



Anna Majewska

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

Małgorzata Denis

Politechnika Warszawska
Wydział Geodezji i Kartografii
Katedra Gospodarki Przestrzennej
i Nauk o Środowisku Przyrodniczym
mdenis@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

OBSZARY WSPÓLDZIAŁANIA MIAST I OBSZARÓW WIEJSKICH: OD MIASTA ROLNICZEGO DO OŚRODKA USŁUGOWEGO I PRZEMYSŁOWEGO NA PRZYKŁADZIE MSZCZONOWA

Streszczenie: Jednym z najstarszych miast na Mazowszu jest Mszczonów, miasto o dużym potencjale gospodarczym, ale i równie istotnej funkcji mieszkaniowej. Dzięki położeniu w sercu aglomeracji warszawsko-łódzkiej, przy najważniejszych szlakach drogowych i kolejowych, stanowi atrakcyjny teren dla potencjalnych inwestorów. Po 1990 r. następuje dynamiczny rozwój tego miasta, zwanego „tygrysem Mazowsza”. Od miasta rolniczego, stanowiącego gminny ośrodek usługowy dla okolicznych wsi, przeistacza się Mszczonów w prężnie działający ośrodek logistyczno-przemysłowy. Rodzi się pytanie, jak sprostać temu wyzwaniu? Jak pogodzić zmienne potrzeby i uwarunkowania, aby wytworzyć swoistą symbiozę pomiędzy miastem i jego terenami wiejskimi.

Słowa kluczowe: Mszczonów, ośrodek usługowy, rozwój przestrzenny.

Wprowadzenie

Większość małych miast Polski, które wyrosły na pełnym tradycji podłożu, powiązana jest ze swoimi terenami wiejskimi, pełniąc funkcję ośrodków usługowych, a także głównego punktu życia gospodarczego i kulturalnego. Dla ludności wiejskiej najbliższe „nasze miasteczko” jest wyrazem sprawności władz, zdolności twórczych, gospodarności oraz ciągłości historycznej przemijających pokoleń [Adamczewska-Wejchert i Wej-

chert, 1986, s. 16-18]. Liczne małe miasta znalazły się w strefie wpływu rozwijających się aglomeracji, które miały duże znaczenie dla sposobu ich zagospodarowania i intensywności powiązań społeczno-ekonomicznych. Jednym z takich miast jest Mszczonów, który dzięki położeniu w sercu aglomeracji warszawsko-lódzkiej (50 km na południowy zachód od Warszawy i 90 km od Łodzi), w obrębie tzw. DUOPOLIS, przy najważniejszych szlakach drogowych i kolejowych¹, stanowi atrakcyjny teren dla potencjalnych inwestorów. Mszczonów, jedno z najstarszych miast na Mazowszu², pełnił od wieków funkcję miasteczka rzemieślniczo-usługowego dla okolicznych wsi oraz siedziby parafii kościelnej³. W przeciwieństwie do wielu miast Mazowsza, Mszczonów nigdy nie stracił praw miejskich. Mimo wysokiej rangi administracyjnej i korzystnego położenia, nie wyrósł na większy ośrodek (dopiero w drugiej połowie lat 80. XX w. przekroczył liczbę ludności przedwojennej)⁴. Spalony w 1939 r. przez Niemców, stracił 80% swojej dotychczasowej zabudowy i 2/3 mieszkańców. Lata powojenne to lata stagnacji, ożywienie gospodarcze przyniosła dopiero budowa zakładów odzieżowych (1951) i zakładu produkcji keramzytu (1959). Po latach zapaści, szczególnie po 1990 r., następuje dynamiczny rozwój tego miasta zwanego „tygrysem Mazowsza”, które z miasta rolniczo-usługowego przeistacza się w prężnie działający ośrodek logistyczno-przemysłowy. Według danych Departamentu Polityki Regionalnej i Przestrzennej Mszczonów znajduje się w „strefie narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego, konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej w XXI wieku”.

Celem przeprowadzonych badań była analiza przekształceń funkcjonalno-przestrzennych miasta i gminy oraz ocena korelacji występujących między miastem a jego terenami wiejskimi na przestrzeni wieków. Przyjęta metoda badań ma charakter analityczno-wnioskowy. Na podstawie studiów i analiz dostępnych materiałów źródłowych (dane statystyczne, przepisy prawne i materiały kartograficzne) zbadano rozwój przestrzenny tego obszaru na przestrzeni ostatnich lat, prezentując wiodące kierunki rozwoju i ich wpływ na obszary wiejskie.

1. Przemiany funkcjonalne strefy podmiejskiej Warszawy

Strefa podmiejska Warszawy do II wojny światowej była krainą rolniczą. Sieć osadniczą tworzyły miasta lokowane w większości w XIV i XV w., które rozwijały się

¹ Na skrzyżowaniu drogi ekspresowej S8 z drogą krajową nr 50 (szlak tirów ze wschodu na zachód), ok. 18 km od autostrady A2 oraz na skrzyżowaniu Centralnej Magistrali Kolejowej i trasy kolei towarowej Słubice – Terespol.

² Mszczonów, lokowany na prawie chełmińskim w 1377 r., położony przy drodze łączącej Litwę i Ruś ze Śląskiem i zachodnią Europą, już w XV w. stał się siedzibą niewielkiego, obejmującego 405 km² powiatu mszczonowskiego.

³ Według danych *Słownika Geograficznego Królestwa Polskiego* (t. VI, s. 788), w drugiej połowie XIX w. znajdowała się tu szkoła powszechna, kościół, browar, destylarnia, garbarnia, fabryka octu, fabryka zapalek i wytwórnia kafi.

⁴ Na marginalizację jego roli wpłynęła decyzja o poprowadzeniu kolei warszawsko-wiedeńskiej w znacznej odległości od miasta, przez Grodzisk i Skierniewice, inaczej niż pierwotnie zakładano, co skutkowało przeniesieniem stolicy powiatu do znacznie mniejszego Błonia. Wielokrotnie palony (w drugiej połowie XIX w.) i odbudowywany przez mieszkańców należał do najludniejszych miast na zachodnim Mazowszu. Na początku XX w. liczba ludności przekroczyła 8 tys., co było największą liczbą w jego dotychczasowej historii. Od XVII w. osiedlała się tu ludność żydowska. Żydzi otrzymali pełnoprawne prawa w zamian za partycypację w kosztach utrzymania miasta i stanowili 50% mieszkańców. W języku jidysz Mszczonów nazywał się Amshinov (Omszynów).

najczęściej w oparciu o główne szlaki handlowe⁵. Dominował typ miasta „pełniącego rolę w przepływie pieniądza, w wytwórczości rzemieślniczej, ale nieróżniącego się wiele od otaczających wsi. Mieszczanie prowadzili działalność usługową wspartą gospodarką rolną i hodowlaną, posiadając poza granicami miast ogrody, łąki i barcie” [Samsonowicz, 2006, s. 358-374]. W drugiej połowie XIX w., dzięki rewolucji przemysłowej i postępującej industrializacji kraju, nastąpiło znaczne ożywienie gospodarcze, a w wyniku ruchów migracyjnych ze wsi do miast nasiliła się urbanizacja na gruntach rolnych stref podmiejskich. Rolnicze obszary wokół miast tworzyły tzw. strefy żywicielskie, które były intensywnie wykorzystywane do produkcji szybko psujących się produktów pochodzenia roślinnego i zwierzęcego i nieznoszących długiego transportu [Zgliński, 1994, s. 15]. Problematyką stref żywicielskich jako zaplecza miast zajmowało się wielu badaczy [m.in. Czarnecki, 1953; Kosiński, 1954; Kulikowski, 2008; Gałczyńska, 2000, 2002], którzy zwracali uwagę na podatność tych terenów na zmiany funkcjonalne. Do 1989 r., pomimo ogólnokrajowych problemów w rolnictwie, strefa żywicielska Warszawy rozwijała się prężnie, a wielkie potrzeby żywnościowe aglomeracji wpłynęły na intensyfikację rozwoju ogrodnictwa oraz sadownictwa [Kulikowski, 2008, s. 239]. Jednak po transformacji ustrojowej tereny użytkowane rolniczo, będące do lat 90. XX w. zasadniczym komponentem krajobrazu wiejskiego, zaczęły przekształcać się głównie w tereny mieszkaniowe i produkcyjno-inwestycyjne. Aktywizacja ta spowodowała wypieranie funkcji rolniczych na rzecz innych, bardziej opłacalnych [Degórska i Deregowska, 2008; Bański, 2008]. Począwszy od końca XX w., w ciągu dziesięciu lat, w granicach metropolii warszawskiej uzyskano zgodę na przeznaczenie ponad 27 tys. ha gruntów rolnych (najwyższych klas) na cele budowlane [Strzelecki i Kucińska, 2006, s. 129]. Wprowadzenie funkcji nierolniczych na obszary wiejskie zapoczątkowało przemianę struktury osadniczej osiedli wiejskich w kierunku wsi wielofunkcyjnych, a także osiedli bez funkcji rolniczych. Proces zmian systemowych odwrócił też zasadnicze tendencje rozwoju małych miast strefy podmiejskiej, które niegdyś przeważnie rolnicze, tracą obecnie swe dawne funkcje na rzecz przemysłu, obsługi rolnictwa i ludności [Zaniewska, 2011, s. 18-20].

2. Uwarunkowania rozwojowe gminy Mszczonów

2.1. Charakterystyka miasta i gminy

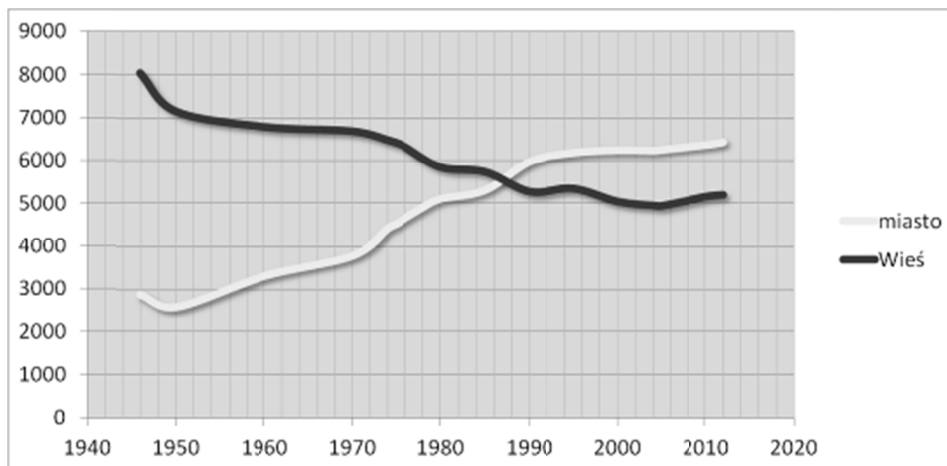
Gmina miejsko-wiejska z siedzibą w Mszczonowie zajmuje powierzchnię 152 km² (z tego miasto 8,5 km²). Administracyjnie znajduje się w powiecie żyrardowskim⁶, w otoczeniu miast o wyższym potencjale demograficzno-ekonomicznym⁷, co świadczy o tym, że skala oddziaływania miasta ogranicza się głównie do jego własnej gminy. Oprócz Mszczonowa sieć osadniczą gminy tworzy 67 wsi. Tak duże rozdrobnienie może świadczyć,

⁵ Miasta te często miały charakter półrolniczy, stanowiły ośrodki gospodarcze bardzo niewielkich lokalnych rynków i stosowały uproszczony schemat średniowiecznych rozwiązań przestrzennych. Uzyskiwały one specjalne przywileje, takie jak targi, pozwolenia na łaźnie, postrzygalnie sukna, wagę, a także zwolnienia z cła. Por. *Miasta polskie w tysiącleciu*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław-Warszawa-Kraków 1967.

⁶ Od 1 stycznia 1999 r. Wcześniej, do 1975 r., znajdował się w powiecie grodziskim, a następnie, po nowym podziale administracyjnym, w województwie skierniewickim.

⁷ Żyrardów, Piaseczno, Tarczyn, Grójec, Grodzisk Mazowiecki, Skierniewice, Biała Rawska, Rawa Mazowiecka.

że żadna z wsi nie uzyskała roli znaczącego ośrodka lokalnego poza miastem. Ludność całej gminy liczy obecnie ok. 11 tys. mieszkańców (w tym miasta ok. 6,5 tys.). Można stwierdzić, że na przestrzeni ostatnich 50 lat systematycznie wzrasta liczba mieszkańców miasta przy jednoczesnym jej spadku na terenach wiejskich⁸. W obrębie niektórych wsi spadek ten wynosi nawet od 50 do 90% mieszkańców.

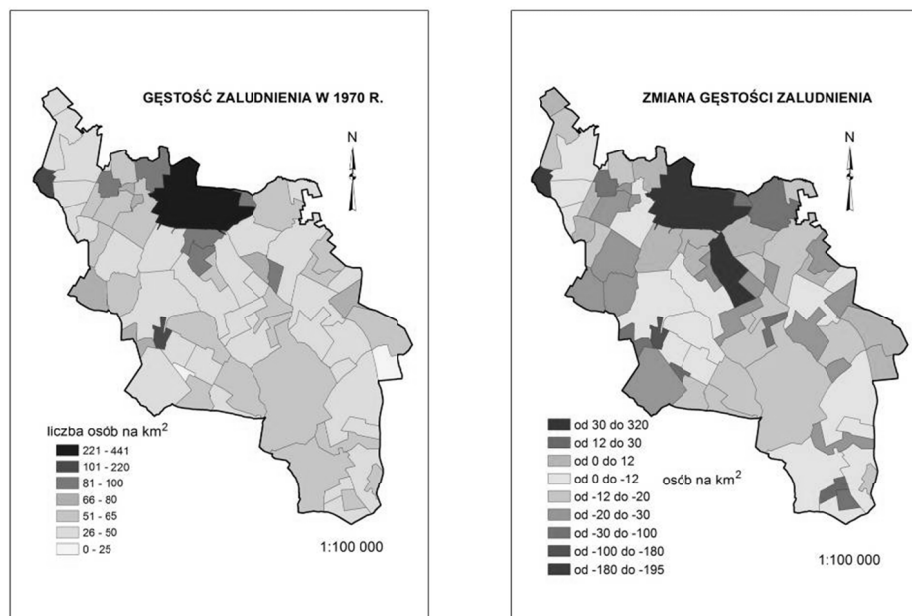


Rys. 1. Zmiany demograficzne w mieście i na wsi w latach 1946-2012

Źródło: Opracowanie J. Jaroszewicz na podstawie [Rakowski, Maciszewska i Molenda, 2012, s. 60].

Na terenie miasta i gminy dokonują się też przeobrażenia w źródłach utrzymania ludności. W porównaniu z 1950 r., gdy z rolnictwa utrzymywało się 23,2% mieszkańców miasta i 91% mieszkańców wsi, w 2002 r. było to 2% mieszkańców miasta i tylko 36,9% mieszkańców wsi. Jednocześnie zwraca uwagę fakt, że w 2012 r. prawie połowa gospodarstw wiejskich utrzymywała się z emerytur, rent i zasiłków społecznych (w 1978 r. tylko kilka procent) [Rakowski, Maciszewska i Molenda, 2012, s. 59-60, 80]. Może to świadczyć o starzeniu się społeczeństwa wiejskiego oraz nieopłacalności gospodarki rolnej, co zmusza rolników do poszukiwania alternatywnej pracy poza rolnictwem.

⁸ W 1946 r. w mieście mieszkały 2872 osoby, na wsi 8041, gęstość zaludnienia w mieście wynosiła 3,38 os./ha, a na wsi 0,57os/ha, w 1985 r., analogicznie, wartości te wynosiły: 5301 os., 5721 os., 6,24 os./ha i 0,41os./ha, w 2012 r. w mieście mieszkało 6432 os., na wsi 5179 os. przy gęstości zaludnienia 7,55 os./ha i 0,36 os./ha na wsi.



Rys. 2. Zmiany gęstości zaludnienia na terenie gminy od 1970 r.

Źródło: Opracowanie J. Jaroszewicz na podstawie [Rakowski, Maciszewska i Molenda, 2012, s. 89].

W Planie Województwa Mazowieckiego⁹ wyznaczono następujące kierunki rozwoju gminy:

- rozwój towarowy rolnictwa wielokierunkowego, ze specjalizacją produkcji rolnej w zakresie sadownictwa,
- aktywizacja i utworzenie centrum logistycznego o znaczeniu strategicznym oraz adaptacja centrum logistycznego o znaczeniu lokalnym w sąsiedztwie obwodnicy Mszczonowa w związku z postulowanym europejskim korytarzem transportowym,
- funkcja mieszkaniowa dla mieszkańców aglomeracji,
- funkcja turystyczna i rekreacyjna.

2.2. Kierunki aktywizacji i walory przestrzenne miasta i gminy

Historycznie obszar gminy to tereny rolnicze. Grunty rolne dominują w strukturze użytkowania gruntów i zajmują ok. 62% powierzchni¹⁰. Niskie klasy bonitacyjne gleb (tylko 5% gleb ma III klasę, 45% IV) i rozdrobnienie gospodarstw (przez ostatnie 10 lat ilość gospodarstw do 5 ha zwiększyła się o 20%) wpływają niekorzystnie na rozwój rolnictwa lub jego intensyfikację. W południowej części gminy, gdzie występują najlepsze gleby, dominują sady, na słabszych gruntach rolnictwo jest ekstensywne. Znaczna część obszarów rolnych (ok. 10%) jest odłogowana.

⁹ Plan Województwa Mazowieckiego, MBPPIRR, Warszawa 2004, s. 62, 142.

¹⁰ Dane wg spisu rolnego z 2010 r.



Rys. 3. Zabudowa rolnicza na skraju miasta i sady w południowej części gminy

Źródło: Fot. A. Majewska.

Gmina popiera też rozwój zabudowy mieszkaniowej, zachęcając mieszkańców aglomeracji warszawskiej do osiedlania się na tym terenie (m.in. walcząc o modernizację linii kolejowej umożliwiającej połączenie Mszczonowa z Warszawą). Tereny zurbanizowane (mieszkańciami) zajmują ok. 8% powierzchni gminy (w tym miasto Mszczonów ok. 6,5%). W granicach miasta powstają atrakcyjne zespoły zabudowy wielorodzinnej, prowadzone są też prace rewaloryzacyjne w centrum miasta, w którym do dziś zachował się interesujący zespół zabudowy małomiasteczkowej z czytelnym średniowiecznym układem urbanistycznym z rynkiem (rys. 4). Niestety, tak jak w gminach ościennych, powstaje tu również rozproszona zabudowa jednorodzinna na gruntach rolnych.



Rys. 4. Rynek miasta z ratuszem i charakterystyczną zabudową małomiasteczkową oraz nowa zabudowa mieszkaniowa

Źródło: Fot. A. Majewska.

Ważnym uwarunkowaniem gminy jest dobry stan jej środowiska przyrodniczego, duże walory krajobrazowe (15% powierzchni gminy to lasy) oraz obecność obszarów cennych przyrodniczo¹¹. Walory środowiskowe wzmacniają występowanie zabytkowych

¹¹ Południe gminy znajduje się w strefie ochronnej Bolimowsko-Radziejowickiego Parku Krajobrazowego, przewidziane jest również utworzenie parku krajobrazowego „Ziemia Chelmońskiego”.

zespołów dworkowo-parkowych¹². Największą atrakcją rekreacyjno-wypoczynkową jest wybudowany w 2008 r., dzięki odkryciu wód termalnych¹³, nowoczesny kompleks „Termy Mszczonów”. Szansą rozwoju nie tylko dla gminy Mszczonów, ale dla całego regionu, jest pozostająca w sferze planów budowa dużego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego „AQUAPARK Mszczonów” o powierzchni 20 ha z parkiem edukacyjno-technologicznym i zapleczem hotelowym i gastronomicznym.



Rys. 5. Atrakcje gminy: zabytkowy kościół w Lutkówe i kompleks „Termy Mszczonów”

Źródło: Fot. A. Majewska.

2.3. Rozwój inwestycyjny gminy w kierunku ośrodka przemysłowego

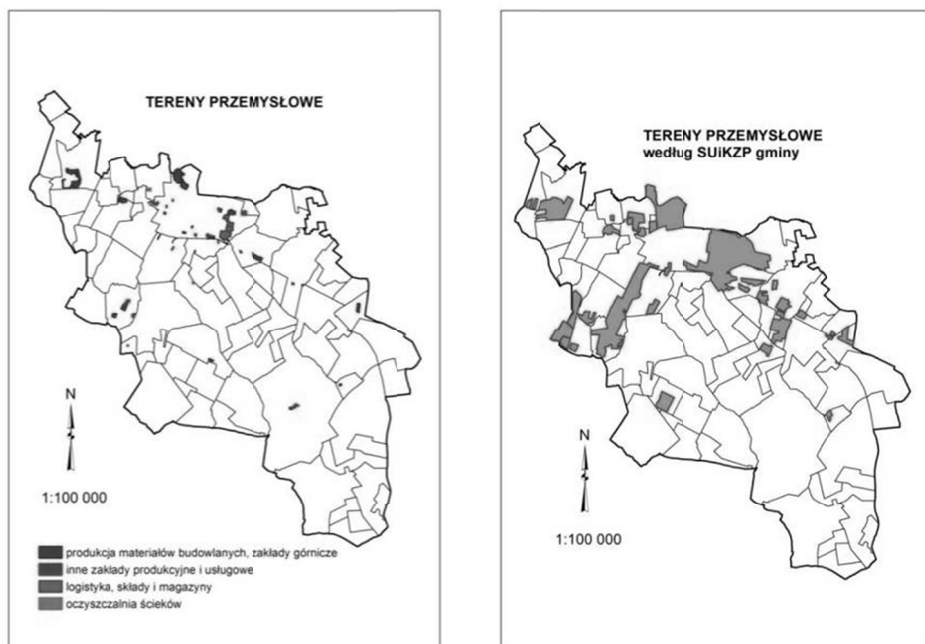
Gmina Mszczonów to gmina o dużym potencjale gospodarczo-przemysłowym, o czym świadczy wysoka dynamika tworzenia się podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym, a także z dużym udziałem kapitału zagranicznego. Poszukując nowych dróg rozwoju, samorząd gminny, wykorzystując swoje korzystne położenie i dostępność tanich gruntów, postawił na rozwój inwestycyjny. Tereny przemysłowe i logistyczne „użytkowane” stanowią obecnie niecały 1% powierzchni gminy, ale zaplanowano ich znacznie więcej. W mieście wydzielono całkowicie uzbrojone strefy przemysłowe (o łącznej powierzchni 300 ha): wschodnią i południowo-wschodnią (miejsce lokalizacji „nieuciążliwych” firm logistycznych) oraz południową (przy stacji kolejowej Szeligi, gdzie przewidziano lokalizację firm uciążliwych)¹⁴ [Rakowski i in., 2012, s. 105]. Mimo pozytywnych skutków podjętych działań, gdyż dla mieszkańców wsi z nieefektywnym rolnictwem na słabych glebach jest to szansa na miejsca pracy i poprawę warunków życia, niepokój budzi tak duża po-

¹² Zespoły dworskie z XIX w. w Badowo-Dańkach, Badowo-Kłodach, Badowo-Mściskach, Piekarach, Ciemno Gnojna, zespół pałacowy w Osuchowie z parkiem podworskim.

¹³ Energia geotermalna stosowana jest do ogrzewania budynków mieszkalnych, może być też wykorzystywana m.in. w ciepłownictwie, w uprawach szklarniowych, w przetwórstwie.

¹⁴ We wszystkich strefach zlokalizowane są m.in. francuski FM-Logistic, szwajcarski DSM Nutritional Products produkujący witaminy i barwniki, niemiecko-austriacki MONDI GROUP Sp. z o.o (opakowania), francusko-niemiecka MOSTVA – transport i dystrybucja samochodów, duński MAERSK – światowy potentat w dziedzinie logistyki, FIEGE-GOTH, AUCHAN, belgijski ERGON (producent strunobetonów), japoński YKK (producent suwaków), niemiecko-francuski producent styropianu i opakowań styropianowych KNAUF oraz SOLE – polski dystrybutor materiałów. Na terenie gminy swoje zakłady posiadają również krajowi inwestorzy, m.in. Lis-Meble, Odlewnia Żeliwnych Wkładów Kominkowych Kornak, „KERAM-ZYT” – producent materiałów budowlanych i Centrum Wolnołowe.

wierzchnia terenów przeznaczanych na inwestycje. Według SUIKZP gminy, uchwalonego w 2013 r., aż 1460 ha terenów rolnych może być przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-logistyczną (co stanowi ok. 9,6% powierzchni całej gminy).

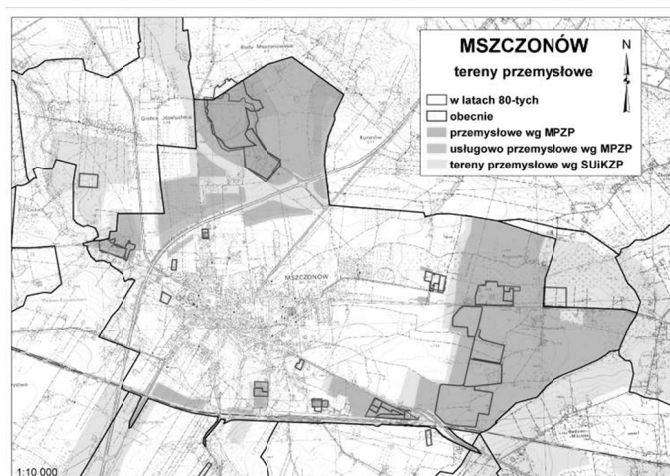


Rys. 6. Gminne tereny przemysłowe: stan obecny wg SUIKZP gminy

Źródło: Opracowanie J. Jaroszewicz na podstawie bazy danych TBD oraz Studium gminy.

Dla porównania w latach 80. XX w. tereny przemysłowe zajmowały ok. 47 ha (0,3% powierzchni gminy), a obecnie 133,5 ha¹⁵, co stanowi ok. 0,87% powierzchni gminy. Ponad dziesięciokrotny wzrost powierzchni terenów przemysłowych budzi wątpliwość, czy istnieją szanse na ich całkowite zagospodarowanie? Czy przyjęty model „planowania przyciągającego” zda egzamin? Czy Mszczonów wygra z innymi konkurencyjnymi terenami inwestycyjnymi wokół Warszawy, czy będzie właścicielem uzbrojonych odłogowanych terenów rolnych, na których nic się nie dzieje w oczekiwaniu na potencjalnych inwestorów?

¹⁵ Według bazy danych TBD.



Rys. 7. Tereny przemysłowe w granicach miasta Mszczonów: w latach 80., istniejące i projektowane wg SUIKZP gminy

Źródło: Opracowanie J. Jaroszewicz na podstawie bazy danych TBD oraz Studium gminy.

Podsumowanie: miasto i obszary wiejskie – współzależność i współdziałanie?

Analizując etapy rozwoju przestrzennego miasta, można stwierdzić, że od czasów średniowiecza jego wiodącą funkcją była obsługa ludności zamieszkującej okoliczne tereny wiejskie. Mieszkańcy Mszczonowa tradycyjnie, od najdawniejszych czasów do dziś, zatrudnieni byli w sektorze rzemieślniczym i usługowym¹⁶. Miasto jest ośrodkiem wielofunkcyjnym¹⁷ – administracyjno-usługowym (siedziba władz gminnych i placówek administracji publicznej), oświatowym i kulturalnym (w mieście odbywają się cykliczne imprezy integrujące społeczność¹⁸), ale przede wszystkim jest „dawcą” miejsc pracy dla mieszkańców wsi, którym trudno utrzymać się z nierentownych gospodarstw. Dzięki polityce inwestycyjnej gmina Mszczonów ma stosunkowo wysokie dochody własne¹⁹. Pozyskane środki finansowe (dzięki „inwestycyjnym” podatnikom) mają duże znaczenie w rozwoju społeczno-gospodarczym gminy i pozwalają na podjęcie zadań w zakresie infrastruktury technicznej i usługowej²⁰. Odpowiadając na pytanie o relacje pomiędzy miastem i terenami wiejskimi, można zauważyć wzajemną współzależność:

¹⁶ W 1960 r. ludność Mszczonowa liczyła 3297 osób, ale tylko 3,7% miało zatrudnienie w rolnictwie, mimo że 3% terenu miasta stanowiły grunty rolne, w 2002 r. były tu jeszcze 394 gospodarstwa rolne, ale zatrudnienie w rolnictwie w mieście spadło do zera.

¹⁷ Infrastruktura usługowa miasta to dwie szkoły podstawowe, gimnazjum, liceum, zespół szkół rolniczych, ośrodek pomocy społecznej, dom kultury, biblioteka i przychodnia zdrowia.

¹⁸ Jarmark Mszczonowski, Festiwal Świętojański, Lato w mieście, rajdy rowerowe, Grand Prix Mszczonowa w tenisie stołowym, rekonstrukcja bitwy mszczonowskiej.

¹⁹ Według budżetu gminy na lata 2004-2011 jej dochody zwiększyły się dwukrotnie i w 2011 r. wynosiły 45 659 tys. zł, co stanowiło 67,7% dochodów własnych w dochodach gminy.

²⁰ Poza budową sieci drogowej i instalacji sanitarnych, budowa gimnazjum w Mszczonowie, hali sportowej w Osuchowie, odbudowa ratusza i rewaloryzacja centrum miasta, rozbudowa Miejskiego Ośrodka Kultury i budowa zespołu basenów geotermalnych.

- „miasto daje wsi”:
 - wielofunkcyjne usługi, oświatę, kulturę, miejsca pracy, pieniądze na poprawę życia mieszkańców,
 - dzięki środkom finansowym „miasta” następuje zrównanie terenów wiejskich i miejskich,
 - w dobie upowszechnienia samochodu następuje marginalizacja roli miasta jako węzła komunikacyjnego,
- „wieś daje miastu”:
 - „ziemię”, która m.in. dzięki niskim cenom przyciągnęła inwestorów,
 - swoje bogactwa naturalne (m.in. wody geotermalne), w tym środowisko przyrodnicze, które może służyć rekreacji w skali ponadregionalnej,
 - ludzi – którzy są siłą roboczą, ale również użytkownikami oferowanych usług i miejsc pracy; tworzą unikalną społeczność tego rejonu.

W dobie globalizacji coraz mniejsze znaczenie ma żywicielska rola wsi dla mieszkańców miasta i miasta jako rynku zbycia produktów rolnych dla mieszkańców wsi, a zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i życia ekologicznego, w zgodzie z naturą, funkcja ta powinna zostać wzmocniona.

Analizując studium i ilość terenów przemysłowych, można odnieść wrażenie, że jest to jednak gospodarka rabunkowa w stosunku do obszarów wiejskich. Tereny przeznaczone na funkcje przemysłowe i budowlane²¹ wypierają znacząco funkcje rolnicze, a w niektórych rejonach wręcz uniemożliwiają gospodarkę rolną. Tak duża podaż tych terenów bez właściwych prognoz rozwojowych grozi powstawaniem terenów ekstensywnie zagospodarowanych (usługowych i mieszkalnych), oczekujących na potencjalnego inwestora. Będą to też obszary kosztowne do obsłużenia infrastrukturą techniczną. Pamiętając o niewątpliwych walorach tego obszaru (krajobraz, wody geotermalne) można zastanawiać się, czy tereny wiejskie gminy nie powinny włączyć się w system zielonego pierścienia wokół Warszawy, tworząc miejsca wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców aglomeracji, opierając się na ekologicznych uprawach rolniczych i reaktywując strefę żywicielską Warszawy?

Przy niewątpliwych atutach przyjętych założeń rozwojowych gminy zwraca uwagę możliwość degradacji ekologicznej tego obszaru. Degradacji, która stworzy wiele konfliktów pomiędzy dawną funkcją rolniczą i mieszkaniową a nową – przemysłowo-logistyczną.

Literatura

- Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K. (1986), *Małe miasta*, Arkady, Warszawa.
- Bański, J. (2008), *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś* [w:] A. Jezierska-Hole, L. Kozłowski, *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, UMK, Toruń.
- Czarnecki W. (1953), *Tereny żywicielskie strefy podmiejskiej*, „Miasto”, nr 2.

²¹ W SUiKZ gminy obliczono, że przy zachowaniu obecnego 13-procentowego wzrostu liczby mieszkańców powierzchnia terenów zabudowanych powinna zwiększyć się o 30 ha, a rysunek studium pokazuje obszar kilkakrotnie większy.

- Degórska B., Deregowska A. (2008), *Zmiany krajobrazu Obszaru Metropolitalnego Warszawy na przełomie XX i XXI wieku*, seria *Atlas Warszawy*, z. 10, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
- Gałczyńska B. (2002), *Problematyka wsi i rolnictwa w strefie podmiejskiej Warszawy w badaniach geograficznych* [w:] G. Węclawowicz, *Warszawa jako przedmiot badań geografii społeczno-ekonomicznej*, „Prace Geograficzne”, nr 184.
- Gałczyńska B., Kulikowski R. (2000), *Wieś i rolnictwo strefy podmiejskiej Warszawy. Procesy transformacji i zróżnicowania przestrzenne*, „Dokumentacja Geograficzna”, z. 20.
- Kosiński L. (1954), *Funkcje rolnicze strefy podmiejskiej*, „Przegląd Geograficzny”, nr 26.
- Kulikowski R. (2008), *Rolnicza strefa podmiejska Warszawy. Rys historyczny i współczesne procesy przemian* [w:] A. Jezierska-Hole, L. Kozłowski, *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, UMK, Toruń.
- Miasta polskie w tysiącleciu* (1967), Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław-Warszawa-Kraków.
- Plan Województwa Mazowieckiego, MBPPiRR, Warszawa 2004.
- Rakowski W., Maciszewska E., Molenda M. (2013), *Plan przestrzennego zagospodarowania jako element kształtowania ład społeczno-ekonomicznego i ekologicznego gminy miejsko-wiejskiej Mszczonów*, CeDeWu.pl, Warszawa.
- Samsonowicz H. (2006), *Historia Mazowsza*, t. 1, Wydawnictwo Akademii Humanistycznej im. Aleksandra Gieysztor, Pułtusk.
- Strzelecki Z., Kucińska M. (2006), *Żywiotowe rozprzestrzenianie metropolii warszawskiej* [w:] S. Kozłowski (red.), *Żywiotowe rozprzestrzenianie się miast*, PAN, Warszawa.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, czerwiec 2013.
- Zaniewska H. (2011), *Przemiany przestrzenno-funkcjonalne małych miast* [w:] B. Bartosiewicz, T. Marszał, *Struktura przestrzenna małych miast z perspektywy 20 lat transformacji*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Zgliński W. (1994), *Kształtowanie się strefy życiowskiej aglomeracji warszawskiej*, PWN, Wrocław-Warszawa-Kraków.

**THE REGIONS OF CITIES AND RURAL AREAS INTERACTIONS:
FROM THE AGRICULTURAL CITY TO INDUSTRIAL-SERVICE CENTER
ON THE EXAMPLE OF MSZCZONÓW**

Summary: One of the oldest cities in Mazovia is Mszczonów, it is a seat of rural-urban community with a high economic potential, but also with a significant residential function. Due to its location in the heart of Warsaw-Łódź agglomeration, within so-called DUO-POLIS, near the major road and rail routes, it is an attractive area for the potential investors. There has been a dynamic development of the city called “the tiger of Mazovia” after 1990. Mszczonów a community service center for the surrounding villages transforms from the agricultural city into an actively working logistic and industrial center. The question is how to meet this requirement? How to reconcile the changing needs and conditions to create characteristic symbiosis between the city and its rural areas.

Keywords: Mszczonów, service center, spatial development.