

**Marek Kulesza, Agnieszka
Walkiewicz**

**Rozwój przestrzenny Nowego Miasta
nad Pilicą**

Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica nr 4, 67-89

2002

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Mariusz Kulesza, Agnieszka Walkiewicz

ROZWÓJ PRZESTRZENNY NOWEGO MIASTA NAD PILICĄ

W pracy przedstawiono etapy rozwoju przestrzennego Nowego Miasta nad Pilicą na tle historii ośrodka, podkreślając w szczególności okresy morfologiczno-urbanistyczne, które dla tego rozwoju miały wpływ decydujący.

1. WPROWADZENIE

Rozwój miast odbywał się w ramach określonej organizacji przestrzennej. Każdy z ośrodków miejskich posiadał obszar stanowiący jego własność, który mógł być całkowicie lub częściowo zajęty pod zabudowę. Jeżeli zabudowa obejmowała tylko część terytorium miejskiego, resztę stanowiły rozłogi.

Rozwój każdego miasta zależał i zależy od wielu czynników. Do znaczących należą m. in. warunki naturalne i położenie geograficzne, układ komunikacyjny, czynniki: gospodarcze, prawne oraz planowania przestrzennego. Wszystkie one oddziałują głównie na gospodarcze i społeczne przeobrażenia miasta, tj. na przemianę jego funkcji. Określając i kształtując funkcje miasta czynniki te wpływają i kształtują równocześnie jego strukturę przestrzenną, wielkość, rozplanowanie i oblicze urbanistyczne. Rola poszczególnych czynników rozwoju jest różna w kolejnych okresach historycznych, jednakże do podstawowych należą czynniki gospodarcze. Nie mniej ważnym był (i jest) czynnik komunikacyjny, często też polityczny. Stąd, badając rozwój przestrzenny, musimy pamiętać o roli poszczególnych czynników w rozwoju danego miasta i ich zmienności w czasie (por. Kusiński 1972).

Analizując współczesną strukturę przestrzenną Nowego Miasta nad Pilicą można zauważyć, iż jest ona rezultatem ewolucyjnego rozwoju miasta. W jego dziejach wydzielić można kilka okresów osadniczo-morfologicznych, które charakteryzują się odmiennymi warunkami społeczno-gospodarczymi, prawno-ustrojowymi i urbanistyczno-architektonicznymi. Są to:

- 1) okres przedlokacyjny do 1400 r.;
- 2) okres feudalnego miasta lokacyjnego (1400–1870);
- 3) okres miasta kapitalistycznego do 1945 r.;
- 4) okres rozwoju miasta po II wojnie światowej.

Podkreślić należy, iż tylko dwa pierwsze okresy cechuje względna stabilizacja stosunków przestrzennych, natomiast pozostałe są latami zmian i przeobrażeń, u podłoża których leżał rozwój m. in. zakładu przyrodoleczniczego, przemysłu, handlu i usług oraz zmiany ustrojowo-polityczne.

2. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE I WARUNKI NATURALNE

Nowe Miasto nad Pilicą leży w województwie mazowieckim. Jego obszar wynosi 11 km². Leży w odległości 79 km od Warszawy i 29 km od Rawy Mazowieckiej. Przez Nowe Miasto przebiega szosa o znaczeniu regionalnym Grójec–Końskie. Nowe Miasto nad Pilicą jest stolicą gminy, której obszar w granicach administracyjnych wynosi 148 km². Gmina liczy 28 sołectw, ma charakter rolniczy i wysoką kulturę rolną, dobre warunki glebowe i klimatyczne. Użytki rolne stanowią 66% ogólnej powierzchni gminy. Samo miasto jest ośrodkiem pełniącym funkcję administracyjną i usługową w stosunku do gminy.

Pod względem geologicznym obszar Nowego Miasta leży na skłonie Wału Kujawsko-Pomorskiego i Niecki Brzeźnej (Z n o s k o 1959). Najstarsze twory nawiercane na badanym terenie to margle, wapienie i ility, zalegające na głębokości ok. 64–87 m p.p.t. na wysoczyźnie, a w dolinie Pilicy na głębokości 16–18 m p.p.t. Powierzchnia podłoża czwartorzędu jest wyrównana, natomiast miąższość osadów czwartorzędowych – bardzo zróżnicowana. Na wysoczyźnie zalegają głębokie serie utworów: lodowcowych, wodno-lodowcowych i zastoiskowych, osiągające miąższość 33–50 m. Natomiast w dolinie Pilicy zalegają głównie piaski rzeczne o niewielkiej miąższości. Przeważająca część wysoczyzny pokryta jest gliną zwałową piaszczystą, miejscami pylastą, o miąższości od 1 m do 4,5 m, eksploatowaną w przeszłości na potrzeby lokalne i wykorzystywaną w cegielniach. Wykorzystywane były też miejscowe piaski różnoziarniste, budujące stożki napływowe oraz wypełniające dna wąwozów i suchych dolinek denudacyjnych o miąższości 0,5–1,5 m, a także piaski rzeczne, występujące na terasie zalewowej Pilicy i w dnie doliny bocznej. Grunty korzystne pod budownictwo mieszkaniowe zajmują większą część terenu miejskiego, występują na wysoczyźnie, stąd tutaj rozwinęła się większa część miasta. Grunty niekorzystne zalegają głównie w dolinie Pilicy i w strefie krawędziowej wysoczyzny, dlatego brak jest tutaj osadnictwa skupionego, choć istnieją pojedyncze domy mieszkalne. Występują tu gleby

średniurodzajne, głównie bielicowe, mułowo-bagiennie i aluwialne niższych klas bonitacyjnych (V–VI), z niewielkim obszarem klas średnich (III–IV). Nieco urodzajniejsze gleby występują na północy i południowym-wschodzie miasta. W północno-wschodniej jego części rozwija się ogrodnictwo i warzywnictwo typu podmiejskiego.

Przeważająca część obszaru Nowego Miasta opada stromo ku południowi, od 160 m n.p.m. (skarpa z usytuowanym kościołem) do 130 m n.p.m. w dolinie Pilicy. Doliny nieckowate mają charakter erozyjno-denudacyjny i urozmaicają powierzchnię wysoczyzny. Największa z nich to dolina biegnąca przez grunty wsi Góra. Strefa krawędziowa jest bardzo urozmaicona. Rozcinają ją liczne wąwozy, mające zmienną długość i różny kształt. U podnóża strefy krawędziowej wyróżnia się stożki napływowe, powstałe na terasie zalewowej u wylotu dolinek bocznych i wąwozów. Występują one koło ul. Mostowej oraz w sąsiedztwie wsi Pobiedna. Powierzchnie stożków są wyraźnie nachylone w kierunku rzeki i wyniesione ponad terasę zalewową od 1 do 7 m. Właściwe dno Pilicy stanowi terasa zalewowa; ma powierzchnię płaską i jest wyniesiona ok. 1–2 m ponad średni poziom w rzece. Położona jest na wysokości ok. 128–131 m n.p.m. Innymi słowy, ukształtowanie powierzchni jest korzystne dla potrzeb budownictwa miejskiego. Obszarem niekorzystnym w tym względzie jest strefa krawędziowa wraz z wąwozami, głównie z uwagi na zbyt duże nachylenie, niestabilność zboczy oraz obszar doliny Pilicy. Występują tutaj zarazem niekorzystne warunki gruntowo-wodne¹. Południowe brzegi Pilicy są płaskie, mało urozmaicone, od północy zaś dolina rzeki jest zamknięta wysoką skarpią, na której rozwinęła się główna część miasta. Poza Pilicą i jej dopływem Drzewiczką, wody powierzchniowe są reprezentowane przez niewielkie, stałe lub okresowe, ciekі bez nazwy. Poziom wód gruntowych na wysoczyźnie znajduje się na głębokości 8–17 m p.p.t., a w strefie krawędziowej głębiej niż 4 m p.p.t. Dobre warunki hydrograficzne odegrały doniosłą rolę w rozwoju miasta. Już w średniowieczu te dobrze nawodnione tereny były jednym z podstawowych warunków rozwoju osadnictwa; rzeka stanowiła nie tylko źródło wody pitnej, lecz także sprzyjała obronności. Dawniej tereny po obu stronach Pilicy były silnie zabagnione, co chroniło miasto średniowieczne od strony południowej. Samo miasto rozwijało się w kierunku północnym od rzeki, na osi wschód–zachód. Dzisiaj Pilica stanowi jeden z ładniejszych elementów krajobrazu miejskiego Nowego Miasta.

Celem niniejszego opracowania jest próba przedstawienia procesu rozwoju przestrzennego Nowego Miasta nad Pilicą od najstarszej formy urbanistycznej

¹ Pod względem hydrograficznym badany teren znajduje się w części zlewni Pilicy. Sieć rzeczna reprezentują wcześniej wspomniana Pilica i jej prawy dopływ Drzewiczka. Pilica płynie przez miasto równoleżnikowo, z zachodu na wschód, na odcinku ok. 4 km; w tym miejscu szerokość jej koryta osiąga 75–200 m.

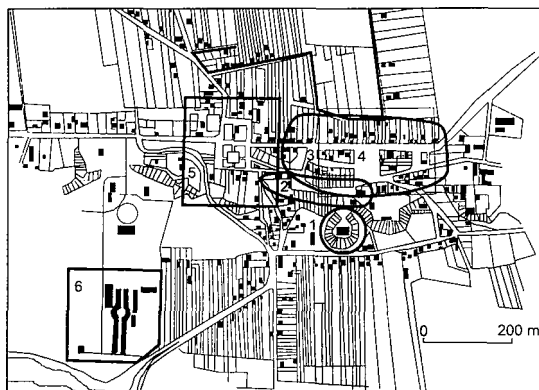
aż do osiągnięcia przez nie dojrzałej, współczesnej struktury morfogenetycznej. Innymi słowy, chodzi o określenie czynników, które oddziaływały w poszczególnych okresach historycznych na kształtowanie się struktury przestrzennej miasta.

3. ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA W OKRESIE DO 1870 r.

Wyniki badań archeologicznych świadczą o tym, że interesujący nas obszar był zamieszkały już w okresie kultury wenedzkiej (II i I w. p.n.e.). Świadczą o tym zabudówki z tego okresu w postaci znalezionych ułamków naczyń i narzędzi oraz cmentarzysko z czasów wpływów rzymskich. Znaleźiska ceramiki wczesnośredniowiecznej odkryto m. in. na terenie wsi Góra (M a g ó r s k a 1988). Wczesnośredniowieczne grodzisko stożkowe w obszarze miasta jest pozostałością grodu sytuowanego na skarpie, w miejscu, gdzie w XV w. wzniesiono drewniany kościół p.w. św. Marcina, w miejsce którego w latach 1850–1856 zbudowano, zachowany do dziś, kościół p.w. Opieki Matki Boskiej (M u s z y Ń s k a 1977)². Osadniczy zespół nowomiejski rozwinął się wzdłuż rzeki Pilicy, na drożnym szlaku nadpilicznym towarzyszącym szlakowi wodnemu Pilicy, w miejscu przecięcia starego szlaku lądowego, biegnącego z Torunia do Lwowa, a prowadzącego przez Mazowsze i Małopolskę.

Przypuszcza się, iż początkiem Nowego Miasta były dwie wsie: Pobiedna i Góra. Wieś Pobiedna, położona na skrzyżowaniu szlaku wodnego Pilicy oraz wymienionego starego szlaku handlowego łączącego Mazowsze z Małopolską, miała kształt przypuszczalnie owalniczy i pełniła funkcje rolnicze i targowe. Z biegiem lat wieś zatraciła funkcję rolniczą, a rozwinęła handlową, co było jedną z przyczyn powstania miasta. 27 grudnia 1400 r. Siemowit IV, książę mazowiecki, podniósł wieś Pobiedną do godności miasta, nadając jej prawo chełmińskie na wzór Rawy, zwalniając jej mieszkańców od wszelkich opłat z wyjątkiem czynszu od uprawnych łąnów (P a z y r a 1939, s. 367; 1959, s. 449). Nowy ośrodek otrzymał również nową nazwę – Nowe Miasto. Starą nazwę – Pobiedna – zachowała sąsiednia, istniejąca do dzisiaj, wieś. Pod nową nazwą ośrodek występuje w źródłach od 1473 r. Założycielami miasta i fundatorami kościoła byli właściciele sąsiedniej wsi Góra, szlachecka rodzina herbu Rawicz, która w tym czasie przybrała nazwisko Nowomiejskich (P a p r o c k i 1890).

² Od XVIII w. kościół w Nowym Mieście jest parafialny, wcześniej był filią kościoła parafialnego we wsi Góra.



1. Gród (kościół parafialny), 2. Relikt dawnego podgrodzia, 3. Obszar osady protomiejskiej,
4. Miasto lokacyjne, 5. Obszar miasta XIX-wiecznego, 6. Późnobarokowe założenie pałacowo-parkowe

Rys. 1. Nowe Miasto nad Pilicą. Odrys współczesnego planu z zaznaczeniem historycznych elementów urbanistycznych

Analizując współczesny plan Nowego Miasta nad Pilicą, dostrzec można wyraźne ślady dawnych układów i struktur zachowanych głównie w jego rozplanowaniu, które sięgają nie tylko czasów lokacji, lecz także okresu wcześniejszego. Bobiński zauważa, iż przy obecnym zaawansowanym stanie badań można stwierdzić, że miasta powstawały i rozwijały się na podłożach trojakiemu rodzaju. Jedne wyrastały, bazując na formach wyłącznie grodowych, drugie na grodach i bezpośrednio z nimi połączonych targowiskach, trzecie zaś na samodzielnych miejscach targowych, które mogły być w pewien sposób uzależnione od grodów, ale nie były z nimi organicznie związane (Bobiński 1975). Biorąc pod uwagę powyższe rozważania oraz zachowane ślady w terenie i przekazy kartograficzne, można przyjąć, że w przypadku badanego ośrodka z dużym prawdopodobieństwem u jego genezy leżała dawna wczesnośredniowieczna osada targowa (lub wieś targowa) Pobiedna. Na czym opieramy swoją hipotezę?

Wieś Pobiedna, położona na stokach rozległego jaru, przy trakcie towarzyszącym rzece Pilicy, prowadzącym w kierunku wschodnim do Warki, istniała jeżeli nie od końca XIII w., to na pewno w XIV stuleciu. W rozbudowanym układzie dróg wsi można wyróżnić układ soczewkowy, bardzo czytelny jeszcze na planach XIX-wiecznych. Istnieje duże prawdopodobieństwo,

iz w okresie wczesnośredniowiecznym była to osada (lub wieś) targowa, mimo iż w pisanym materiale źródłowym nie znajdujemy wzmianki potwierdzającej ten fakt. Wieś Pobiedna musiała należeć do znaczniejszych, skoro w 1400 r. została podniesiona do godności miasta. W zachowanych najstarszych XIX-wiecznych (1803–1836) materiałach kartograficznych w tej części dawnej wsi, która znalazła się w granicach miasta widnieją zabudowania folwarczne i dworskie³. Dalej, w kierunku wschodnim od granic administracyjnych miasta, znajdują się pozostałe grunty dawnej wsi, które zachowały dawną nazwę Pobiedna. Drugim załączkiem miasta była wspomniana wcześniej wieś Góra, położona na zachód od miasta. Wieś ta rozwinęła się dzięki usytuowaniu bezpośrednio przy przeprawie rzecznej i skrzyżowaniu ze starym szlakiem prowadzącym z Pomorza (Torunia, Gdańsk) do Małopolski i na Ruś (do Krakowa i Lwowa).

W układzie urbanistycznym Nowego Miasta do dzisiaj zachowały się przypuszczalne reliktury trzech przedlokacyjnych elementów dawnego układu osadniczego. Elementami tymi są: wyrazisty owal dawnego placu targowego (z zachowanymi śladami dawnych dróg gospodarczych, typowych dla tego typu założeń), w którego fragment wpisano następnie rynek miasta lokacyjnego, zachowane grodzisko, usytuowane na stożkowo ukształtowanej skarpie, gdzie w XV w. został wzniesiony kościół św. Marcina (obecny pochodzi z lat 1850–1856), oraz ślady przypuszczalnie późnośredniowiecznego podgrodzia, usytuowanego wzdłuż skarpy rzecznej ciągnącej się w kierunku zachodnim od dawnego grodu, a na południe od Starego Rynku. Dwa pierwsze elementy jeszcze bardzo wyraźnie są widoczne na planie miasta z połowy XIX w. (APŁ, RGP Wyd. Adm. 2052, k. 145).

W kierunku północnym od grodziska, równoległe do skarpy rzecznej, biegnie, dostosowana do konfiguracji terenu, dość szeroka ulica, łącząca Stary Rynek z Nowym. Zachowane źródła kartograficzne z ubiegłego wieku, oraz wyniki badań terenowych, pozwalają sądzić, iż może być ona fragmentem wczesnośredniowiecznej osady targowej, z której wyrosło miasto.

Przypuszczenia te biorą się z faktu zachowania częściowo owalnicowego kształtu centrum miasta, rozciągającego się ze wschodu na zachód⁴. Układ ten jest uzupełniony pozostałościami dawnych dróg, biegnących również z tych samych kierunków. Wysunięta została hipoteza, iż przed powstaniem Nowego Miasta istniało „stare [miasto] między grodziskiem, później włączonym do

³ Dziś jest tutaj zlokalizowane osiedle mieszkaniowe przy ul. Ogrodowej.

⁴ Jądem późniejszego średniowiecznego miasta lokacyjnego był zbliżony do trapezu rynek, usytuowany we wschodniej części dawnej owalnicy. Wybiegały z niego 4 ulice (2 w kierunku wschodnim i 2 w zachodnim). W następnych latach powstała jeszcze jedna ulica; biegła ona ze środka zachodniej pierzei rynku w kierunku zachodnim, rozdzielając usytuowany tam blok zabudowy na dwie nierówne części. Ten ostatni od wschodu był oddzielony blokiem przyrynkowym od niewielkiego placu, będącego również reliktem dawnego placu targowego.

Nowego Miasta i przypuszczalnym podgrodzem usytuowanym na północny zachód od grodu a obszarem zabudowań wsi Pobiednia” (Magórska 1988, s. 47). Ta interesująca sugestia jest wielce prawdopodobna, mimo że nie ma na ten temat żadnych wzmianek źródłowych. Prawdopodobieństwo jest tym większe, że na XIX-wiecznych planach, w miejscu tym zaznaczone są budynki folwarczne (APL, RGP Wydz. Adm. 2052, k. 145).

Przypuszcza się, iż wobec braku w najbliższym sąsiedztwie znaczącego ośrodka osadnictwa, w XIV w. na obszarze włości Góra mógł się znajdować jakiś obronny punkt, będący nie tylko siedzibą szlachecką, lecz także broniący przeprawy rzecznej (Magórska 1988). Obserwacja topografii terenu i analiza źródeł kartograficznych pozwalają przypuszczać, iż punkt ten (może gród?) mógł być usytuowany na wzniesieniu, dominującym nad tym obszarem. Wieś Góra posiadała już w XIV w. drewniany kościół p.w. św. Zygmunta i była siedzibą parafii. Do parafii Góra należało m. in. Nowe Miasto, aż do końca XVII w., mimo iż kościół został tutaj wzniesiony na początku XV w. W okresie późniejszym na obszarze wsi Góra powstał folwark, którego ślady prezentują plany z 1803 i 1836 r. (AGAD, Zb. Kart., sygn. 383–19)⁵. Przypuszczalnie musiał istnieć również dwór, gdyż kompozycja ogrodowa widoczna na planie z 1836 r., zawarta między folwarkiem a XVIII-wiecznym parkiem, z dużym prawdopodobieństwem mogła stanowić ogród przydworski⁶. Obszar dawnej wsi znajduje się obecnie w granicach administracyjnych miasta⁷.

Po uzyskaniu praw miejskich miasto otrzymało nową organizację przestrzenną, która była zgodna z ówczesnie panującymi zasadami planistyczno-urbanistycznymi. Wykorzystano przede wszystkim zachowany plac targowy dawnej wsi Pobiedna. Targowisko przed lokacją miasta było tym elementem przestrzennym, który nadawał osiedlu miejski charakter, ponieważ to właśnie na placu targowym odbywała się wymiana, odróżniająca miasto od wsi⁸. Od placu zlokalizowanego na skrzyżowaniu szlaków komunikacyjnych wiodących: z Torunia do Lwowa i z Warszawy do Krakowa, odchodziły niezwykle długie działki, obwiedzione drogami gospodarczymi. Te cechy

⁵ Na ówczesnych planach widoczne jest w tym miejscu znaczne zgrupowanie budynków folwarcznych.

⁶ Współcześnie teren ten jest zajęty przez budynki jednorodzinne przy ul. Tomaszowskiej.

⁷ We fragmentach zachował się jej średniowieczny układ z czworobocznym rynkiem i siecią drożną.

⁸ Dla tego typu osad, oprócz zachowanych współcześnie placów targowych, które nawet i dzisiaj pełnią tę funkcję, typowe były następujące cechy: znaczna powierzchnia placu targowego, układ działek znacznie dłuższych niż w mieście średniowiecznym, biegnące drogi gospodarcze (prostokątne do działek), położenie przy szlaku komunikacyjnym, wlotowy i wylotowy przebieg dróg handlowych krzyżujących się w centralnym punkcie osady – placu targowym, kościół usytuowany w jednym z naroży placu. Nowe Miasto posiadało wiele z wymienionych cech.

pozwalają zaliczyć Nowe Miasto do przedlokacyjnych, targowych ośrodków miejskich, mimo braku potwierdzenia tego faktu w źródłach.

Miasto lokacyjne zostało rozmieszczone we fragmencie dawnego placu targowego. Plac ten, jak i sprzyjające warunki orograficzne, ukierunkowały dalszy rozwój osiedla na zachód. Rozwój miasta od południa był ograniczony stromą skarżą, od wschodu zaś zahamowany sąsiedztwem wsi Pobiedna. Jedyna wolna przestrzeń to dalsza część placu targowego na osi wschód–zachód. W części wschodniej placu wytyczono rynek o kształcie zbliżonym do trapezu, bloki urbanistyczne, które podzielono na parcele, oraz siatkę ulic. Żadne źródła nie podają informacji na temat rozlogów w czasie lokacji miasta. Przypuszcza się, iż mogły to być obszary położone na północ od rynku i całego siedliska.

Zakłada się, iż dzisiejszy układ przestrzenny centrum miejscowości jest w dużej mierze pozostałością okresu średniowiecznego. Poświadcza to jednoznacznie analiza metrologiczna przeprowadzona w oparciu o ubiegłowieczne plany miasta⁹. Najstarszym i zarazem najodpowiedniejszym, będącym podstawą analizy, jest plan Nowego Miasta z 1866 r. w skali 1 : 2500.

Pierwotnie działki miejskie były sobie równe, aczkolwiek mogły występować pewne różnice ze względu na warunki orograficzne terenu. Z biegiem czasu zbliżone wielkością działki w coraz większym stopniu różnicowały się. Przyczyną tego zjawiska były podziały własnościowe. Oprócz tego miały jeszcze miejsce przesunięcia granic działek w związku z tzw. „wspólnymi murami”. Otóż często bywało tak, że mieszczanie wznosili mur lub obiekt na granicy z sąsiadem, a nie uzyskawszy pomocy z jego strony mogli prawnie pozbawić go dwóch łokci jego działki. Tym oto sposobem „wspólny mur” stawał na działce sąsiada, co prowadziło do poszerzenia jednej, a zarazem zmniejszenia drugiej działki (por. Pudełko 1964).

Analiza metrologiczna wykazała, iż wymiary działki nowomiejskiej wynosiły w chwili lokacji prawdopodobnie 75 × 300 stóp lub 75 × 105 stóp, według wzorca stosowanego na Śląsku w XIV w. (4,32 m). Podobne wymiary posiadały działki sieradzkie oraz wiele miast śląskich (Pudełko 1964). Osnową planu średniowiecznego Nowego Miasta była siatka prostokątów o długości bloków 69,12 m na 86,4 m, czyli 16 prętów na 20 prętów. Innymi słowy, miasto zostało wpisane w prostokąt o wymiarach 64 × 40 prętów, czyli 6,5 × 4 sznury (przy użyciu współcześnie stosowanych miar powierzchni Nowe Miasto zajmowało obszar ok. 4,8 ha, w tym powierzchnia rynku wynosiła 6825 m² (czyli 0,68 ha). W przeliczeniu na średniowieczne

⁹ Podstawową jednostką długości, używaną w średniowieczu, był pręt śląski, początkowo równy 4,7 m (XIII w.), a od XIV w. – 4,32 m. Dziesięć prętów stanowiło 1 sznur, a kwadrat o boku 1 sznura był nazywany wężykiem. Trzy wężyka dawały 1 mórg. Pręt był równy 15 stopom lub 7,5 łokciom. Z kolei prostokąt o wymiarach 10 prętów szerokości i 30 prętów długości dawał 1 mórg, natomiast 30 morgów tworzyło 1 łan flamandzki.

jednostki miernicze rynek obejmował 3,5 wężyska lub 1,2 morgi. Rynek powyżej 1 morga był często spotykany na Śląsku, również występował w miastach Polski Centralnej, np. w Uniejowie, Pabianicach, Radomsku.

Z rynku wybiegały cztery ulice – na północny wschód i północny zachód (ul. Warszawska), na południowy zachód (ul. 15. grudnia) oraz na południowy wschód (ul. Ogrodowa). W zachodniej części rynku została wytyczona ul. Szeroka. W kierunku wschodnim nowy układ połączony był ulicą ze wsią Pobiedna, w zachodnim zaś – z przeprawą na Pilicy. Była to w tym czasie najważniejsza oś rozwojowa miasta. W trakcie rozbudowy miasta wytyczono kolejne jego ulice, Browarną (później dr J. Bielińskiego) i Piliczną. Pozostałe istniejące już elementy przedlokacyjnego układu przestrzennego, jak kościół i klasztor, zostały wkomponowane w obręb nowej organizacji miasta lokacyjnego.

W XVI w. szlachecka rodzina herbu Rawicz przyjęła, jak wspomniano, od nazwy miasta nazwisko Nowomiejscy¹⁰.

Przełom XVI i XVII stulecia to okres największego rozkwitu Nowego Miasta. Było ono w tym czasie uważane za jedno z najpiękniejszych w tej części Mazowsza. Szczególnie słynny był jarmark św. Marcina, obchodzony 7 listopada, na którym handlowano towarami norymberskimi, ruskimi, końmi, bydłem, a także suknem. W tym okresie dominującymi funkcjami miejskimi były handel i administracja. Kres prosperity ośrodka położyły wojny z połowy XVII i początków XVIII w. Dzięki swemu położeniu na trakcie z Warszawy do Krakowa, Nowe Miasto było ważnym punktem strategicznym i w jego najbliższych okolicach miały często miejsce bitwy

¹⁰ Począwszy od XVII stulecia zmieniają się kolejni właściciele miasta. W 1626 r. Jan Zebrydowski nabywa część miasta od Mikołaja Nowomiejskiego, a w 1692 r. Feliks Lipski herbu Łada – starosta rawski, a następnie wojewoda kaliski – wchodzi w posiadanie kolejnej części Nowego Miasta. Wkrótce potem miasto, tytułem spadku z jednej strony lub nabycia z drugiej przeszło na rzecz Franciszka Granowskiego, generała wojsk koronnych i jego żony Maryanny Lipskiej, córki Feliksa Lipskiego („Tygodnik Ilustrowany” 1875, nr 404, s. 200). Z. Matuszewski podaje, że kościół w Nowym Mieście „jeszcze w roku 1609, jak świadczą «acta Visitationis» z tego roku, był filialnym a miasto zostawało w rękach Nowomiejskich” (*Powiat rawsko-mazowiecki*, 1929). Od początku XVIII w. do 1774 r. miasto znajdowało się w rękach rodziny Granowskich, która od 1753 r. była wyłącznym właścicielem miasta i dóbr nowomiejskich. W latach 1775–1795 właścicielem dóbr nowomiejskich była rodzina Świdzińskich: Ignacy Świdziński, jego syn, rotmistrz kawalerii narodowej, Ignacy Antoni Świdziński, która nabyła je drogą zakupu od spadkobierców po bezpotomnie zmarłym Kazimierzu Granowskim. W 1795 r. dobra nowomiejskie zakupił starosta opoczyński i referendarz koronny Małachowski (szwagier właściciela Ignacego Antoniego Świdzińskiego). Po śmierci Jana Nepomucena Małachowskiego w 1822 r. następcami majątku zostali żona Rozalia ze Świdzińskich oraz dzieci: Stanisław, Władysław, Cecylia, Rozalia i Paulina. Dzieciom dóbr został W. Małachowski; kiedy podupadały, w 1848 r. na licytacji została sprzedana znaczna ich część. Po powstaniu styczniowym, aby uniknąć konfiskaty majątku W. Małachowski sprzedał kolonistom niemieckim resztę dóbr wraz z pałacem (w 1864 r.).

i potyczki. W wyniku działań wojennych w początkach drugiej połowy XVII w. Nowe Miasto uległo kompletnemu zniszczeniu. Dopiero następne stulecie można uznać za okres pewnej poprawy. Świadczyć o tym może powstanie w I poł. XVIII w. – do dziś istniejącego pałacu – zbudowanego przez ówczesnych właścicieli miasta, Franciszka i Kazimierza Granowskich. W sąsiedztwie pałacu założony został park z szeroką, wytyczoną na skarpie i wiodącą do pałacu, aleją lipową. Park ten, w swej północno-wschodniej części, przeobrażał się w park krajobrazowy. Zaniehbany i bardzo zniszczony, zachował się do czasów współczesnych i wraz z pałacem stanowi bardzo czytelny element we współczesnej panoramie Nowego Miasta nad Pilicą.

Pomyślny rozwój ośrodka trwał przez cały XVIII w. Miasto wzbogaciło się w tym czasie o kilka nowych obiektów. W latach 1768–1778 został zbudowany klasztor kapucynów¹¹. Obiekt usytuowany był na zachodnich krańcach miasta, w miejscu połączenia traktu warszawskiego z traktem rawskim¹². W latach 1836–1840 dokonano rozbudowy kościoła, m. in. przez dobudowanie bocznych kaplic wzdłuż dłuższych ścian kościoła. Wraz z zabudową sakralną powstał ogród zakonny, początkowo w swych wymiarach zbliżony do kwadratu. W 1857 r. powiększono go o dodatkowy obszar leżący w kierunku zachodnim, dzięki czemu uzyskał on dzisiejszą wielkość (2,5 ha). Nowomiejski zespół klasztorny jest jednym z większych w Polsce kapucyńskich zespołów klasztornych.

W końcu XVIII w. Nowe Miasto nad Pilicą posiadało liczną gminę żydowską i zespół synagogałny, mieszczący się w składzie miejskiego zespołu urbanistycznego, który stanowiły: bożnica, cheder, mykwa i kirkut. Najciekawsza bez wątpienia była drewniana synagoga, zbudowana w latach 1779–1780, o zrębowej konstrukcji ścian. Sala główna była rozplanowana na rzucie kwadratu i przykryta ośmioboczną kopułą. Stanowiła w tym czasie, obok pałacu i klasztoru, „ozdobę miasta”¹³. Wymienione obiekty były zlokalizowane przy Rynku Żydowskim (obecnie Plac Kościuszki) i sąsiadującej z nim ul. Warszawskiej. Na obszarze tym występowały również liczne zakłady rzemieślnicze.

Mniej więcej w tym czasie został zbudowany drewniany most na Pilicy. Spowodowało to, że trakt pocztowy, biegnący z Warszawy do Krakowa, przebiegał przez Nowe Miasto, (wcześniej je omijał), co w dużej mierze wpływało na jego rozwój. W 1797 r. w mieście było ponad 100 domów

¹¹ Fundatorami byli wojewoda rawski Stanisław Świdziński oraz jego zięć Kazimierz Granowski.

¹² Najstarsze akta zachowane w archiwum oo. Kapucynów w Nowym Mieście są datowane z 1590 r., dotyczą regulacji miasta i płaconych przez mieszczan podatków („Tygodnik Ilustrowany” 1875, nr 404, s. 200).

¹³ Synagoga i zespół istniała do ostatniej wojny – została rozebrana przez Niemców w 1942 r. (znajdowała się w miejscu, gdzie obecnie jest SAM przy ul. Warszawskiej).

zamieszkałych przez 853 osób, w znacznej części Żydów. Zabudowania miejskie zajmowały niewielką część terytorium Nowego Miasta (były to drewniane budynki jedno- i dwuizbowe, kryte strzechą), przeważały bowiem grunty orne i łąki. W granicach miasta znajdował się również las, położony w jego południowo-zachodniej części. Ówczesne Nowe Miasto było zaliczane do znaczniejszych ośrodków handlu i produkcji rzemieślniczej w tej części kraju (Nadpilicze). Słynęło szczególnie ze swych jesiennych jarmarków na św. Marcina, czyli 11 listopada (Pazyra 1959).

To znajdujące się od XVI do XVIII w. w powiecie rawskim miasto w 1795 r. zostało zajęte przez Prusy. Po 1807 r. znalazło się w Księstwie Warszawskim¹⁴, po 1815 r. zaś – w Królestwie Polskim w zaborze rosyjskim. Na przełomie XVIII i XIX w. zostały podjęte próby ożywienia gospodarczego Nowego Miasta przez uruchomienie kilku zakładów produkcyjnych (m. in. manufaktury sukiennej, młynów, olejarni i tartaków)¹⁵. Urzędowy Wykaz Fabryk Sukna w Królestwie Polskim w 1821 r. podaje, iż w mieście funkcjonowało 20 warsztatów tkackich. Próby te zostały przerwane w 1843 r. wielkim pożarem, który zniszczył znaczną część miasta¹⁶.

Sukcesywnie rosła liczba mieszkańców. W 1808 r. Nowe Miasto liczyło 1043 mieszkańców (w tym 513 Żydów), a w 1827 r. już 1784 osób. W 1826 r. w mieście było 55 warsztatów oraz 132 domy. Zabudowania mieszczan od zachodu dochodziły do klasztoru, na północy ich granicę stanowiła ul. Warszawska, na południu ulicą graniczną była Targowa (obecnie 15. grudnia). Część wschodnia była najbardziej rozbudowana. Zabudowa skupiała się wzdłuż ulic biegnących w kierunku wschód–zachód. Centrum miasta stanowił mały trapezowaty rynek, zabudowany z czterech stron. Wszystkie budynki w mieście, oprócz klasztoru i pałacu, były drewniane i w większości kryte słomą. Opis miasta z 1820 r. podaje mało budujący stan ulic i domów. W mieście brak było studni, drogi były brukowane, ale o bardzo nierównej powierzchni. W 1823 r. w wyniku rozporządzenia ówczesnego sekretarza stanu Stanisława Staszica, została postanowiona regulacja koryta Pilicy. Inicjatywa była bardzo cenna, biorąc pod uwagę fakt, że miasto często nawiedzały liczne powodzie. Widoczne były również próby rozwoju sukiennictwa w mieście w drugim dziesięcioleciu

¹⁴ W 1809 r., podczas wojny polsko-austriackiej, miasto uległo znacznemu zniszczeniu, gdyż wojska austriackie ten nadpiliczy obszar, łącznie z Nowym Miastem, traktowały jako ważny strategicznie odcinek frontu w dalszym etapie wojny.

¹⁵ Na terenach nadrzecznych Pilicy istniała tradycja tkacka. Głównie dla zaspokojenia lokalnych potrzeb działały warsztaty płóciennicze. W klasztorze Kapucynów zostały zorganizowane niewielkie warsztaty sukiennicze, które dostarczały sukna na sąsiednie obszary. Niestety, niewiele na ten temat wiemy.

¹⁶ W tym również drewniany kościół parafialny. Po spaleniu starego kościoła w latach 1855–1856 został wzniesiony nowy, duży, mурowany, wspaniale usytuowany na skarpie w miejscu dawnego. Kościół zachował poprzednie wezwanie – Opieki Matki Boskiej.

XIX w. Wytoczono wówczas nową osadę włókienniczą, zlokalizowaną na odcinku między Pl. Wolności, a Pl. Kościuszki, wzdłuż ul. Warszawskiej.

Ten krótki okres rozwoju miasta został przerwany wybuchem powstania listopadowego w 1831 r. Emigracja części ludności miejskiej doprowadziła do upadku 15 zakładów, które eksportowały swe wyroby do Rosji. Kres działalności pozostałych funkcjonujących jeszcze zakładów położył pożar, który, jak wspomniano, w 1843 r. zniszczył niemal cały ośrodek. Miasto szybko się odbudowało. W efekcie w krótkim czasie wzrosła liczba ludności. W 1857 r. wynosiła ona 2887 mieszkańców, w tym 61% stanowili Żydzi (1759 mieszkańców). W 2 poł. XIX w. w mieście powstał kolejny obiekt murowany – kościół parafialny p.w. Opieki Matki Boskiej, którego budowa została zakończona w 1856 r.¹⁷ Obszar terytorium miejskiego w 1820 r. był wpisany w prostokąt o wymiarach 64 × 40 przętów, wynosił 6 morgów (4,8 ha) i był zamieszkiwany przez 1624 osoby. Nie uchroniło to jednak miasta przed odebraniem w 1870 r. praw miejskich.

4. ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA W LATACH 1870-1945

Odebranie praw miejskich Nowemu Miastu miało konsekwencje natury politycznej, ekonomicznej, przestrzennej i gospodarczej. Polegało to m. in. na zabraniu miastu targów, co było o tyle istotne, iż funkcja handlowa stanowiła podstawę utrzymania mieszkańców. Ośrodek zaczął tracić funkcje miejskie i popadać w stagnację, swym wyglądem przypominał osadę. Ożywienie przyszło w 2 poł. XIX w. dzięki powstaniu Zakładu Wodoleczniczego, którego twórcą, budowniczym i właścicielem był długoletni jego kierownik i lekarz Jan Bieliński¹⁸.

¹⁷ Kościół zbudowano na miejscu dawnej świątyni, na stożkowo ukształtowanej skarpie, gdzie w okresie wczesnośredniowiecznym mógł istnieć gród, a w XV w. został wzniesiony kościół drewniany p.w. św. Marcina (od XVII w. przyjął funkcję kościoła parafialnego). Pierwszy projekt budowy nowego kościoła parafialnego opracował architekt warszawski, jednak projekt został odrzucony z uwagi na wysokie koszty przewidywane na jego realizację. Budowę rozpoczęto w 1855 r. według kolejnego projektu, architekta powiatowego z Rawy, Stane. Miała to być budowa murowana, jednonawowa z krótką nawą poprzeczną tworzącą jakby kaplicę. Kościół ten jest nie tylko obiektem sakralnym, lecz także budynkiem bardzo charakterystycznym w fizjonomii tego miasta ze względu na usytuowanie – na obszarze najwyższej położonym w mieście. Kościół uzupełniono w 1870 r. drewnianą dzwonicą.

¹⁸ Wkrótce po zakończeniu studiów medycznych na Uniwersytecie Warszawskim w 1859 r. wyjechał za granicę. Przebywając w Niemczech praktykował w słynnym już wtedy zakładzie hydropatycznym w Weninshofen w Bawarii u dr Sebastiana Kneyppla, gdzie poznał metody przyrodolecznictwa i hydroterapii, stosowane przy różnych schorzeniach. Po powrocie do kraju około 1865 r. dr J. Bieliński rozpoczął praktykę lekarską w Nowym Mieście nad Pilicą.

Warunki środowiska geograficznego, a w szczególności dolina rzeki Pilicy pod Nowym Miastem, sprzyjały powstaniu zakładu „hydroterapeutycznego”, kąpielowego, przyrodolecniczego, innymi słowy – „zakładu leczenia środkami naturalnymi”, jak go określała ówczesna prasa („Kłosy” 1879)¹⁹. Teren, na którym miał powstać, ofiarowali mieszkańcy miasta. Były to przeważnie nieużytki (Tkacz 1978). Otwarcie zakładu nastąpiło w 1873 r. Początkowo był nazwany zakładem hydroterapeutycznym, a w następnych latach został przekształcony, rozszerzony i nazwany Zakładem Przyrodolecniczym dla zaznaczenia metody leczenia środkami naturalnymi. Jego powstanie ukierunkowało rozwój miasta na południe, dzięki czemu powiększyło ono swój obszar o kilkadziesiąt hektarów, głównie w wyniku zagospodarowania podmokłych łąk i bagien. Od początku swego istnienia zakład cieszył się dużą popularnością. Przykładowo w latach 1874–1895 przebywało w nim rocznie od 250 do 300 kuracjuszy, choć zdarzały się lata, iż liczba ta przekraczała 500 osób²⁰. W 1875 r. w jego skład wchodziły budynki łaźni i dwóch domów mieszkalnych. Znacznie zwiększającą się z rokrocznie liczba chorych skłoniła zarząd do rozbudowy zakładu o nowe obiekty (łaźienki, sala do gimnastyki). W latach osiemdziesiątych XIX w., w okresie prosperity, składał się on z 28 budynków i zajmował powierzchnię kilkudziesięciu hektarów („Tygodnik Ilustrowany” 1875, t. XVI). Znaczną część zajmował tzw. Marylin, tj. grunty leżące we wschodniej części miasta, gdzie udostępniono tereny spacerowe i rekreacyjny. „Dla ułatwienia choremu ruchu i zachęcenia ich do przechadzek, zakład przygotował liczne spacerowiska i łaźienkami nadbrzeżnymi aleja, wreszcie blisko zakładu położony, należący do najpiękniejszych w kraju park pałacowy, obok niego las sosnowy «Kowalówka» i cała malownicza i wzgórkowata okolica dostarczają choremu miejsca do długich i przyjemnych przechadzek” – pisał ówczesnie korespondent „Kłosów” (1878, nr 424, s. 311–314).

Po kilkunastu latach funkcjonowania zakład był znakomicie zorganizowany. Zaplecze gospodarczo-zaopatrzeniowe stanowiły dwa małe folwarki – Przytułek i Sacin, zakupione od prywatnego ziemianina. Folwark Przytułek, położony od strony wschodniej w sąsiedztwie gruntów Nowego Miasta, mieścił powozownię i stajnię, folwark Sacin natomiast, położony na północ

¹⁹ „Wzgórze, biegnące wzdłuż Pilicy pokryte małymi sosnowymi lasami, ogrodami i prawie bez przerwy ciągnącymi się wioskami czynią całą okolicę bardzo malowniczą. Na całej przestrzeni wzgórz, u ich podnóża, wytryskują liczne źródła z doskonałą i zdrową wodą. Woda niektórych źródeł zawiera wiele części wapiennych, bardzo jest czysta, przyjemna w smaku i nade wszystko zimna” („Kłosy” 1879); „Zakład zlokalizowany został w dolnej, południowej części miasta, w gmachu położonym nieopodal Pilicy, będącym własnością samego dr J. Bielińskiego” („Tygodnik Ilustrowany” 1875, nr 405).

²⁰ Najwięcej kuracjuszy przyjeżdżało z Łodzi i z Warszawy (głównie przemysłowcy, kupcy, literaci, nauczyciele i księża). Leczyli się tutaj także mieszkańcy Moskwy, Petersburga, Londynu, a nawet Nowego Jorku.

od Nowego Miasta, zaopatrywał zakład w drób, nabiał, mięso, warzywa i owoce. Kuracjusze przyjeżdżali z kraju i z zagranicy. Dowożono ich ze stacji kolejowych: Opoczna, Skierniewic i Warszawy²¹. W miesiącach letnich w zakładowym ogrodzie grała orkiestra, działał teatr amatorski (gdzie występowali również mieszkańcy miasta), oraz odbywały się koncerty muzyczne i wieczory taneczne.

Lata świetności zakładu skończyły się na początku XX w. Chylący się ku upadkowi zakład przetrwał jeszcze do I wojny światowej. W czasie działań wojennych uległ znacznemu zniszczeniu, a po śmierci w 1919 r. dr Bielińskiego zakład przejęli wierzyciele. Następnym właścicielem zostało Stowarzyszenie Tercjarzy. Zmiana właściciela nie wniosła niczego nowego i przede wszystkim nie uratowała go²².

W 2 poł. XIX w. miała miejsce próba regulacji Nowego Miasta. Niestety, nie zmieniła ona zasadniczo istniejącej struktury przestrzennej ośrodka. Uzyskał on jedynie lepszą strukturę funkcjonalną. W tym też okresie przystąpiono do wytyczenia „Nowego Miasta”. Zanim do tego doszło, dokonano najpierw regulacji Starego Miasta, w ramach której przewidziano wytyczenie nowych oraz poszerzenie i wyprostowanie istniejących ulic. Uregulowano wtedy m. in. główną arterię miejscowości, ul. Warszawską, która kończyła się na Placu Wolności. Plac ten był nowym elementem w urbanistycznym obrazie ośrodka, zlokalizowanym na zachód od Starego Miasta. Nowymi ulicami były: Piliczna, która na południe przechodziła w ul. Mostową i na północy ul. 11. listopada; wydłużono ul. 15. grudnia oraz zlikwidowano drogę prowadzącą do Rawy (zastąpiono ją nowo wytyczoną ul. Rawską). W obrębie placu, w południowo-zachodniej jego części, usytuowano rynek, którego powierzchnia była znacznie większa niż Starego Rynku (obecnie Pl. Kościuszki). Rynek „Nowego Miasta” miał kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach 100 m × 160 m. Niemal przez środek przebiegała ul. Warszawska, która dalej na zachód nosiła nazwę ul. Tomaszowskiej. Dzięki temu miasto powiększyło swój obszar o ćwierć morgi (0,13 ha) od strony zachodniej. Graniczyło od zachodu z gruntami wsi Łęgonice, od wschodu ze Starym Miastem, na południu dochodziło do skarpy, a od północy z gruntami wsi Sacin.

Zabudowa wokółrynkowa różniła się od tej przy Starym Rynku. Były to trzy-, czterokondygnacyjne budynki murowane. Nie stanowiły zwartego

²¹ W latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XIX w. przebywały tam znaczące postacie ówczesnego życia publicznego. W księdze kuracjuszy figurują m. in.: Eliza Orzeszkowa, Henryk Sienkiewicz, Maria Rodziewiczówna, Władysław Reymont, malarz Józef Chełmoński, doktor Tytus Chałubiński, koncertował też Ignacy Jan Paderewski i in.

²² Po zakładzie zachowały się do dnia dzisiejszego jedynie murowany budynek, w którym mieszkał dr Jan Bieliński oraz dwa budynki przy skarpie wzgórza kościelnego, znacznie już przebudowane. Poza tym z tamtego okresu zachowało się w mieście kilka XIX-wiecznych drewnianych domów przy ul. Solnej (obecnie ul. dr J. Bielińskiego).

budownictwa, jak przy Starym Rynku, gdzie kamienice były niskie, przeważnie jedno- lub dwuizbowe, murowane, z wejściem na podmurowaniu, pośrodku, z dwoma lub jednym oknem po każdej stronie. Dachy kryto gontem, a ściany szczytowe budowano w tzw. „pruski mur”. Na przełomie XIX i XX w. nastąpiły dalsze zmiany w zabudowie Nowego Rynku, która w znacznej części zachowała się do chwili obecnej.

Najszybciej została zabudowana część Nowego Miasta położona bezpośrednio w sąsiedztwie miasta lokacyjnego, następnie zabudowano parcele wokół Nowego Rynku i północną część ul. Warszawskiej. Dużą część obszaru miejskiego stanowiły rozłogi (łąki, sady i pola uprawne), leżące na północ od Starego i Nowego Miasta. Miasto uzyskało je w 1864 r. na mocy ukazu carskiego, nakazującego parcelację gruntów dworskich i majątku Bławdziewiczza (dane UMiG). Tak więc na początku XX w. organizm miejski Nowego Miasta składał się z dwóch części – „Starego” i „Nowego” Miasta. Każde z nich rozwijało się wokół własnego centrum – rynku. Jednocześnie zaczęło wzrastać znaczenie „Nowego Miasta” jako ośrodka handlowego, usługowego i administracyjnego kosztem tych funkcji, które dotychczas charakteryzowały centrum Starego Miasta. W 1918 r. przywrócono Nowemu Miastu nad Pilicą prawa miejskie.

W pierwszych latach po odzyskaniu niepodległości przystąpiono do opracowania planu zagospodarowania miasta, który miał dokonać pewnych regulacji i korekt w istniejącym zainwestowaniu. W tym celu jeszcze w 1918 r. wykonano plan geodezyjny aktualnej sytuacji przestrzennej miasta. Wyznaczono tereny pod dalszy jego rozwój, głównie w kierunku północnym, gdyż były to obszary dotychczas najmniej zagospodarowane. W przyszłości zamierzano urządzić tutaj targowisko miejskie oraz boisko sportowe. Zakupiono na ten cel teren o powierzchni 16 mórg (8,96 ha), z tego 10 mórg (5,6 ha) przewidywano m. in. pod nowy plac targowy. Niestety, projekt ten nie doczekał się realizacji.

W 1922 r. miasto otrzymało połączenie kolejowe – kolej wąskotorową. Stacja z dworcem funkcjonowała do 1956 r.²³ W 1924 r. utworzono Miejską Bibliotekę Publiczną. Nad Pilicą rozwijał się sport kajakowy. W 1926 r. władze miasta zakupiły budynek po byłym magazynie soli przy dzisiejszej ul. Pilicznej 9 (magazyn soli funkcjonował do 1910 r.) przeznaczając go na siedmioklasową szkołę.

Zabudowę Nowego Miasta w połowie lat międzywojennych (1929 r.) tworzyły ogółem 244 budynki mieszkalne, w tym: 60 murowanych – zlokalizowanych głównie przy ul. Warszawskiej i Placu Wolności i 184 drewnianych – usytuowanych wokół Pl. Kościuszki, na peryferiach w kierunku wsi Pobiedna oraz przy ul. dr J. Bielińskiego. Większość z nich była jedno-

²³ Obecnie jej budynek jest wykorzystywany na mieszkania.

dwukondygnacyjna, nie posiadała kanalizacji i wodociągu, a w wodę zaopatrywano się głównie dzięki studniom miejskim.

Na początku lat trzydziestych Nowe Miasto liczyło 3877 mieszkańców, którzy głównie zajmowali się handlem. Funkcjonowały tu 32 sklepy zlokalizowane przy Starym Rynku (Pl. Kościuszki), 2 karczmy (jedna przy wjeździe do miasta od północnego wschodu, druga przy Starym Rynku) oraz 2 restauracje (także przy Starym Rynku). Przemysł miasta reprezentowały 3 cegielnie leżące w środkowo-wschodniej części oraz warsztaty tkackie należące do Zakładu Rzemieślniczo-Wychowawczego (M a g ó r s k a 1988)²⁴.

Granice miasta i kierunki jego zabudowy nie uległy zmianom. Jego centrum stanowiły dwa rynki – Staromiejski i Nowomiejski, plac bez nazwy (późniejszy gen. Waltera) oraz 10 ulic²⁵.

Nowe Miasto nad Pilicą było dużym skupiskiem ludności żydowskiej. W 1921 r. na ogólną liczbę 3761 mieszkańców przypadało 1667 Żydów, którzy mieszkali głównie przy ul. Targowej, przy Placu Żydowskim (obecnie Plac Kościuszki) oraz wzdłuż ul. Warszawskiej. Trudnili się handlem i rzemiosłem, stąd duże skoncentrowanie sklepów i warsztatów rzemieślniczych na tym obszarze. W okresie międzywojennym rozpoczęto próby uporządkowania miasta. Działania te ograniczyły się jednak tylko do obszaru starej tkanki miejskiej.

Wybuch II wojny światowej przerwał rozwój miasta. Okres okupacji hitlerowskiej nie przyniósł zasadniczych zmian w zabudowie miasta. W pierwszym okresie działań wojennych został zerwany drewniany most na Pilicy, samo zaś miasto było bombardowane przez Niemców, na szczęście bez większych szkód. W maju 1941 r. utworzono getto, w którym do końca tegoż roku przebywało 3700 Żydów. W rok później, w czasie jego likwidacji, rozebrano modrzewiową synagogę z XIX w., znacznie zniszczono kirkut oraz zburzono kilkanaście domów. Ogólnie w latach okupacji zginęło 1300 Żydów z Nowego Miasta. 14. stycznia 1945 r. Nowe Miasto odzyskało wolność (T k a c z 1978).

5. ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA PO II WOJNIE ŚWIATOWEJ

Po zakończeniu II wojny światowej pierwszym i naczelnym zadaniem była odbudowa miasta ze zniszczeń. W tym czasie Nowe Miasto zostało miastem wydzielonym w woj. łódzkim, zajmowało obszar 980 ha i graniczyło od północnego zachodu z gruntami wsi Łęgonice, od północy z gruntami

²⁴ Na ten cel w 1922 r. został przeznaczony budynek na zapleczu domu dr Bielińskiego.

²⁵ Warszawska, Pobiedzińska, Browarna, dr J. Bielińskiego, Targowa, Szeroka, 11. listopada, Piliczna, Mostowa i Tomaszowska.

wsi Sacin, od zachodu z gruntami wsi Góra, od wschodu z gruntami wsi Pobiedna, natomiast na południu naturalną granicę miasta wyznaczała rzeka Pilica. W okresie powojennym na gruntach majątku nowomiejskiego, położonego w zachodniej części miasta, po obu stronach ul. Tomaszowskiej, została założona Spółdzielnia Produkcyjna, której specjalnością stało się sadownictwo i hodowla owiec. Spółdzielnia przejęła dawne budynki folwarczne wsi Góra (w latach sześćdziesiątych znalazła się w granicach administracyjnych miasta) wraz z polami ornymi. Miasto powiększyło obszar o 50 ha i wyznaczyło swoją nową zachodnią granicę, która przetrwała do czasów współczesnych. Obszar ten zachował w znaczącym stopniu fizjonomię wiejską z zabudową zagrodową. W następnych latach (1952–1962) zbudowano szpital, zlokalizowany na południe od ul. Tomaszowskiej i na zachód od „Nowego Miasta”. W jego skład wchodziły: budynek szpitala (czterokondygnacyjny), złożony z bloków połączonych ze sobą, oraz dwa bloki mieszkalne dla lekarzy i pielęgniarek. Powstanie tej inwestycji spowodowało zagospodarowanie południowo-zachodniej części Nowego Miasta, tj. obszaru o wielkości ok. 1,5 ha (Magórska 1988). Mimo tego widoczny był pewien zastój w rozwoju przestrzennym. Pogłębił to jeszcze w 1958 r. huragan, który nawiedził miasto i poczynił bardzo poważne straty. Zniszczeniu uległy budynki w centrum oraz oba kościoły, pozbawione przez wicher dachów. Olbrzymiego spustoszenia doznał drzewostan zabytkowego parku przypałacowego – m. in. kompletnie została zniszczona aleja kasztanowców, która prowadziła do pałacu.

Zniszczenie zasobów mieszkaniowych, wzrost liczby ludności (w roku 1965 Nowe Miasto liczyło 3426 mieszkańców, a w 10 lat później 4256 mieszkańców), a także walory krajobrazowe i przyrodnicze przyspieszyły decyzję o budowie wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych (*Miasta polskie...*, 1967). Planami budownictwa mieszkaniowego objęto wschodnie i północno-wschodnie tereny miasta. W jego wschodniej części wybrano teren między cmentarzem rzymsko-katolickim a placem Gen. Waltera, w klinie ulic Warszawskiej i Ogrodowej (dawniej Pobiedzińskiej). Były to obszary, mające dogodnie położenie dla rozwoju miasta, a jeszcze w pełni nie zagospodarowane. Realizacja przebiegała dwuetapowo, co znalazło odbicie w dwóch typach architektonicznych budownictwa. Przy osiedlu od północnego zachodu, w strefie zieleni izolacyjnej od cmentarza, został urządzony zespół sportowy, w skład którego weszły: boisko, sala gimnastyczna oraz budynek szkoły podstawowej. W późniejszym okresie zabudowano teren położony na południe, między ul. Ogrodową a skarpią, wznosząc budynki liceum ogólnokształcącego wraz z salą gimnastyczną, internatem i stołówką. Obszar położony w klinie ulic Warszawskiej i Ogrodowej przeznaczono pod osiedle współczesnego budownictwa blokowego, składające się z sześciu bloków dwupiętrowych, trzech bloków trzypiętrowych i powstałego w latach osiemdziesiątych bloku

pięciopiętrowego. Osiedle zlokalizowano na terenach niewielkiej części dawnej wsi Pobiedna i folwarku Pobiedna. Obszar ten został tak silnie przekształcony przez budownictwo mieszkaniowe, że trudno byłoby się doszukiwać wcześniejszych form przestrzennych tej części wsi lub folwarku. Pozostała część dawnej wsi zachowała się do dzisiaj i jest położona na wschód od omawianego obszaru. Zajmował on powierzchnię ok. 14 ha i od wschodu wyznaczał granicę administracyjną miasta. Na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych dokonano uzupełnienia obszaru przy ul. Ogrodowej zabudową jednorodziną (POZPM, 1969, 1982, 1991).

Istotny wpływ na powiększenie powierzchni miasta miało powstanie jednostki wojskowej. Została ona zlokalizowana w północno-zachodniej części miasta i zajmowała obszar 342 ha (stanowiło to prawie 1/3 powierzchni całego miasta). Jej obszar objął część gruntów Nowego Miasta i część wsi Łęgonice²⁶.

W końcu lat sześćdziesiątych zagospodarowanie przestrzenne Nowego Miasta przedstawiało się następująco: tereny zabudowane zajmowały 164 ha (tj. 14,9% terytorium), place, ulice oraz rynki – 36 ha (3,3%), parki i tereny leśne – 54 ha (4,9%), teren jednostki wojskowej – 342 ha, (31%) łąki i ziemie orne 504 ha (45,8%). Ogółem dawało to 1100 ha (Dane Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto). Na początku lat siedemdziesiątych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrowie” zdecydowała o powstaniu jeszcze jednego osiedla mieszkaniowego w Nowym Mieście. Wpływ na tę decyzję miały m. in.: 1) położenie terenu (nisko położony w sąsiedztwie ruchliwej ul. Tomaszowskiej), 2) bliskość rzeki, 3) walory krajobrazowe (las i park w pobliżu). Zostało ono zlokalizowane na zachód od Pl. Wolności i na południe od ul. Tomaszowskiej, na dawnych gruntach wsi Góra (M a g ó r s k a 1988). Osiedle wpisało się w równoleżnikowe pasy układu działek, wpisując się w charakterystyczny dla miasta układ zwartego kompleksu mieszkaniowego w kształcie kwadratu. Stanowiły go: sześć bloków czteropiętrowych, stojących równolegle do siebie oraz bardziej na południe usytuowany teren zabudowy jednorodzinnej (okazałe wille i standardowe domki, zlokalizowane szachownicowo między ul. Klonową, Słoneczną, Kwiatową, Leśną i Spacerową).

W latach osiemdziesiątych powstała „dzielnica przemysłowo-składowa” przy końcowym przystanku wąskotorowej kolei towarowo-osobowej (dziś już nie funkcjonującej). Na terenie tym urządzono Bazę Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”, Targowisko Miejskie o powierzchni 3 ha i Bazę Rejonu Dróg Publicznych. W ten sposób została zagospodarowana niewielka północna część powierzchni miasta, stanowiąca ok. 5 ha. Przypuszcza się,

²⁶ W jej skład wchodzi: lotnisko, budynki gospodarcze, socjalne oraz osiedle mieszkaniowe dla personelu wojskowego. Osiedle jednostki wojskowej składa się z kilkunastu bloków, przeważnie czteropiętrowych, zdarzają się także trzy- i pięciopiętrowe.

iż były to obszary dawnych rozlogów miejskich. Północna część miasta charakteryzuje się najbardziej luźną zabudową, gdyż dużą część powierzchni zajmują tu: sady, grunty orne i działki miejskie. W połowie lat osiemdziesiątych wytyczono tu nowe ulice: Polną, Wyzwolenia i I. maja, które pokrywają się z dawnymi drogami polnymi. Znajduje się tu zabudowa jednorodzinna z niewielką liczbą zagrodowej. Na początku lat osiemdziesiątych wybudowano drogę asfaltową wzdłuż Pilicy, która połączyła miasto ze wsią Góra; w 1972 r. na Starym Rynku (Pl. Kościuszki) wybudowano budynek dworca PKS. Uzupełnieniem przestrzennego zagospodarowania centrum miasta były liczne dwupiętrowe budynki oraz odnowione przez zgromadzenia zakonne stare kamienice. Zabudowa zagrodowa rozłożona była wzdłuż ul. Pilicznej, Podgórznej i Mostowej (Dane Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto).

Przeprowadzona po 1989 r. prywatyzacja przedsiębiorstw spowodowała, że istniejące dotąd jedyne w mieście Zakłady Radiowe im. Kasprzaka, znajdujące się przy ul. Warszawskiej, przestały istnieć. Bezrobocie wyzwoliło w mieszkańcach miasta przedsiębiorczość. Powstało ok. 50 sklepów spożywczych i przemysłowych oraz wiele zakładów usługowych, niezbędnych dla funkcjonowania miasta. W końcu lat osiemdziesiątych powstała mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków typu „Super Bos”, o zdolności oczyszczania 1500 m³, zlokalizowana we wschodniej części doliny Pilicy na obszarze 400 m². Ilość ścieków doprowadzanych obecnie do oczyszczalni wynosi 350 m³. Mieszkańcy Nowego Miasta zaopatrują się w wodę z sieci wodociągowej, której długość wynosi 12,4 km (w 1989 r. – 4,8 km). Pokrywa to obecnie całkowicie potrzeby miasta w tym zakresie. W zachodniej i w północno-wschodniej części miasta oraz na jego peryferiach znajdują się studnie. Cała centralna część miasta posiada sieć kanalizacyjną. Jej długość w 1989 r. wynosiła 3,5 km, a do 1996 r. wzrosła prawie dwukrotnie i liczyła 6,2 km. Zdecydowana większość mieszkańców korzysta z sieci wodociągowej (86,8%), dużo mniej z sieci kanalizacyjnej (69,1% ogółu ludności). Nowe Miasto nie posiada sieci gazowniczej. Dziś z energii elektrycznej korzystają wszyscy mieszkańcy miasta. Energia dociera do wszystkich obiektów, domów i osiedli mieszkaniowych. Sieć elektroenergetyczna jest włączona w system ogólnokrajowy, podczas gdy sieć ciepłownicza – w system lokalny. Osiedla, które znajdują się w Nowym Mieście posiadają własne kotłownie. Pozostałe obiekty mieszkalne i inne są ogrzewane z kotłowni prywatnych. W wielu obiektach stosuje się ogrzewanie olejowe i elektryczne (Dane Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto).

Podstawowy szkielet obsługi Nowego Miasta nad Pilicą tworzą drogi krajowe i wojewódzkie. Odbywa się nimi transport samochodowy, ruch pieszy, są wykorzystywane przez inne środki transportu, m. in. motocykle, rowery, pojazdy konne itp. Podstawowy układ komunikacyjny miasta opiera się na istniejących ulicach Tomaszowskiej i Warszawskiej, będących odcinkiem drogi regionalnej Tomaszów Mazowiecki–Warszawa, mającej

w granicach administracyjnych miasta długość 2,8 km oraz drogi regionalnej wzdłuż ul. Rawskiej do Rawy Mazowieckiej, a także wzdłuż ul. Mostowej – drogi regionalnej do Radomia. Uzupelnienie układu podstawowego stanowi układ ulic lokalnych. Wymiana nawierzchni jezdni z bruków na asfalt została zakończona w 2000 r. W przygotowaniu do wymiany nawierzchni znajdują się ulice: Piliczna, Polna, Wyzwolenia, 1. maja. Nowym obiektem w tkance miejskiej jest powstały w 1991 r. budynek Związku Gmin nad Pilicą (ul. Tomaszowska).

Na obszarze dzisiejszego Nowego Miasta można wyróżnić trzy podstawowe formy mieszkaniowe:

1) osiedla blokowe, składające się z dwóch osiedli Spółdzielni Mieszkaniowej i jednego osiedla jednostki wojskowej;

2) zabudowa jednorodzinna, skoncentrowana głównie przy ulicach: Ogrodowej, Browarnej, Tomaszowskiej, 11. listopada, Rawskiej, Polnej i Kolejowej, stanowiące ogółem 86 działek o ogólnej powierzchni 13,7 ha zamieszkaanej przez 433 osoby;

3) zabudowa zagrodowa, skoncentrowana przy ulicach Pilicznej i Podgórznej – 20 działek stanowiących 0,8 ha i zamieszkaanych przez 103 osoby, ul. Mostowej – 24 działki o powierzchni 5,7 ha zamieszkaane przez 91 osób, wsi Góra – 34 działki o powierzchni 20,25 ha zamieszkaane przez 233 osoby (Planowanie Przestrzenne i Ewidencja Gruntów. Ewidencja Ludności UMiG w Nowym Mieście).

6. UWAGI KOŃCOWE

Obecny układ przestrzenny i urbanistyczny miasta stanowi sumę kolejnych nawarstwień procesów osadniczych z różnych okresów jego rozwoju. Można wyróżnić trzy etapy: rozwój miasta feudalnego z wyodrębnieniem okresu przedlokacyjnego (osada targowa – do 1870 r.), rozwój miasta kapitalistycznego (1870–1945) i rozwój miasta po II wojnie światowej.

Z etapem osadnictwa przedlokacyjnego są związane wsie Góra i Pobiedna oraz obszar wczesnośredniowiecznego grodziska stożkowego na skarpie miejskiej i przypuszczalnego podgrodzia usytuowanego na zachód od grodu, na południe od Starego Rynku. We współczesnym układzie miasta można wydzielić następujące jednostki morfogenetyczne, widoczne na planie miasta. Pierwszą jest owalnicowy układ centrum miasta, będący doskonale zachowanym reliktem dawnej wsi lub osady targowej, obszarem z centralnie usytuowanym trapezowatym rynkiem (obecnie Plac Kościuszki), którego kształt i układ ulic w zasadniczym przebiegu przetrwał do chwili obecnej. Granicę północną miasta średniowiecznego określa się na linii północnych

granic działek wzdłuż ul. Warszawskiej, od zachodu przypuszcza się, iż miasto dochodziło do linii, gdzie w późniejszym okresie wytyczono ul. 11. listopada o przebiegu północ-południe, z niewielkim placem (aktualnie znajduje się tu stacja paliw). Miasto od południa dochodziło do krawędzi wysokiej (25 m) skarpy rzecznej, naturalnie broniącej miasta. Z okresem lokacyjnym wiązał się czas rozwoju miasta pod względem urbanistycznym. W pierwszej połowie XVIII w. powstał okazały pałac w stylu barokowym, klasztor oo. Kapucynów, a także nowy, murowany kościół p.w. Opieki Matki Bożej z pierwszej połowy XIX w. na miejscu przedlokacyjnego grodziska. Z okresem lokacyjnym jest związane również osadnictwo we wsi Góra, która obecnie w znacznej części leży w granicach administracyjnych miasta. Reliktem etapu kapitalistycznego jest ul. Warszawska – główna arteria miasta, która biegła do Placu Wolności, będącego nowym elementem w rozwoju historycznym miasta. Był to duży plac, w kształcie prostokąta. W XIX w. wokół tego placu powstało zwarte budownictwo. Przypuszcza się, iż Nowe Miasto powiększyło swój obszar o 0,13 ha w kierunku północno-zachodnim i zostało komunikacyjnie powiązane ze Starym Miastem przez ul. Warszawską. Powstał zwarty kompleks miejski Starego i Nowego Miasta, do dziś widoczny w planie miasta. Duży fragment tego obszaru stanowiły rozłogi miejskie położone w jego północnej części. Lepsze czasy dla Nowego Miasta nastąpiły z chwilą powstania i rozwoju Zakładu Przyrodoleczniczego w latach 1873–1918. Teren należący do zakładu zajmował obszar kilkudziesięciu hektarów. Z okresu kapitalistycznego przetrwał do dzisiaj praktycznie niezmienny układ ulic i zabudowy miasta lokacyjnego (Plac Kościuszki) oraz układ „Nowego Miasta” z rynkiem (Plac Wolności). Do tego czasu dzisiejsze centrum Nowego Miasta zostało w pełni zabudowane. Stanowiły go dwa place: Plac Wolności (Nowy Rynek) i Plac Kościuszki (Stary Rynek) oraz schemat ulic: Warszawskiej, 11. listopada, 15. grudnia, Szerokiej oraz dr. Bielińskiego. Nadal dużą część w granicach administracyjnych miasta stanowiły rozłogi miejskie w północnej i południowej jego części, do dzisiaj widoczne jako równoległe, długie pasy w jego planie. Przez cały okres międzywojenny trwał powolny i bezplanowy rozwój Nowego Miasta (stworzono projekt zabudowy, ale go nie zrealizowano). Okres po II wojnie światowej to przede wszystkim nowe miejskie układy urbanistyczne, powstałe w wyniku budowy nowych osiedli mieszkaniowych. Powstały dwa osiedla: jedno Spółdzielni Mieszkaniowej i drugie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrowie”. W tym okresie budowano nowe osiedla jednorodzinne i wielorodzinne. Są to: osiedla zabudowy jednorodzinnej przy ul. Ogrodowej, przy ul. Browarnej, zabudowa zagrodowa przy ul. Pilicznej, Podgórznej i Mostowej oraz osiedla zabudowy jednorodzinnej powstałe na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych przy ul. 11. listopada, Rawskiej, Polnej, Kolejowej i Tomaszowskiej. Osiedla te powstały na obszarze dawnych rozłogów miejskich, niekiedy wpisując się w układ dróg śródpolnych, a niekiedy całkowicie je modyfikując. Obszar

342 ha (1/3 powierzchni miasta) to teren i osiedle blokowe jednostki woj-skowej. Cały jej obszar znajduje się w granicach administracyjnych miasta i został utworzony z części gruntów Nowego Miasta i z części gruntów wsi Łęgonice.

Elementów o charakterze wiejskim w granicach administracyjnych Nowego Miasta jest niewiele (właściwie jedna wieś Góra, której układ drożny i zwarta zabudowa zachowały się do dzisiaj prawie niezmienione od czasów średniowiecznych). Dużą część miasta stanowią tereny nie zurbanizowane, na które składają się głównie: ogródki działkowe, sady, a także łąki i lasy.

Przeszłość miasta wywiera określony wpływ na jego współczesną strukturę przestrzenną. Pozostałością średniowiecznego Nowego Miasta jest bardzo czytelny współcześnie układ staromiejski o zwartej zabudowie i sieci wąskich uliczek. Okres kapitalistyczny pozostawił natomiast zespół urbanistyczno-architektoniczny dawnego „Nowego Miasta” (Plac Wolności), szereg budynków mieszkalnych, zabytkowych (pałac, kościół, klasztor) oraz kilka obiektów użyteczności publicznej. Obecny układ Nowego Miasta jest sumą nawarstwień procesów osadniczych z różnych okresów rozwoju miasta. W obrębie współczesnego miasta nadal zachodzą różnorodne procesy, które niekiedy zacierają ślady osadnictwa wcześniejszych okresów.

LITERATURA

- Nowe Miasto nad Pilicą. Plan miasta z 1803 r.*, Archiwum Główne Akt Dawnych, Zbiory Kartograficzne 383–19.
- Bobiński S., 1975, *Urbanistyka polskich miast przedlokacyjnych*, Warszawa.
- Kusiński W., 1972, *Rozwój przestrzenny miasta Białegostoku*, „Studia i Materiały do Dziejów Miasta Białegostoku”, R. XXI.
- Magórska A., 1988, *Nowe Miasto nad Pilicą. Studium urbanistyczne konserwatorskie do planu miejscowego ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta*, Łódź.
- Miasta polskie w tysiącleciu*, 1967, Warszawa–Kraków–Wrocław.
- Muszyńska E., 1977, *Problematyka zagrożonych relikwii urbanistycznych małych miast*, Warszawa.
- Paprocki S., 1890, *Herby*, Warszawa.
- Pazyra S., 1939, *Studia z dziejów miast na Mazowszu od XIII do początku XX wieku*, Warszawa.
- Pazyra S., 1959, *Geneza i rozwój miast mazowieckich*, Warszawa 1959.
- Pudęłko J., 1964, *Próba pomiarowej metody badań planów niektórych miast średniowiecznych w oparciu o zagadnienia działki*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, t. 9.
- Tkacz S., 1978, *Dzieje Nowego Miasta nad Pilicą*, Warszawa.
- „Tygodnik Ilustrowany”, 1875, nr 404.
- Znosko J., 1959, *Jednostki strukturalno-geologiczne Polski*, Warszawa.

Mariusz Kulesza, Agnieszka Walkiewicz

THE TOWN PLANNING OF NOWE MIASTO NAD PILICĄ

(Summary)

The article presents the urban configurations of several historical town. The object of interest are the historical spatial configuration of Nowe Miasto nad Pilicą. The intention of the study was also to capture traces of the past, preserved in contemporary plans, with emphasis placed on the oldest, original elements, testifying to the town planning form accepted for a given solution.