego i pozycji wielkich osiedli mieszkaniowych w strukturze rezydencjalnej miast postsocjalistycznych. Wybrane przykłady. *Acta Universitatis Lodzensis, Folia Sociologica*, 52, s. 45-76.
- [42] Semmens J., Freeman C. 2012. The Value of Cittaslow as an Approach to Local Sustainable Development: A New Zealand Perspective. *International Planning Studies*, 17(4), s. 353-375.
- [43] Szymkowska M. 2018. Główne determinanty kształtujące miasto jako dobre miejsce do życia na przykładzie Gdyni. *Studia komitetu przestrzennego zagospodarowania kraju PAN*, 187, s. 85.
- [44] Śleszyński P., Wiedermann K. 2020. Studium szacunku liczby i struktury pracujących oraz bazy ekonomicznej miast w Polsce. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 34(4), s. 184-205.
- [45] Trząski L. 2012. Wyzwania zrównoważonego użytkowania terenu na przykładzie województwa śląskiego – scenariusze 2050, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Katowice, s. 29-31.
- [46] Wojtalik G. 2017. Media społecznościowe jako źródło informacji rynkowej. *Marketing Instytucji Naukowych i Badawczych*, 24(2).
- [47] Wójtowicz-Wróbel A. 2017. Off the scale – expansion or development? A small town within a metropolitan zone as an alternative place of residence. In *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering* (Vol. 245, No. 6, p. 062037). IOP Publishing.