



Małgorzata Denis

Politechnika Warszawska
Wydział Geodezji i Kartografii
Katedra Gospodarki Przestrzennej
i Nauk o Środowisku Przyrodniczym
mdenis@gik.pw.edu.pl

Anna Majewska

Politechnika Warszawska
Wydział Geodezji i Kartografii
Katedra Gospodarki Przestrzennej
i Nauk o Środowisku Przyrodniczym
a.majewska@gik.pw.edu.pl

Joanna Jaroszewicz

Politechnika Warszawska
Wydział Geodezji i Kartografii
Katedra Gospodarki Przestrzennej
i Nauk o Środowisku Przyrodniczym
j.jaroszewicz@gik.pw.edu.pl

ODDZIAŁYWANIE FUNKCJI MAŁYCH MIAST NA OBSZARY WIEJSKIE: ROZWÓJ URBANIZACJI GMINY O CHARAKTERZE ROLNICZO-SADOWNICZYM NA PRZYKŁADZIE TARCZYNA

Streszczenie: W gminie Tarczyn w ostatnich latach zauważalny jest przyrost ludności. Napływ ten wynika z niewielkiej odległości od centrum stolicy (25 km). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2012 r. na planszy dotyczącej kierunków zagospodarowania zauważalne jest przeznaczenie wielu terenów, dotychczas użytkowanych rolniczo, pod budowę mieszkaniową, usługową lub przemysłową. Taki sposób zagospodarowania pokazuje, jaka jest presja mieszkańców na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane. Pokazuje też, że możliwości rozwojowe gminy są bardzo duże, ale należy rozsądnie gospodarować przestrzenią, tak aby charakter gminy nie zmienił się, a jednocześnie nastąpił jej rozwój.

Słowa kluczowe: małe miasto, Obszar Metropolitalny Warszawy, rozwój przestrzenny, sadownictwo.

Wprowadzenie

Gmina Tarczyn znajduje się w Obszarze Metropolitalnym Warszawy (OMW) oraz w strefie suburbanizacyjnej stolicy. Wraz z sąsiednimi gminami: Piasecznem, Konstantcinem-Jeziorną czy Górą Kalwarią zaliczana jest do terenów, na których występuje zabudowa rozproszona [Chmielewski, s. 57].

Na terenie gminy zauważalna jest presja mieszkańców na władze dotycząca zmiany gruntów rolnych na budowlane. Takie działania niosą za sobą wiele skutków, dlatego też

celem pracy jest zbadanie, jakie zmiany funkcjonalno-przestrzenne, demograficzne, zachodzą w gminie i mieście Tarczyn oraz czy gmina ma nadal charakter rolniczo-sadowniczy przy jednoczesnej urbanizacji.

Urbanizację można podzielić na: demograficzną, ekonomiczną, przestrzenną i społeczną [Liszewski, s. 179]. W przypadku gminy Tarczyn mamy do czynienia z urbanizacją przestrzenną, czyli przemianami przestrzennymi na wsiach związanymi przede wszystkim ze zmianami użytkowania gruntów, oraz z urbanizacją społeczną, czyli „przyswajaniem sobie miejskiego stylu życia” [Liszewski, s. 179].

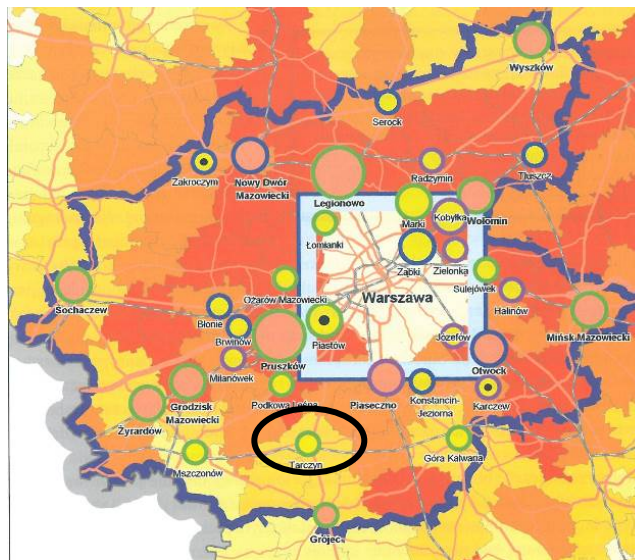
Podczas przygotowywania artykułu posłużono się przede wszystkim metodami: empiryczną dla pozyskania niezbędnych informacji oraz analizy przy opracowywaniu materiałów uzyskanych w wyniku badań terenowych i zasobów archiwalnych.

1. Położenie gminy Tarczyn

Gmina Tarczyn zajmuje powierzchnię 114,16 km² przy liczbie ludności 10,5 tys. Miasto natomiast zamieszkuje ponad 4 tys. osób.

Obecnie Tarczyn pełni funkcję ośrodka usługowo-administracyjnego, usytuowany jest przy drodze krajowej nr 7 Warszawa-Kraków w odległości 25 km od Warszawy. Dużym mankamentem gminy jest brak komunikacji kolejowej ze stolicą. W poprzek gminy przebiega towarowa linia kolejowa, przy której usytuowany jest największy zakład pracy: Agros – Tarczyn Mazowiecki Zakład Przemysłu Owocowo-Warzywnego Hurtownia Owoców i Warzyw.

Od 2003 r. gmina Tarczyn przynależy do powiatu piaseczyńskiego, wcześniej znajdowała się w grójeckim.



Rys. 1. Gmina Tarczyn na tle Obszaru Metropolitalnego Warszawy

Źródło: Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, s. 161.

2. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne na terenie miasta Tarczyna

Historia Tarczyna sięga XIII w., kiedy to nad niewielką rzeczką zwaną dziś Tarczynką zlokalizowano targowisko [*Tacy byliśmy...*, 2012, s. 9].

Miasto niszczone wojnami i pożarami nie mogło normalnie się rozwinąć gospodarczo i ostatecznie, w 1869 r., na mocy ukazu carskiego zostało zamienione na osadę wiejską. Pomimo to rozwijało się jako ośrodek rolniczo-rzemieślniczy. Prawa miejskie odzyskało dopiero w 2003 r.

Tarczyn przez wiele lat miał i ma nadal typowy układ przestrzenny małego miasta o charakterze historycznym. Analizując strukturę funkcjonalno-przestrzenną, dostrzec można część historyczną z rynkiem i kamienicami usytuowanymi pierzejowo (rys. 4a, c, d). Pozostałe zabudowania zlokalizowane w Tarczynie to przede wszystkim budynki jednorodzinne wolnostojące tworzące małe enklawy lub usytuowane wzdłuż ulic, budynki wielorodzinne znajdujące się w części centralnej miasta, obiekty przemysłowe na południu miasta (zakład Agros) oraz zabudowa usługowa w centralnej części, w formie usług w parterach budynków lub wolnostojących obiektów handlowo-usługowych.

Obecnie zauważalny jest niestety powolny upadek tkanki historycznej miasta, dewastacja kamienic lub chałup usytuowanych w rynku – widoczne są ubytki zabudowy bez jakichkolwiek uzupełnień poprzez wprowadzanie nowych budynków (rys. 4b).

Ponadto rynek, który powinien pełnić wielofunkcyjną rolę: zarówno handlową, administracyjną, jak i kulturalną, obecnie jest przede wszystkim parkingiem, ulicą asfaltową i małym placem z fontanną, który jest dodatkiem do komunikacji kołowej (rys. 4c), ponieważ został usytuowany pomiędzy drogą a parkingiem.

Jak napisał Wejchert, „piękno miasteczka to piękno jego placów – piękno małego miasteczka to jego rynek, otoczony spokojnymi domami mieszczan” [Wejchert, s. 75].

Czy rynek w Tarczynie scala jego mieszkańców, czy jest „sercem” miasta? Niestety, nie. Władze miasta nie czynią zbyt wiele, aby tę sytuację zmienić, a wręcz przeciwnie, zamiast usytuować nowo pobudowany budynek Urzędu Gminy przy rynku, przeniesiono go na obrzeża miasta (rys. 3). Taka sytuacja może powodować jeszcze większą degradację śródmieścia Tarczyna. Jeżeli centralna część miasta zatraci swoje walory, wówczas również całe miasto traci na wartości.

Nie wystarczy tylko wymienić nawierzchnię, małą architekturę oraz wprowadzić fontanny, potrzebna jest ingerencja w „ściany” tego rynku. Jeżeli nadal budynki będą wyburzane i będą ulegały degradacji (rys. 4a, b, d), miasto będzie miało problem ze swoją tożsamością, która tworzona jest „przez zjawiska społeczne i zasoby dziedzictwa kulturowego” [Wojnarowska, s. 18]. Władze miasta powinny znaleźć cechę unikatową miejsca, coś, co pomoże odnowić oblicze miasta, odnaleźć tzw. produkt miejski.



a



b



c



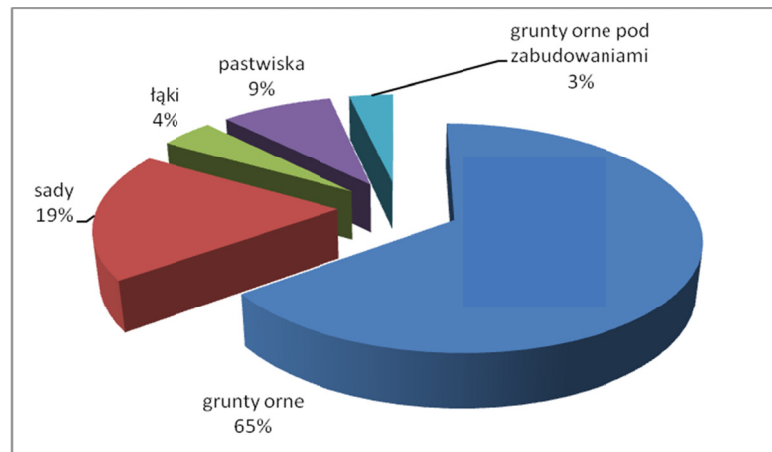
d

Rys. 4a, b, c, d. Fotografie przedstawiające strefę historyczną miasta Tarczyn, chaos zabudowy, zaniedbane obiekty historyczne, brak uzupełnień pierzei rynku. Rynek stał się parkingiem i drogą przejazdową

Źródło: Denis [2014].

3. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne na terenie gminy Tarczyn

Ranga miasta Tarczyna zmniejsza się w stosunku do lat wcześniejszych, natomiast sama gmina rozwija się. Korzystne połączenie komunikacyjne i bliskie sąsiedztwo Warszawy sprawiają, że obszar gminy staje się atrakcyjny dla rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz jest dogodnym miejscem lokalizacji zakładów produkcyjnych, składów handlowych oraz punktów usługowych dla rozwijającego się biznesu.



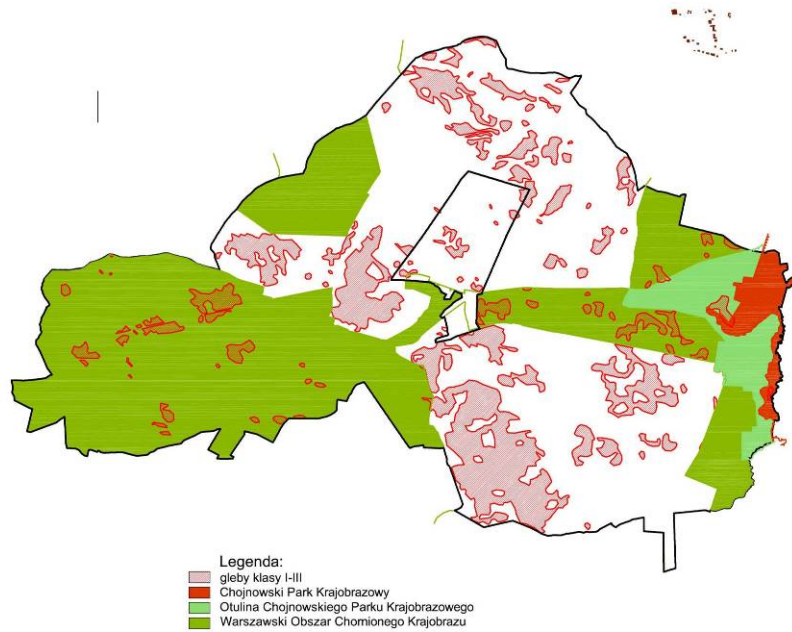
Rys. 5. Struktura użytków rolnych na terenie gminy Tarczyn

Źródło: SUIKZP, s. 31.

Duży udział w powierzchni gruntów rolnych mają sady (rys. 5), które występują w zachodniej i południowej części gminy. Tam też znajdują się najlepsze grunty klasy I-III.

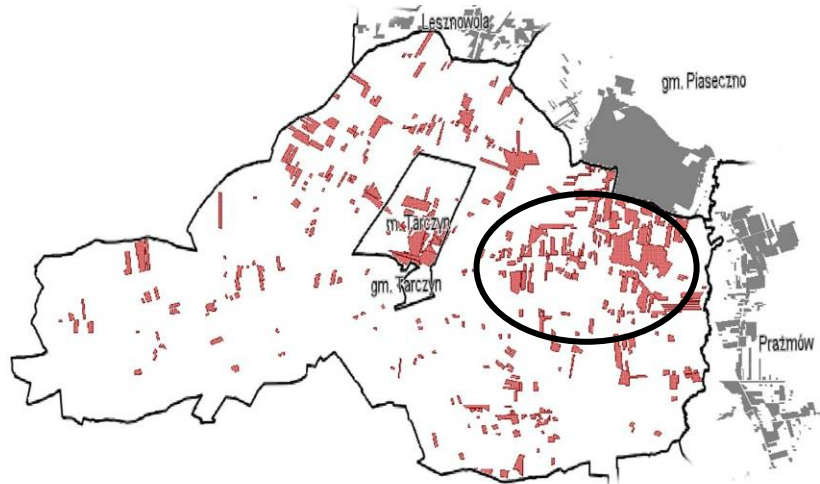
Największy kompleks cennych gleb występuje w południowej i wschodniej części gminy, w miejscowościach Kopana, Księżowola, Rembertów, Marianka, Drozdy. Gleby te zajmują znaczne zwarte powierzchnie. W wymienionych miejscowościach zlokalizowane są duże obszary gospodarstwa sadownicze o powierzchniach 10-20 ha. Gospodarstwa te nadal funkcjonują i nie są rozparcelowywane na mniejsze działki. Taka parcelacja dokonuje się w innej części gminy, na północy i na północnym wschodzie (rys. 7), w miejscowościach Prace Duże, Korzeniówka, Wola Przypkowska i Kotorydz. W tej części gminy znajdują się gospodarstwa rolno-sadownicze o mniejszych powierzchniach 1-3 ha. Tu też mamy do czynienia z sytuacją, że grunty o dobrej klasie są odrolniane i przeznaczane pod działki budowlane.

Z czego wynika tak duże zainteresowanie mieszkańców zamianą terenów rolnych na budowlane? Przede wszystkim podażą tych terenów oraz usytuowaniem ich względem Warszawy. Miejscowości te znajdują się w północnej lub północno-wschodniej części gminy, która leży najbliżej Warszawy, lub graniczą z gminą Piaseczno. W Pracach Dużych i Korzeniówce właściwie nie jest widoczna granica pomiędzy gminami Tarczyn i Piaseczno. Zabudowania tam występujące „zlały” się w jedną całość. Zabudowa jednorodzinna miejscowości Złotokłós i Henryków (gmina Piaseczno) oraz miejscowości Prace Duże i Korzeniówka (gmina Tarczyn) spowodowała, że stały się jedną dużą miejscowością (rys. 8a i b).



Rys. 6. Elementy cenne przyrodniczo w gminie Tarczyn

Źródło: Opracowanie M. Denis.



Objaśnienie: Elipsą zaznaczono miejscowości Prace Duże i Korzeniówka

Rys. 7. Współczesne parcelacje na terenie gminy Tarczyn

Źródło: Opracowanie J. Jaroszewicz.



Rys. 8a, b. Wkraczanie zabudowy jednorodzinnej gminy Piaseczno na tereny gminy Tarczyn

Źródło: Opracowanie J. Jaroszewicz.

Należy dodać, że Prace Duże usytuowane są na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) oraz w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (OCHPK). Mieszkańcy oraz potencjalni kupcy parcelowanych terenów są świadomi, jak cenne grunty znajdują się w tym miejscu i wykorzystują możliwość pobudowania się w pięknych pod względem krajobrazowym okolicach (rys. 6).

4. Opracowania planistyczne na terenie miasta i gminy Tarczyn

Z roku na rok postępuje zmiana charakteru gminy z rolniczej na miejską ze znacznymi obszarami przeznaczonymi na zabudowę mieszkaniową oraz działalność gospodarczą.

Gmina posiada pokrycie blisko 99% powierzchni planem miejscowym sporządzonym w 2003 r., według poprzedniej ustawy [Uchwała nr XX/147/03]. W planie tym bardzo rozrzutnie przewidziano tereny pod zabudowę zarówno mieszkaniową, usługową, jak i przemysłową. Został on wykonany w skali 1:10 000 dla całej gminy Tarczyn.

Dla miasta Tarczyna również był wykonany plan miejscowy w 2000 r., w skali 1:2000 (rys. 9). Na rysunku widoczne jest wprowadzenie dużej powierzchni terenu pod zabudowę przemysłową wzdłuż drogi krajowej nr 7. Analizując zapisy planu można zauważyć, że jest to nadmierna liczba terenów przewidzianych pod taką funkcję, ponieważ do dnia dzisiejszego powstało tylko kilka obiektów magazynowych wzdłuż drogi, a w ciągu 14 lat nie nastąpił rozrost tej funkcji ani w mieście, ani poza nim. Jeżeli chodzi o zabudowę mieszkaniową, ta wizja jest możliwa do zrealizowania, ale jeszcze przez bardzo wiele lat nie zostaną „wypełnione” tereny przewidziane pod zabudowę.

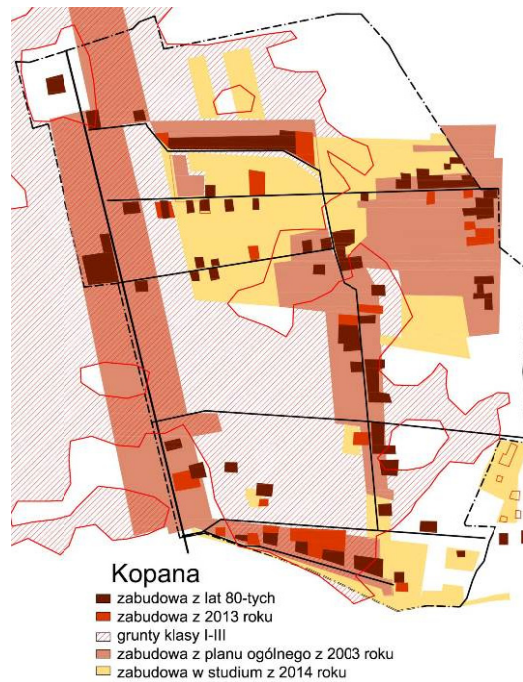


Rys. 9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tarczyna, 2000 r., skala 1:2000

Źródło: Archiwum Gminy Tarczyn.

Podobnie jak w wielu gminach Polski, także w Tarczynie nastąpił nadmierny wzrost w opracowaniach planistycznych terenów przewidzianych pod zabudowę. W celu bliższego przedstawienia opisanej sytuacji zostaną omówione dwie miejscowości: Kopana i Prace Duże. Wybrano je, ponieważ posiadają różne uwarunkowania, jedna położona jest na południu gminy, czyli najdalej od Warszawy, druga na północy – najbliższej stolicy. Kopana posiada bardzo dobre gleby oraz gospodarstwa sadownicze wielohektarowe, Prace Duże to słabe grunty i małe gospodarstwa rolne.

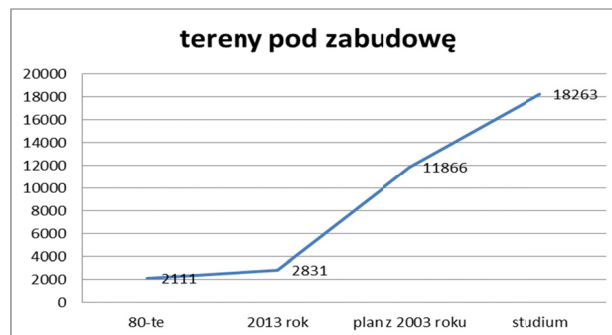
Kopana to typowa wieś rolniczo-sadownicza z bardzo dobrymi glebami (rys. 10). Zauważalne jest duże przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową zarówno w mpzp z 2003 r., jak i w studium z 2012 r. [Uchwała nr XXXIV/200/12]. Przeznaczenie takie jest niezależne od występowania cennych gleb, jak i usytuowania na terenie gminy. Prawdopodobnie wynikało z wniosków złożonych przez ludność oraz z polityki władz gminy. W opracowaniach planistycznych brakuje ochrony cennych przyrodniczo gruntów.



Rys. 10. Tereny przewidziane pod zabudowę w opracowaniach planistycznych w miejscowości Kopana

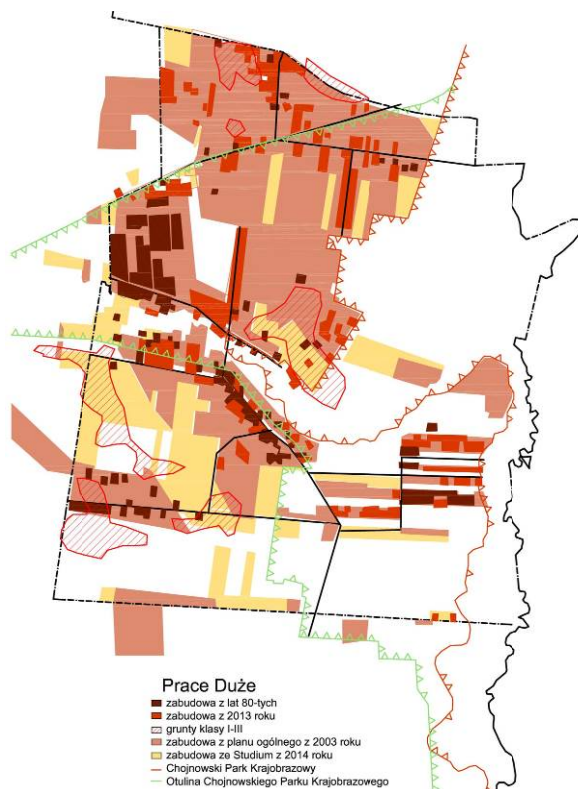
Źródło: Opracowanie M. Denis.

Miejscowość ta nadal „żyje” z sadownictwa, znajdują się tutaj typowe gospodarstwa rolne i tylko chęć zysku mieszkańców ze sprzedaży własnych działek powoduje tak nadmierne zamienianie gruntów rolnych na budowlane. Jest to niczym nieuzasadnione działanie, ponieważ przez 9 lat (od 2003 do 2012 r.) nie nastąpiła urbanizacja wsi, a tylko o 2% w stosunku do lat 80. wzrosła liczba gruntów zabudowanych. W opracowaniach planistycznych przewiduje się, że ponad 50% gruntów zostanie zabudowane (rys. 10 i wykres 1).



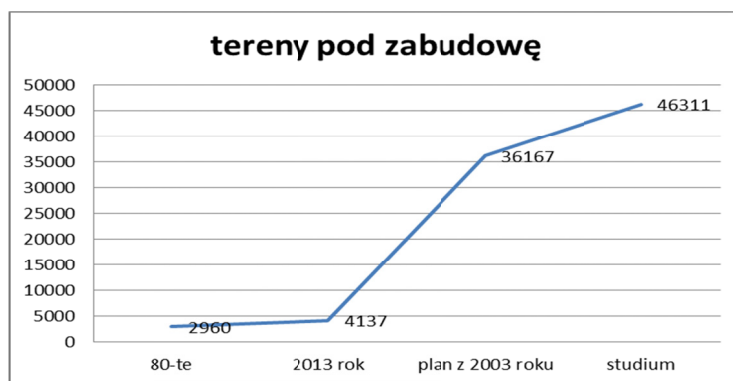
Wykres 1. Tereny pod zabudowę przewidziane w opracowaniach planistycznych oraz rzeczywista ich wielkość w miejscowości Kopana

Źródło: Opracowanie M. Denis.



Rys. 11. Tereny przewidziane pod zabudowę w opracowaniach planistycznych w miejscowości Prace Duże

Źródło: Opracowanie M. Denis



Wykres 2. Tereny pod zabudowę przewidziane w opracowaniach planistycznych oraz ich rzeczywista wielkość w miejscowości Prace Duże

Źródło: Opracowanie M. Denis

Podobna sytuacja występuje w miejscowości Prace Duże, w której również ponad połowa powierzchni sołectwa została przeznaczona w studium pod zabudowę (wykres 2). O ile w Pracach Dużych istnieje spore zainteresowanie ze strony ludności nowymi działkami geodezyjnymi działek, a ze strony inwestorów kupowaniem ziemi w tej miejscowości, o tyle Kopana nie cieszy się już takim zainteresowaniem. Niezrozumiałe jest przeznaczanie aż połowy terenów miejscowości pod budownictwo mieszkaniowe lub przemysł, w dodatku występują tu grunty, które władze gminy powinny za wszelką cenę pozostawiać bez prawa zabudowy, ponieważ są to tereny cenne przyrodniczo (WOCHK i OCHPK).

Omówione wsie oraz kilka innych miejscowości znajdujących się w gminie Tarczyn podlegają ciągłym procesom urbanizacji. Wynika to z niskich cen ziemi, bliskości dużego miasta, zmniejszającej się roli funkcji rolniczej [Liszewski, 2012, s. 193] oraz „upowszechnienia samochodu osobowego, które uniezależniło lokalizację inwestycji od komunikacji zbiorowej” [Majewska, 2011, s. 100]. Proces urbanizacji może trwać nadal, chyba że nastąpią zmiany w ustawodawstwie dotyczącym planowania przestrzennego oraz zmieni się stosunek mieszkańców do jakości i sposobu życia, a ekologia i rozwój zrównoważony staną się popularne w społeczeństwie.

5. Czy miasto Tarczyn oddziałuje na obszary wiejskie?

Miasto powinno odgrywać wiodącą rolę na terenie gminy, wskazane jest, aby stało się jej najważniejszym ośrodkiem (usługowym, administracyjnym, kulturalnym itp.), jej „sercem”. W przypadku miasta Tarczyna nie można odnaleźć tej centrotwórczości.

W chwili obecnej miasto oddziałuje na wieś poprzez:

- sfinansowanie sieci wodociągowej na terenie całej gminy;
- poprawienie jakości dróg gminnych;
- obsługę okolicznych terenów sadowniczych oraz przetwórstwo owoców;
- usługi z zakresu oświaty (szkoły podstawowe i średnie), administracji (Urząd Miasta), kultury (Miejski Ośrodek Kultury).

Miasto powinno oddziaływać na wieś przez następujące działania:

- dążenie do tworzenia nowych miejsc pracy;
- poprawianie konkurencyjności miasta względem gminy;
- poprawianie jakości przestrzeni publicznych miasta, tak aby mieszkańcy całej gminy chcieli odwiedzić miasto;
- wprowadzanie rewitalizacji historycznej tkanki, wykreowanie miasta od nowa. Tarczyn posiada Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2009-2015. W Programie tym zapisano, iż nadal należy uzupełnić tkankę budowlaną wzdłuż rynku. Ponadto stwierdzono, że dużym problemem jest patologia o charakterze przestępczym. Na podstawie analizy przeprowadzonej w artykule można stwierdzić, iż problem „rynku” jest najważniejszy i najpilniejszy do wykonania dla władz miasta;
- stworzenie nowej marki miasta, aby ludzie, którzy zamieszkali w ostatnich latach na terenie gminy, zaczęli się utożsamiać z miastem, chcieli w nim żyć, a nie tylko traktowali je jako „sypialnię” Warszawy.

Zadbana przestrzeń publiczna, ład przestrzenny miasta przyciąga turystów, nowych mieszkańców, a przede wszystkim inwestorów. Jeżeli Tarczyn będzie trwać w bylejakości, zaniedbaniu przestrzeni, to mieszkańcy swój wolny czas będą spędzać w Warszawie, która oddalona jest tylko o 25 km.

Podsumowanie

W gminie Tarczyn od wielu lat występuje nadmierna urbanizacja oraz bezład przestrzenny, który „przynosi straty dla środowiska i gospodarki” [Wiśniewska, 2012, s. 148]. Jeżeli nie nastąpi zmiana w mentalności mieszkańców i władz gminy w podejściu do przestrzeni i zrozumienie, że trzeba ją szanować, ponieważ jest to dobro publiczne, to suburbanizacja i rozlewanie się zabudowy na tereny rolne nadal będzie trwało. Nie przyniesie to zysku dla środowiska, a jedynie doprowadzi do powiększania się terenów zdegradowanych. W procedurze suburbanizacji uczestniczą zarówno mieszkańcy, władze miasta, jak i niestety planiści. Według Solarek „planiści winni posiadać zdecydowanie silniejsze narzędzia prawne, umożliwiające właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów. Wobec nacisków gmin – wójtów, burmistrzów, rad gmin i właścicieli gruntów – urbanistom nie wystarcza ich wiedza, dobre chęci ani świadomość skutków podejmowanych decyzji przestrzennych” [Solarek, 2005, s. 69].

Reasumując: gmina Tarczyn, znajdując się w strefie suburbanizacyjnej stolicy, narażona jest na rozpraszanie się zabudowy na terenach rolnych, usytuowanych najbliżej Warszawy, a co za tym idzie na nadmierną urbanizację wsi. Niesie to ze sobą zarówno zwiększanie się liczby mieszkańców (dla gminy pozytywne), jak i chaos przestrzenny. Mimo urbanizacji w północnej części gminy, przeznaczania terenów rolnych pod budowę w planach miejscowych i studium, gmina nadal posiada w części południowej charakter rolniczo-sadowniczy. Rozwój miasta nie nastąpi, dopóki nie poprawi się jakość przestrzeni publicznych i nie zostaną wprowadzone zasady zrównoważonego rozwoju.

Należałoby przyłączyć się do głosu urbanistów i architektów w rezolucji wydanej na IV Kongresie Urbanistyki Polskiej, w której napisano: „wyrażamy głębokie zaniepokojenie niedostatecznym zaangażowaniem władz publicznych w procesy rozwoju miast, niewystarczającymi sposobami włączenia mieszkańców i użytkowników miast w procesy dotyczące ich planowania i funkcjonowania, złym stanem gospodarki przestrzennej i słabością planowania przestrzennego, co prowadzi także do niekorzystnych zjawisk na rynku nieruchomości” [Rezolucja, 2012].

Literatura

- Chmielewski J.M. (2005), *Problemy rozpraszania się zabudowy na Obszarze Metropolitalnym Warszawy* [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Urbanista, Warszawa.
- Liszewski S. (2012), *Geografia urbanistyczna*, WN PWN, Warszawa.
- Majewska A. (2011), *Procesy urbanizacyjne na gruntach rolnych zachodzące po 1995 roku na Obszarze Metropolitalnym Warszawy* [w:] S. Gzell (red.) *Miasto zwarte, problem terenów granicznych*, Akapit-DTP, Warszawa.

- Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie (2010), *Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy*, Warszawa.
- Nowak M. (2000), *Ryzyko inwestowania w nieruchomości* [w:] A. Malinowska (red.), *Ryzyko w inwestowaniu*, PWE, Warszawa.
- Rezolucja lubelska (2012), IV Kongres Urbanistyki Polskiej w Lublinie.
- Solarek K. (2005) *Dezurbanizacja południowej strefy podmiejskiej Warszawy. Charakterystyka procesu, główne założenia* [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Urbanista, Warszawa.
- Tacy byliśmy jeszcze wczoraj... Ziemia tarczyńska na starej fotografii* (2012), Gminny Ośrodek Kultury w Tarczynie, Tarczyn.
- Uchwała nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn.
- Uchwała nr XXXIV/200/12 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarczyn.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 1999, nr 15, poz. 139; nr 41, poz. 412 z późn. zm.
- Wejchert K. (1947), *Miasteczka polskie jako zagadnienie urbanistyczne*, Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy, Warszawa.
- Wiśniewska W. (2012), *Krajobraz miejski, odnowa i kreacja w procesie odnowy*, Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej, Łódź.
- Wojnarowska A. (2011), *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich, przykłady praktyczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

**THE INFLUENCE OF THE FUNCTION OF SMALL CITIES IN THE RURAL AREAS:
URBAN DEVELOPMENT OF THE COMMUNITY CONCERNING AGRICULTURE
AND FRUIT-FARMING ON THE EXAMPLE OF TARCZYN**

Summary: Recently, there has been noticeable growth of the population in Tarczyn community that results from a short distance to the city center (25 km). On the chart of the spatial development directions in the study of conditions and directions of spatial development from 2012 there has been a noticeable usage of many areas for residential, industrial and service buildings so far used for agricultural only. This way of development shows a pressure on changing the agricultural lands into the building by the inhabitants. It also shows that the possibilities of the community development are very big, but it is recommended to manage the space reasonably so that the character of the community has not changed and its development will follow simultaneously.

Keywords: small city, Warsaw Metropolitan Area, spatial development, fruit-farming.