

---

# Uwarunkowania przestrzenne, funkcjonalne i społeczne decydujące o utworzeniu nowych miast w województwie mazowieckim na przełomie XX i XXI wieku

---

Hanka Zaniewska

---

## STRESZCZENIE

Proces umiastowienia polskiej sieci osadniczej uwidocznił się w okresie transformacji społeczno-gospodarczej, czego wyrazem było utworzenie 87 nowych miast w latach 1989-2011. Większość z nich to małe miasta, nie przekraczające 5 tys. mieszkańców, które miały w przeszłości prawa miejskie, utracone z przyczyn politycznych, gospodarczych, a także administracyjnych. Wśród nowo utworzonych miast – 8 położonych jest w województwie mazowieckim. Prezentowane wyniki badań obrazują przesłanki restytuowania dawnych miast i przekształcania wsi w miasta na obszarze województwa mazowieckiego, wpływ uzyskanego statusu miasta na ich rozwój oraz społeczny odbiór zmiany funkcji jednostek osadniczych.

---

## Wprowadzenie

Badania przeprowadzone nad miastami, które uzyskały prawa miejskie w latach 1989-2011, wskazują na znaczenie ich cech przestrzennych, funkcjonalnych, społecznych i kulturowych, uzasadniających starania władz lokalnych o zmianę dotychczasowego statusu<sup>1</sup>. W tym bowiem czasie, a więc od początku transformacji społeczno-gospodarczej, prawa miejskie nadano 87 miejscowościom, spośród których 20 uzyskało je po raz pierwszy. Nasilenie zjawiska nastąpiło w latach 90. XX wieku i było efektem działania władz lokalnych, przejawem narastającej samorządności i aktywności, a także wyrazem odradzania się dawnej lub tworzenia nowej tożsamości lokalnej.

Nowo utworzone miasta – to miasta małe, których liczba mieszkańców nie przekracza 20 tys., a wśród nich największą grupę stanowią liczące mniej niż 5 tys. mieszkańców (78 miast). Powiększając one, utrzymujący się od lat, duży udział miast tej klasy wielkości wśród miast małych, bo wynoszący w 1990 r. 42,1%, a po 20 latach udział ten wzrósł do 46,3%. To właśnie miasta nieprzekraczające 5 tys. mieszkańców stanowią przeszło 1/3 wszystkich polskich miast, a do zwiększenia się ich liczby przyczyniło się przywrócenie praw miejskich miastom ich pozbawionym i nadanie tego statusu jednostkom osadniczym, które takich praw nigdy nie posiadały. Proces nadawania praw miejskich w latach 1989-2011, choć zróżnicowany przestrzennie, objął wszystkie regiony kraju, w tym również Mazowsze [Zaniewska *et alli*, 2013].

---

<sup>1</sup> Projekt badawczy nr N N 527083140, finansowany przez Narodowe Centrum Nauki, realizowany w Instytucie Rozwoju Miast w latach 2011-2013, pt. „Uzyskiwanie praw miejskich a rozwój miasteczek i otaczających je obszarów. Studia przypadków”, autorzy: H. Zaniewska, Z. Borcz, I. Niedźwiecka-Filipiak, R. Berek, M. Thiel

### **Cechy nowych miast województwa mazowieckiego i ich wpływ na uzyskiwanie praw miejskich**

W latach 1989-2002 w województwie mazowieckim przybyło 8 nowych miast, wśród których tylko jedno (Łomianki) zbliża się do 20 tys., a 7 – to miasta liczące mniej niż 5 tys. mieszkańców (Tabela 1.). W porównaniu z innymi województwami stosunkowo dużo, bo aż 3 z nowo utworzonych miast w tym województwie (Łomianki, Głinojeck, Halinów), nigdy nie miały praw miejskich. Pozostałe 5 ma miejskie historyczne korzenie z XIV (Drobin i Tarczyn), XV (Biezuń) i XVIII wieku (Myszyniec i Kosów Lacki), a łączy je, jak wiele polskich miasteczek położonych na obszarze dawnego zaboru rosyjskiego, utrata praw miejskich po upadku powstania styczniowego [Zaniewska *et alli*, 2013].

Nowo utworzone miasta w województwie mazowieckim różnicują: rozmieszczenie przestrzenne, wartości kulturowe, układy urbanistyczne, rodzaje zabudowy, pełnione funkcje, infrastruktura społeczna i techniczna.

Zróznicowane były też uzasadnienia wniosków o przyznanie praw miejskich miejscowościom, które nigdy nie były miastami i tym, które miały prawa miejskie w przeszłości. W przypadkach tych ostatnich przesądziły względy historyczne (zachowany układ urbanistyczny), a przede wszystkim przekonania mieszkańców, że nadal są mieszkańcami miasta, a tylko wydarzenia przeszłości sprawiły formalny brak miejskiego statusu.

### **Rozmieszczenie przestrzenne nowo utworzonych miast**

W rozmieszczeniu przestrzennym nowych miast w województwie mazowieckim uwiarydociły się dwie wyraźne grupy (ryc. 1.):

- pierwsza – to 5 miast wzbogacających miejską sieć osadniczą w północnej (Myszyniec), północno-zachodniej (Głinojeck, Biezuń, Drobin) i północno-wschodniej (Kosów Lacki) części województwa;
- druga – to 3 miasta położone w zasięgu oddziaływania Warszawy (Łomianki, Halinów, Tarczyn).

Usytuowanie nowych miast miało istotny wpływ na ich rozwój i przesłanki wnioskowania o status miasta (Tabela 2.). Przykładem są Łomianki, które w brany pod uwagę w badaniach okresie, najwcześniej, bo w 1989 r., otrzymały prawa miejskie, a w 1990 r. – status miasta i gminy. Lokalizacja w sąsiedztwie miasta stołecznego (przy drodze wylotowej do Gdańska) i na obrzeżu Kampinoskiego Parku Narodowego sprzyja osiedlaniu się mieszkańców dużego miasta i rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza jednorodzinne, czego rezultatem jest ograniczenie dawnej funkcji rolniczej. Łomianki, liczące obecnie ponad 16 tys. mieszkańców, stały się w znacznej mierze sypialnią Warszawy, z bardzo dobrym połączeniem – własnym zbiorowym systemem transportu.

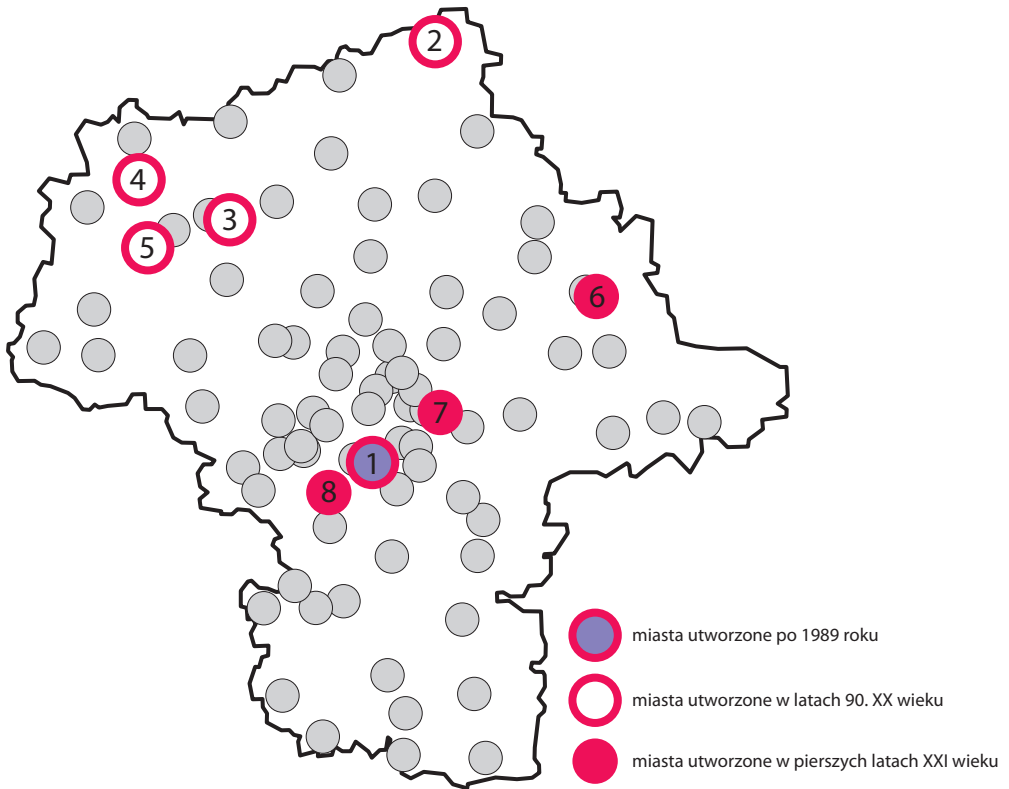
Położenie Myszyńca, jednego spośród miast restytuowanych, przy drodze krajowej wiodącej na Mazury miało znaczenie w rozwoju jego funkcji turystycznej, opartej na historycznych i kulturowych wartościach miejscowości.

**Tabela 1. Miasta w województwie mazowieckim, które uzyskały status miejski w latach 1989-2002**

Miasta według uzyskanego statusu	Data nadania praw miejskich	Województwo, w którym było położone miasto w czasie nadania statusu	Posiadanie praw miejskich w przeszłości	Liczba mieszkańców – stan 31 grudnia 2009 roku
1. Łomianki	01.01.1989	stołeczne warszawskie	–	16 437
2. Myszyniec	11.08.1993	ostrołęckie	1791-1970	2950
3. Głinojeck	01.09.1993	ciechanowskie	–	3098
4. Biezuń	31.12.1993	ciechanowskie	1406-1870	1917
5. Drobin	01.07.1993	płockie	1351-1869	2900
6. Kosów Lacki	01.01.2000	mazowieckie	1723-1869	2086
7. Halinów	01.01.2001	mazowieckie	–	3583
8. Tarczyn	01.01.2002	mazowieckie	1353-1870	3882

Źródło: Zaniewska i Thiel, 2013

**Ryc. 1. Miasta województwa mazowieckiego utworzone w latach 1989-2012**



Źródło: Zaniewska, Thiel, 2013

Tabela 2. Przesłanki umiastowienia sieci osadniczej w województwie mazowieckim

Miasta według okresu nadania statusu	Uzasadnienie wniosku	Cechy tożsamości	Obserwowane zmiany	Tendencje ludnościowe
1. Łomianki pow. warszawski zachodni (1989)	napływ ludności i ruch budowlany	tradycja pamięci historycznej, w trakcie wytwarzania	rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej	↑
2. Myszyniec pow. ostrołęcki (1993)	regionalny ośrodek obsługi ludności i rolnictwa, tradycje miejskie, wzrost liczby ludności zatrudnionej poza rolnictwem	kulturowe, Centrum Ziemi Kurpiowskiej, jarmarki	rozwój usług, rozwój mieszkalnictwa	↑
3. Gliniojeck pow. ciechanowski (1993)	położenie na trasie Warszawa – Gdańsk, przekształcenie funkcji związane z zakładami przemysłu, zabudowa wielorodzinna	identyfikacja z ośrodkiem przemysłu cukrowniczego	rozwój mieszkalnictwa (TBS), powstające nowe urządzenia społeczne i komunikacyjne	↔
4. Bieżeń pow. żuromiński (1993)	miasto z historyczną zabudową	kulturowe, związane z małomiasteczkową tradycją	rozwój usług, handlu, administracji, nowe miejsca pracy	↔
5. Drobin pow. płocki	prawa miejskie w przeszłości, lokalizacja przy węźle drogowym, zachowany układ miejski	kulturowe, związane z przeszłością, w tym – z kulturą żydowską	rozwój usług, handlu i edukacji	↓
6. Kosów Lacki pow. sokołowski	prawa miejskie w przeszłości, położenie w obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, oczekiwany rozwój funkcji turystycznej, pełnienie funkcji targowych	kulturowe, związane głównie z kulturą żydowską	powstanie nowych miejsc pracy w przemyśle materiałów budowlanych, rozwój funkcji szkolnej	→
7. Halinów pow. miński	wzrost funkcji mieszkaniowej, siedziba władz gminy	trudne do określenia	rozbudowa obiektów usługowych i szkolnych, rozwój budownictwa mieszkaniowego	↑
8. Tarczyn pow. piaseczyński	posiadanie praw miejskich w przeszłości i tradycji miejskich (w tym targowych), pozostały fragmenty miejskiego układu urbanistycznego	kulturowe, również związane z kulturą żydowską, tradycja upraw sadowniczo-warzywnych	rozbudowa i przebudowa obiektów usługowych i budynków szkolnych	↔

Czynnik lokalizacji, który miał znaczenie w historii budowy miast, zaważył także na uzyskaniu przez Halinów statusu miasta. Położenie przy linii kolejowej Warszawa – Terespol miało wpływ na losy miejscowości w przeszłości i obecnie. Halinów – to dawna wieś Skruda, której właściciel w 1935 r. wydzielił część folwarku z przeznaczeniem na parcelację i utworzenie miasta. Opracowany w tym czasie plan sytuacyjny, wzorowany na koncepcji miasta ogrodu i parcelacja gruntów – stały się podstawą ruchu budowlanego i osadzania się rzemieślników, urzędników, a także nauczycieli. Jednak nadanie praw miejskich nastąpiło dopiero po 60 latach od pierwszych zamiarów [Thiel i Zaniewska, 2012].

Najważniejszą przesłanką starań o prawa miejskie była jednak historyczna tradycja i fakt posiadania tych praw w przeszłości (Myszyniec, Biezuń, Drobin, Kosów Lacki, Tarczyn).

To właśnie miejskie tradycje, identyfikujące mieszkańców z miejscem, wpłynęły na ukształtowanie tożsamości lokalnej, mimo, że układy urbanistyczne wiele utraciły podczas przerwy w posiadaniu praw miejskich. Zmieniały się także: charakter zabudowy, skład społeczny mieszkańców i funkcje miejscowości.

### **Układy urbanistyczne, zabudowa i funkcje nowych miast w woj. mazowieckim**

Kryteria oceny wniosków o nadanie praw miejskich biorą pod uwagę cechy demograficzne, urbanistyczne, funkcjonalne, administracyjne, geograficzne, społeczne i historyczne. Należą do nich zwłaszcza: liczba mieszkańców (2,0 tys.), wysoki udział zatrudnienia w zawodach pozarolniczych, wyposażenie w infrastrukturę społeczną i techniczną, wykształcony układ urbanistyczny, rodzaj zabudowy, pełnienie funkcji lokalnych i pozalokalnych.

Z punktu widzenia kryteriów urbanistycznych i funkcjonalnych – nowo utworzone miasta były bardzo zróżnicowane, mimo iż wszystkie były siedzibami gmin wiejskich. O ile wykształcone historycznie układy urbanistyczne oraz fragmenty dawnej zabudowy, uzupełnianej w miarę potrzeb, nie zawsze zgodnie z krajobrazem kulturowym miejsca, restytuowanych miast decydowały o ich statusie, to w przypadku tych, które uzyskały status miasta po raz pierwszy – zadecydowały w znacznym stopniu ich funkcje i charakter zabudowy. Miało to miejsce np. w przypadku Głinojecka, gdzie inwestycje związane z przemysłem cukrowniczym zmieniły charakter wiejskiej miejscowości, jak i Łomianek, które utraciły rolniczy charakter na rzecz sypialni Warszawy.

### **Miasta restytuowane województwa mazowieckiego, które odzyskały prawa miejskie w latach 1989-2002**

Każde z restytuowanych miast ma indywidualny charakter, jednak można w nich wyróżnić wspólne cechy, będące świadectwem przeszłości. Są to:

- zachowane fragmenty historycznych układów urbanistycznych (wyrażające niekiedy etapy ich powstawania i późniejsze przekształcenia);
- duży udział w przeszłości w strukturze mieszkańców ludności żydowskiej. Miało to znaczący wpływ na rozwój tych miast (głównie w zakresie handlu i rzemiosła), przerwany

dramatycznymi wydarzeniami (eksterminacja ludności żydowskiej) podczas II wojny światowej [Zaniewska, 2014].

Cechy te, mimo zmian funkcjonalnych i odmiennych warunków społeczno-gospodarczych, wyrażone są w teraźniejszym obrazie miasta i zakodowanej w pamięci mieszkańców przeszłości.

### Tarczyn

Spośród reaktywowanych miast województwa mazowieckiego – najstarszym, bo posiadającym status miasta z początku XIV w., jest Tarczyn (a pierwsze wzmianki sięgają XIII w.). W wieku XVI Tarczyn był już miastem powiatowym. Wydarzenia „potopu szwedzkiego” w XVII w. oraz pożar w 1704 r. doprowadziły do przejścia miasta przez skarb państwa, a walki powstańcze w 1863 r. spowodowały utratę praw miejskich Tarczyna w 1869 roku.<sup>2</sup> Mimo to Tarczyn rozwijał się jako ośrodek rolniczo-rzemieślniczy z około 100 rzemieślnikami i 10 jarmarkami oraz cotygodniowymi targami. Uruchomienie w 1898 r. kolejki dojazdowej Warszawa – Grójec było kolejnym bodźcem, który sprzyjał rozwojowi osady. W końcu XVIII w. w Tarczynie zaczęli osiedlać się Żydzi.

Utracone po powstaniu styczniowym prawa miejskie odzyskał dopiero w 2003 r. Jego tożsamość w przeszłości kształtowała funkcja targowa, a po II wojnie światowej – przemysł owocowo-warzywny i sadownictwo.

W czasie II wojny światowej duża część Tarczyna uległa zniszczeniu, właściciele wielu domów, przedsiębiorstw i warsztatów zostali umieszczeni w tarczyńskim getcie, zlikwidowanym w 1942 roku.

### Ryc. 2. Kościół pod wezwaniem św. Mikołaja biskupa z początku XVI wieku oraz po prawej stronie przedwojenna zabudowa mieszkaniowa



fot. M. Thiel-Roman

<sup>2</sup> Na mocy ukazu carskiego.

### Ryc. 3. Wielorodzinna spółdzielcza zabudowa mieszkaniowa na obrzeżu miasta



fot. M. Thiel-Roman

Miasto zachowało istotne fragmenty historycznego układu urbanistycznego, w którym wyróżnia się część z rynkiem, utworzonym najprawdopodobniej w rozwidleniu dróg, ze zwartą zabudową dawnych kamieniczek, kościołem i zajazdem (ryc. 2.).

Współcześnie uzupełnia go wielorodzinna zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa, usytuowana poza strefą centralną na jego zapleczu lub na obrzeżach miasta (ryc. 3.).

Tożsamość miasta, a także gminy, jest obecnie związana z sadownictwem, choć zmniejszyło się zatrudnienie w przemyśle owocowo-warzywnym, a mieszkańcy pracują głównie w Warszawie.

Władze miasta podejmują działania rewitalizacyjne (zmieniono nawierzchnię rynku, zbudowano fontannę wokół jabłka – symbolu współczesnego Tarczyna (ryc. 4.), odrestaurowano obelisk poświęcony żołnierzom z 1920 r., uporządkowano zieleni), mające na celu przywrócenie znaczenia rynku i starają się podkreślić dawną i współczesną tożsamość miasta.

Wprowadzie szereg instytucji (bank, szkoła, obiekty handlu i kultury), istotnych dla funkcjonowania miasta, istniało przed odzyskaniem praw miejskich, to jednak wiele utworzono po ich odzyskaniu. Powstały: Straż Miejska, nowe banki i apteki oraz nowoczesny ośrodek zdrowia, a właściwie centrum, rozbudowano przedszkole. Nie udało się przywrócić do stanu użytkowania budynków mieszkalno-usługowych usytuowanych wokół rynku. Na przeszkodzie stoją problemy własnościowe budynków.

Tarczyn przez 130 lat nie był miastem. Okres 12 lat w historii miasta to bardzo mało. Pomimo to rozwija się, powstaje nowa spółdzielcza zabudowa mieszkaniowa, przybywa

podmiotów gospodarczych. Realizowane są programy współfinansowane przez UE.

Lokalizacja miasta niedaleko Warszawy wpływa z jednej strony pozytywnie: atrakcyjny rynek pracy dla mieszkańców Tarczyna oraz atrakcyjne miejsce zamieszkania dla chcących mieszkać poza dużą aglomeracją, jednocześnie pracując w niej. Bliskość dużego miasta jednak stanowi także zagrożenie – odpływ młodych do miasta oraz ryzyko napływu różnego rodzaju patologii.

### Bieżuń

Położony nad Wkrą, jest najmniejszym miastem, liczącym niespełna 2 tys. mieszkańców. Miejskie tradycje Bieżunia sięgają początku XV wieku. Rozwój miasta wiązał się z jego usytuowaniem przy trakcie wiodącym z Torunia i łączącym miasta pomorskie z Rusią i Litwą. Nadaniu praw miejskich przez księcia mazowieckiego towarzyszył przywilej cotygodniowego targu, a na początku XVI w. król Zygmunt ustanowił dla miasta nowe przywileje: trzy jarmarki w roku i zwolnienie na 8 lat od podatków (z wyjątkiem cła i czopowego). Zabudowa miasta powstawała przede wszystkim wzdłuż rzeki Wkry. W latach 70.-80. XVIII w. powiększono rynek, wytyczono ulicę Zamkową. Układ przestrzenny, przekształcony według planu regulacyjnego z XIX w., z zachowanym kwadratowym rynkiem, podlega ochronie konserwatora zabytków.

Na rozwój miasta w przeszłości duży wpływ miał udział ludności żydowskiej (po której do czasów współczesnych pozostały synagoga i cmentarz), osiedlanej w Bieżuniu za zgodą właściciela miasta – Andrzeja Zamoyskiego – w pierwszej połowie XVII w., trudniącej się głównie rzemiosłem (w XVIII w. działało 97 żydowskich rzemieślników). Funkcja przemysłowa, związana z powstaniem dużego tartaku, pojawia się dopiero w drugiej połowie XIX wieku. Drewno spławiano Wkrą, Narwią i Wisłą do Gdańska. Do czasu powstania styczniewego w Bieżuniu rozwijało się rzemiosło i handel. Były tu: huta szkła, browar, garbarnie, młyny, wiatraki. Po powstaniu styczniewym miasto traci prawa miejskie, ale nadal jest dość ważnym ośrodkiem lokalnym.

Odzyskanie w 1993 r. statusu miasta zmieniło funkcję administracyjną Bieżunia. Miasto, jak i inne, które ten status odzyskały, jest siedzibą gminy miejsko-wiejskiej, głównie rolniczej (z hodowlą drobiu, szklarniami, drobnym przemysłem spożywczym). Rozwija się też funkcja kulturalna i edukacyjna. Pamięć o przeszłości utrwała – jedyne w Polsce – Muzeum Małego Miasta, Oddział Muzeum Wsi w Sierpcu, eksponującego kulturę materialną małego miasta z początku XIX w., a także odbywające się na terenie gminy uroczystości związane z upamiętnieniem Bohaterów Powstania Styczniewego na Północnym Mazowszu.

**Ryc. 4. Centrum rynku z jabłkiem – symbolem współczesnego Tarczyna**



fot. M. Thiel-Roman



## Drobin

Prywatne miasto, należące w XV-XVIII w. do rodziny Krzyskich. Okres świetności przeżywało w XVI w. Wówczas Drobin uzyskał prawa miejskie po raz pierwszy. W latach 60. XIX w. było tu 87 domów, ale 20 lat później – już 145. W tym czasie powstało m.in. 38 sklepów, siedem szynków, karczma, 4 wiatraki, farbiarnia. W ciągu roku odbywało się tu sześć jarmarków i cotygodniowe targi. Po I wojnie światowej miasto przestało się rozwijać, do czego przyczyniło się przeprowadzenie omijającej Drobin linii kolejowej Nasielsk – Sierpc. Żydzi zaczęli osiedlać się w Drobinie w drugiej połowie XVII w., a w drugiej połowie XVIII w. istniała gmina żydowska.

W Drobinie zachowany został historyczny układ urbanistyczny z rynkiem, ukształtowanym na wzór rynków miast planowo zakładanych, utworzonym z terenu dawnego placu targowego. Zabudowę XIX-wieczną, zarówno murowaną, jak i drewnianą, o konstrukcji drewnianej odeskowanej, coraz częściej wypierają współczesne domy mieszkalne. Pierzeje rynkowe wypełnia zabudowa zwarta, najbardziej wartościowa w północnej pierzei. Pierzeję wschodnią rynku stanowi długi, parterowy budynek dawnego zajazdu. Wzdłuż ulic wylotowych zabudowa ma małomiasteczkowy charakter, typowy dla przełomu XIX i XX wieku.

## Myszyniec

Położony nad Rozogą, dawne miasto o późnych, bo z drugiej połowy XVIII w., prawach miejskich, utworzone zostało z dwu osad: jezuickiej z pierwszej połowy XVI w. i późniejszej – z początku XVIII w. – założonej przez starostów ostrołęckich. Przygraniczna osada Myszyniec Stary została nadana jezuitom, którzy utworzyli tu osadę misyjną, nazwaną Misją Myszyniecką. XVI wieku sięgają też tradycje organizacji w Myszyńcu jarmarków i targów, dopuszczonych przywilejami królewskimi z lat 1650 i 1719. Od tego czasu Myszyniec pełni funkcję osady targowej, będącej głównym ośrodkiem osadniczym Kurpiowszczyzny. W 1792 r., po likwidacji misji zakonnej jezuitów, król Stanisław August, jako potwierdzenie dotychczasowego rozwoju, przyznaje mieszkańcom Myszyńca prawa miejskie. Strukturę przestrzenną Myszyńca utworzyły rywalizujące trzy osady: Mortuny (nazwane Nowym Myszyńcem), Poświętne i Probostwo. Na początku XIX w. Myszyniec liczył 1078 mieszkańców, a w latach 20. tego wieku – 1215, w tym 291 Żydów. W miasteczku była garbarnia, browar, 3 młyny i rzeźnia. Wytwarzano tu także cenione płótno oraz wszelkiego rodzaju wyroby tytoniowe. W połowie XIX w. społeczność żydowska tworzyła gminę liczącą 120 rodzin (741 osób).

Za aktywny udział ludności miasta w powstaniu styczniowym – w 1869 r. Myszyńcowi cofnięte zostają prawa miejskie, po czym nastąpił okres celowego ograniczania rozwoju i funkcji gospodarczych miejscowości.

Przestrzennie Myszyniec to ponad 3-kilometrowe pasmo zabudowy ulicowej, ciągnącej się wzdłuż głównej trasy komunikacyjnej Ostrołęka – Olsztyn. W układzie urbanistycznym widoczne są założenia osady jezuickiej i Nowego Myszyńca, czego śladami są dwa place targowe. Zabudowę zasadniczego pasma tworzą jednorodzinne budynki mieszkalne, z dużym

udziałem przedwojennych drewnianych, wymienianych sukcesywnie na budynki murowane. Zmienia się również na bardziej rozwinięty, pod wpływem budowy osiedli domów jednorodzinnych, dawny pasmowy układ zabudowy. Sylwetce miasta indywidualny charakter nadaje neogotycki XIX-wieczny kościół architekta Józefa Piusa Dziekońskiego.

Współczesne funkcje miasta, poza wiążącą się z miejskim statusem funkcją administracyjną i obsługi mieszkańców miasta i gminy, to przede wszystkim funkcja dotycząca krzewienia kultury i folkloru kurpiowszczyzny, prowadzona przez utworzone już po odzyskaniu statusu miasta Regionalne Centrum Kultury Kurpiowskiej, a o szerokim zasięgu oddziaływania funkcja ta i usytuowanie miasta przy drodze na Mazury sprzyjają rozwojowi turystyki. Rozwojowi usług i mieszkalnictwa towarzyszy wyraźny wzrost liczby mieszkańców (3014 osób w 2006 r. oraz 3125 osób w 2012 r.).

### **Kosów Lacki**

Wśród restytuowanych miast w województwie mazowieckim wyjątkowe miejsce, ze względu na wpływ czynnika kulturowego w jego funkcjonowaniu w przeszłości, zajmuje Kosów Lacki. Tradycje miejskie miał zaledwie jeden wiek. Wzmiankowany jako miasto w 1723 r., lokalizację na mocy przywileju zezwalającego na organizowanie dwóch targów tygodniowo i czterech jarmarków rocznie – otrzymał od króla Stanisława Augusta w 1778 r., a prawa miejskie utracił w 1869 r. za czynny udział ludności w powstaniu styczniowym.

W momencie otrzymywania statusu miasta Kosów Lacki, położony na wschód od Wisły, na obszarze zasiedlonym przez drobną szlachtę z Mazowsza, uciekinierów z Prus i Jaćwieży, chłopów i bojarów ruskich, a nawet Litwinów, był prężnie rozwijającą się rozległą wsią parafialną, erygowaną już w XIII w. Miejscowość została zniszczona podczas najazdu szwedzkiego (1657 r.), w czasie którego całkowicie spłonęła zabudowa, i kolejnego pożaru – z 1759 roku.

Po uzyskaniu praw miejskich w Kosowie zaczyna wzrastać liczba mieszkańców, spowodowana napływem z okolicznych miejscowości ludności żydowskiej, której głównym źródłem utrzymania był handel i rzemiosło (krawiectwo, szewstwo, a nawet kowalstwo). W 1829 r. powstała szybko rozwijająca się gmina żydowska, a ludność wyznania mojżeszowego stanowiła na przełomie XVIII i XIX w. ponad 90% ogółu mieszkańców.

Poważny wpływ na ożywienie handlu i rozwój rzemiosła miało oddanie w 1887 r. linii kolejowej Siedlce – Małkinia. W tym czasie Kosów miał 2 młyny, szkołę podstawową, kościół drewniany oraz synagogę. Zabudowa miejscowości była głównie drewniana. Murowany kościół parafialny wzniesiono w 1907 r. według projektu architekta Józefa Piusa Dziekońskiego. Na początku XX w. zbudowano murowaną synagogę. W tym czasie Kosów liczył 1284 mieszkańców, po pierwszej wojnie światowej zaledwie 461, a w 1939 r. – 1400.

Okres okupacji hitlerowskiej był traumatyczny dla miejscowości i mieszkańców Kosowa. Zabudowa, wśród której znalazł się kościół parafialny, została poważnie uszkodzona bądź całkowicie zniszczona. W 1942 r. utworzono getto dla ludności żydowskiej z Kosowa i okolic, która została wymordowana lub zginęła w pobliskim obozie zagłady – Treblince.

Przeszłość miasta zakodowana jest nie tylko w pamięci mieszkańców, ale także w obiektach, które pozostały. Do dziś zachowała się murowana bożnica z początku XX w. oraz my-

kwa, w której obecnie mieści się posterunek policji, a także część kirkutu. Ślady obecności Żydów w Kosowie wyraża centrum miasta z gęstą zabudową kamieniczek.

Do znaczących zabytków sakralnych należy neogotycki kościół parafialny z zabytkowym wyposażeniem wnętrza. Na plebanii w Kosowie Lackim odkryto w 1964 r. słynne dzieło hiszpańskiego malarza El Greco, obraz z XVI w. – „Ekstaza św. Franciszka”.

Choć przeszłość miasta jest tragiczna, a wyrażają to liczne pomniki pamięci i męczeństwa, to władze samorządowe liczą, że odzyskanie po 130 latach praw miejskich przyczyni się do rozwoju gospodarczego Kosowa Lackiego – miejscowości o wielokulturowych miejskich tradycjach.

### **Miasta województwa mazowieckiego, które po raz pierwszy otrzymały prawa miejskie w latach 1989-2002**

#### **Łomianki**

Miasto w powiecie warszawskim zachodnim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej, zaliczane do aglomeracji warszawskiej. Początki osadnictwa i pierwsze wzmianki o jego zasięgu to X-XI wiek. Przez teren ten przechodził szlak komunikacyjny, łączący Płock i Czersk. W początkach XVI w. ziemia, na której położone są dzisiejsze Łomianki, należała do starostwa warszawskiego. W okresie najazdu szwedzkiego ziemie zostały spalone, a mieszkańcy wymordowani. Przed powstaniem listopadowym dzierżawca ziem (poseł inflancki Antoni Trębicki) rozwinął rolnictwo, a w początku XX wieku powstaje drobny przemysł i rozwija się rzemiosło. W czasie okupacji, a następnie powstania warszawskiego, tereny obecnej gminy Łomianki wchodziły w skład obszaru, na którym działały oddziały AK. Były miejscem walk w 1939 r. (bitwa pod Łomiankami, dowodzona przez generała Mikołaja Bołtucia) i w 1944 roku.

Przed II wojną światową wielonarodowościowa wieś stanowiła część gminy Młociny, a po przyłączeniu Młocin do Warszawy – samodzielną gminę wiejską, utworzoną w 1950 roku.

Lata powojenne rozpoczęły okres szybkiego rozwoju gospodarczego i osadniczego. Powstało Mazowieckie Przedsiębiorstwo Przemysłu Drzewnego, Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała osiedle niskich bloków przy ulicy Baczyńskiego. Powstał bank spółdzielczy, będący dzisiaj, jako Mazowiecki Bank Spółdzielczy, lokalnym potentatem. Głównym czynnikiem wzrostu była indywidualna przedsiębiorczość i budownictwo. W latach 80. powstały liczne zakłady produkcyjne i usługowe, a potem dołączyły do nich placówki handlu, przede wszystkim hurtowego, krajowego i zagranicznego. Wiele firm z rodzinnych warsztatów przekształciło się w liczące się firmy.

Lata 80. XX w. przyniosły dalszy rozwój gospodarczy i choć nie wykształcił się miejski układ urbanistyczny Łomianek, rozwiniętych wzdłuż arterii komunikacyjnych: starej i nowej drogi prowadzącej z Warszawy do Gdańska, to w rezultacie przyznano Łomiankom w 1989 r. prawa miejskie. O miejskości zadecydowały funkcje i przedsiębiorczość jego mieszkańców. Miasto położone jest 14 km od Warszawy, przy drodze krajowej nr 7 (Warszawa – Gdańsk), a znaczna część Łomianek leży na terenie zalewowym w starorzeczu Wisły.

Ryc. 5. Zabudowa ul. Warszawskiej, głównej ulicy Łomianek



fot. H. Zaniewska

W skład miasta wchodzi 14 osiedli (w tym o zwartej, jednorodzinnej zabudowie – osiedle Tęcza w Łomiankach Górnych). Na terenie miasta działają 3 parafie rzymsko-katolickie oraz kilkanaście zakonów, szkoły podstawowe, gimnazja, licea, a także uczelnie wyższe (Wydział Nauk o Rodzinie Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Wyższa Szkoła – Nowa Edukacja), niepubliczna szkoła Muzyczna I i II stopnia. Wybudowano Dom Kultury oraz Integracyjne Centrum Dydaktyczno-Sportowe z basenem, halą sportową, strzelnicą, sauną. Na przełomie XX i XXI w. w Łomiankach usytuowano supermarkety znanych firm. Wydawana jest prasa lokalna.

Mimo tych znaczących przemian gospodarczych i inwestycyjnych Łomianki nie mają miejskiego centrum. Jego namiastkę tworzy ruchliwa ul. Warszawska, przy której sytuowane są punktowo nowo powstające obiekty (ryc. 5.).

Łomianki mają opracowany i poddany konsultacjom projekt studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy. Mieszkańcy oczekują, że jego przyjęcie przyniesie wizję rozwoju miasta i zagospodarowania zgodne z ideą zrównoważonego rozwoju, uzupełnienie zaległości infrastruktury społecznej i technicznej, także w zakresie zasobów mieszkaniowych.

## Głinojeck

Jest nowym miastem, które w brany pod uwagę okresie umiastowienia sieci osadniczej, stosunkowo wcześniej, bo już w 1993 r., uzyskało status miasta. Strukturę urbanistyczną i zabudowę miasta ukształtował rozwój przemysłu cukrowniczego. W ubiegłych wiekach miejscowość była własnością szlachecką, a swój rozwój zawdzięcza cukrowni założonej w 1859 roku. Po drugiej wojnie światowej upaństwowiona cukrownia funkcjonowała nadal i zgodnie z ówczesnym systemem społeczno-gospodarczym w jej sąsiedztwie powstało mieszkaniowe osiedle przykładowe dla pracowników. Zabudowa mieszkaniowa odzwierciedla tendencje odnośnie do budownictwa wielorodzinnego, realizowanego w technologiach uprzemysłowionych na potrzeby zatrudnionych w powstających zakładach pracy w miastach i również na obszarach dawnych państwowych gospodarstw rolnych. W latach 60. XX w. dwu- lub trzykondygnacyjne budynki klatkowe z płaskim dachem, których forma stawała się później bardziej urozmaicona, a liczba kondygnacji wzrasta. W miarę rozwoju cukrowni zwiększa się liczba ludności Głinojecka. W 1945 r. było tam 1269 mieszkańców, a przed uzyskaniem praw miejskich (1992 r.) – 2151. Po uzyskaniu statusu miasta w 1993 r. liczba ludności wzrosła do 3100 mieszkańców, na co mogło mieć wpływ również przyłączenie do miasta terenów wiejskich. Postępujący wzrost liczby ludności wywołał potrzeby mieszkaniowe i rozwój budownictwa mieszkaniowego, również jednorodzinne. W rezultacie w układzie przestrzennym obecnego miasta wyróżnić można osiedle zabudowy wielorodzinnej (obecnie spółdzielcze), uzupełnione już w początku XXI w. o budynek mieszkalny towarzystwa budownictwa społecznego, założonego w 1999 r. i również osiedlową, pochodzącą z różnych lat, zabudowę jednorodziną wolno stojącą.

Po starej cukrowni pozostały budynki mieszkalne pracownicze i fragmenty XIX-wiecznych obiektów przemysłowych. Głinojeck, położony na skrzyżowaniu dróg krajowych nr 7 (E 77 Warszawa – Gdańsk) i 60 (Płock – Ciechanów), posiada korzystne warunki do inwestowania.

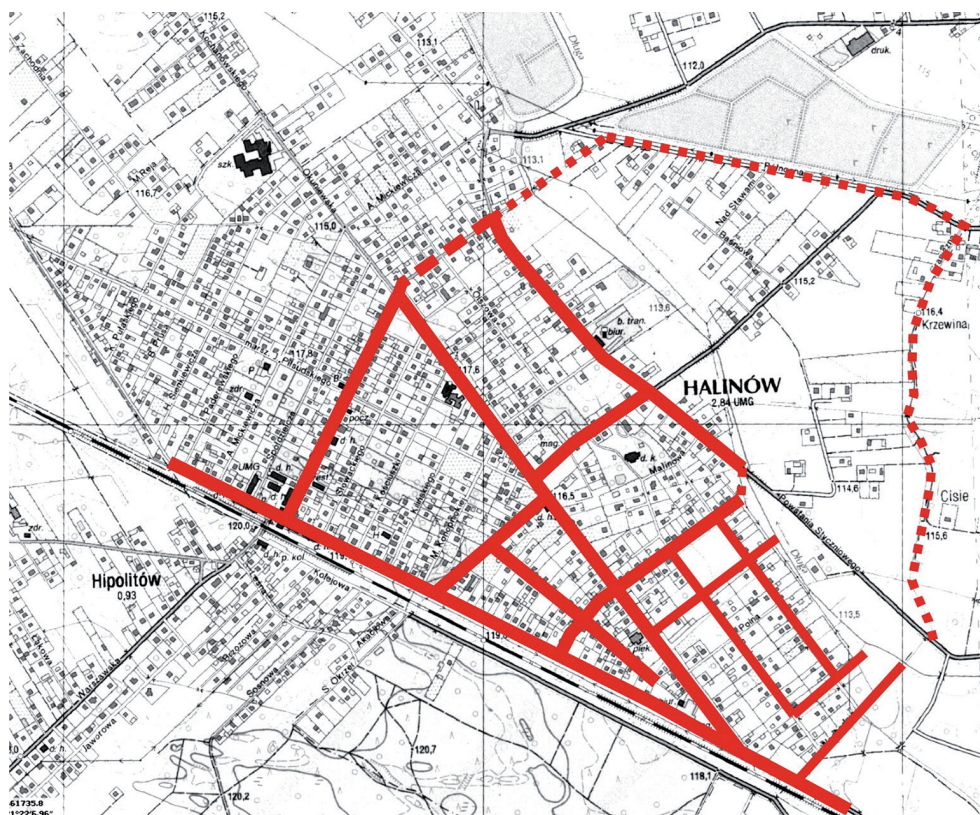
Rozwojowi Głinojecka, zwłaszcza po uzyskaniu praw miejskich, towarzyszy rozbudowa infrastruktury technicznej i społecznej. Świadczą o tym zarówno obiekty handlowe, jak i związane z oczekiwanym ruchem turystycznym. Głinojeck leży w Równinie Raciąskiej nad Wkrą, w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych. W ostatnich latach powstało strzeżone kąpielisko nad Wkrą, 2 hotele, 2 zajazdy, hala sportowa z kortem do gry w tenisa oraz boisko sportowe.

Głinojeck jest pozytywnym przykładem małego miasta powstałego w „szczerym polu”, na którego rozwój wpłynęła usytuowana największa w Europie Środkowo-Wschodniej cukrownia, dająca zatrudnienie mieszkańcom miasta i gminy.

### Halinów

Miasto Halinów położone jest w województwie mazowieckim, powiecie mińskim, gminie Halinów. Halinów stał się w 2001 r. nowym miastem, z siedzibą władz gminy miejsko-wiejskiej o tej samej nazwie. Istotnym czynnikiem rozwoju gminy Halinów jest strategicz-

**Ryc. 6. Układ przestrzenny Halinowa z zaznaczonym planem miasta-ogrodu**



### Ryc. 7. Przedwojenna willa w Halinowie



fot. J. Roman

ne położenie (droga krajowa nr 2, linia kolejowa Warszawa – Terespol) zachód – wschód, wzdłuż jednego z głównych kierunków rozwoju aglomeracji warszawskiej, a także atrakcyjne środowisko przyrodnicze. Początkowo rozwój miejscowości następuje dzięki pełnionym funkcjom administracyjnym gminy wiejskiej Halinów, a obecnie, od blisko 15 lat, jako siedziby władz miasta i gminy miejsko-wiejskiej. W układzie urbanistycznym Halinowa zachował się nadal czytelny układ miasta-ogrodu (ryc. 6.)

Zabudowa mieszkaniowa<sup>3</sup> Halinowa to tradycyjna zabudowa jednorodzinna, którą tworzą budynki zazwyczaj podpiwniczone, w większości jednopiętrowe, często z użytkowym poddaszem lub budynki parterowe (ryc. 7. i 8.) – w 95% domy wolno stojące, otoczone zielenią, odgródzone od siebie i ulicy płotami. W centralnej części miasta, w okolicy stacji kolejowej, zabudowa jest bardziej intensywna i zwarta [Thiel i Zaniewska, 2012].

Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią obecnie 130 ha, a leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 45 ha, o przewadze (ok. 80% gruntów) własności prywatnej.

Obiekty użyteczności publicznej, zabudowa mieszkaniowa oraz kościół nie są szczególnie okazałe. Brak jest w mieście rynku, ważnego atrybutu dawnego miasta – miejsca kontaktów społeczności lokalnej. Wprawdzie przed budynkiem władz miasta i gminy jest plac, przeznaczony na parking, ale jego wielkość i istniejący układ ulic uniemożliwia zorganizowanie innej, także szerszej funkcji przestrzeni publicznej.

Mimo braku wyraźnych cech miejskości, ma Halinów walory docenione przez dotychczasowych oraz poszukiwane przez nowych mieszkańców. Należy do nich ekstensywna zabudowa mieszkaniowa, zieleń i letniskowy charakter miasta z przedwojennymi domami, placem targowym oraz ulicami o naturalnej nawierzchni.

<sup>3</sup> Według *Lokalnego programu rewitalizacji miasta Halinów na lata 2006-2013*, Halinów 2006 r., załącznik do Uchwały nr XXXIX/447/06 Rady Miejskiej w Halinowie z 9 czerwca 2006 r.

### Ryc. 8. Współczesna zabudowa Halinowa



fot. J. Roman

Do 1939 roku w Halinowie było zaledwie kilka ulic i 52 domy. Na atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania wskazuje powiększająca się z roku na rok liczba domów i mieszkańców. Największy ruch budowlany nastąpił w latach 1945-1970, a następnie w latach 70. i 90. XX w. W 2002 roku w Halinowie było już 780 budynków mieszkalnych, a na przestrzeni lat 2004-2011 przybyły 142 nowe indywidualne budynki mieszkalne.

Równocześnie w Halinowie wzrasta liczba mieszkańców. W okresie 10 lat posiadania statusu miasta liczba mieszkańców zameldowanych na stałe zwiększyła się o około 20%.

Na atrakcyjność Halinowa, jako miejsca zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej, wskazuje też rosnąca liczba podmiotów gospodarczych, zarejestrowanych w sektorze prywatnym.

### Ocena społeczna uzyskanego statusu

Z przeprowadzonych badań, dotyczących nowo utworzonych miast na przełomie XX i XXI wieku w całym kraju, wynika, że w większości przypadków mieszkańcy pozytywnie oceniają zmianę dotychczasowego statusu. W miastach utworzonych w województwie mazowieckim pozytywnie oceniono przede wszystkim:

- podniesienie prestiżu miejscowości i rangi w regionie,
- zmiany oblicza miasta poprzez poprawę estetyki, a także rewitalizację rynku w miastach restytuowanych (Tarczyn),



- łatwiejsze pozyskiwanie środków z funduszy UE na programy prorozwojowe,
- wzrost atrakcyjności turystycznej, wynikającej z położenia w obszarach cennych krajo-  
brazowo lub mających kulturowe znaczenie,
- zwiększenie liczby inwestorów i miejsc pracy,
- wzrost wartości nieruchomości na terenie miasta, co miało szczególne znaczenie w przy-  
padku oddziaływania miasta stołecznego (Łomianki, Halinów<sup>4</sup>).

Są także oceny negatywne, wspólne dla wszystkich miast, do których należą:

- obawa przed wzrostem podatków,
- rozdzielenie środków finansowych na miasto i gminę wiejską, co ogranicza budżet dla  
miasta,
- obawa przed uciążliwością obwodnic i dróg szybkiego ruchu,
- ucieczka ludzi młodych.

## Podsumowanie

Nowo utworzone miasta w województwie mazowieckim wzbogacają sieć osadniczą małych miast tego województwa, zwłaszcza mniej zaludnionej jego północno-zachodniej i wschodniej części. Ich rola w oddziaływaniu na otaczający je obszar jest różna, w zależności od miastotwórczych czynników rozwoju.

Najważniejszym będzie zapewnienie miejsc pracy, zapobiegające ucieczce ludzi młodych, którym nie wystarczy prestiż miejskiego statusu jednostki osiedleńczej.

Wartości krajobrazowe i wartości kulturowe, będące jednym z głównych argumentów we wnioskach, mają duże znaczenie dla funkcjonowania małych miast, lecz nie mogą być jedynymi czynnikami ich aktywizacji. Utrata w przeszłości funkcji handlowych, rolniczych, rzemieślniczych, a także ubytek ludności spowodowany niedostatkiem miejsc pracy – pozbawia je gospodarczych podstaw funkcjonowania, co już w przeszłości decydowało o cofnięciu praw miejskich (niezależnie od uwarunkowań politycznych). Jednakże do uzyskania podstaw gospodarczego funkcjonowania niezbędne jest pobudzenie różnorodnych czynników ich rozwoju. *Polska jest krajem małych miast* [Wejhert, 1947] i przez wieki nic się w tym zakresie nie zmieniło. Niewielka skala przestrzenna małych miast, tożsamość kulturowa i społeczna dla wielu z nich są szansą utrzymania ich roli administracyjnej i obsługi ludności szerszej niż tylko w skali lokalnej. Niemała jest przy tym rola architektów i urbanistów w kształtowaniu obrazu architektonicznego i przestrzennego miasta.

---

<sup>4</sup> Np. Halinów ma walory doceniane przez dotychczasowych mieszkańców oraz poszukiwane przez nowych. Należy do nich ekstensywna zabudowa mieszkaniowa, zieleń i letniskowy charakter miasta, z przedwojennymi domami i placem targowym oraz ulicami o naturalnej nawierzchni.

**Bibliografia:**

Wejchert K., 1947, *Miasteczko polskie, jako zagadnienie urbanistyczne*, wyd. Ministerstwo Odbudowy, Warszawa.

Thiel M., Zaniewska H., 2012, *Halinów – miasto ogród?*, *Problemy Rozwoju Miast*, z. 2, Kraków.

Zaniewska *et alli*, 2013, Zaniewska H., Borcz Z., Niedźwiecka-Filipiak I., Barek R., Thiel M., 2013, *Małe miasta, które uzyskały prawa miejskie w latach 1989-2011*, IRM, Kraków.

Zaniewska H., Thiel M., 2013, *Najnowsze małe miasta województwa mazowieckiego i ich tożsamość*, „Architektura i Urbanistyka. Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej”, nr 29, ss. 83-96.

Zaniewska H., 2014, *Rozmieszczenie przestrzenne i cechy małych miast z przełomu XX i XXI w.*, *Problemy Rozwoju Miast*, z. 3, Kraków.

**strony internetowe:**

Biezuń: [www.biezun.pl](http://www.biezun.pl)

Drobin: [www.drobin.pl](http://www.drobin.pl)

Głinojeck: [www.glinojeck.net/asp/pl\\_start.asp?typ=13&menu=63&strona=1](http://www.glinojeck.net/asp/pl_start.asp?typ=13&menu=63&strona=1)

Kosów Lacki: [www.kosowlacki.pl](http://www.kosowlacki.pl)

Łomianki: [www.lomianki.pl/lomianki2/?csw=0](http://www.lomianki.pl/lomianki2/?csw=0)

---

**Spatial, functional and social conditions vital for founding new cities in the Mazovian Province at the turn of the XX and XXI century****ABSTRACT**

The urbanization process of the Polish settlement network became apparent during the period of socio-economic transformation, which was reflected in creation of 87 new cities between 1989-2011. Most of them are small towns not exceeding 5 thous. of residents, which had in the past civic rights, lost for political, economic, and administrative reasons. Among the newly created cities, 8 are located in the Mazovian Province. The presented research results illustrate conditions of restitution of ancient towns and villages transformation into cities in the Mazovian Province area, the impact of obtained city status on their development and public perception of change in function of settlement units.

---

---

**prof. dr hab. inż. arch. Hanka Zaniewska**, zajmowała się zagadnieniami mieszkalnictwa w zrównoważonym rozwoju miast, przemianami obszarów wiejskich i tożsamością małych miast w procesie umiastowienia sieci osadniczej, ostatnio pracowała na Wydziale Architektury w Wyższej Szkole Ekologii i Zarządzania w Warszawie / deals with housing issues under sustainable development of cities, rural transformations and identity of small towns under urbanization process of the settlement network, last worked in Faculty of Architecture in University of Ecology and Management in Warsaw.