



Szymon Jackowski

Wydział Architektury, Katedra Historii Architektury i Konserwacji Zabytków, Politechnika Gdańska, Polska
e-mail: szymon.jackowski@pg.edu.pl • <https://orcid.org/0009-0006-6738-5082>

Zniszczenia wojenne czy powojenne? Analiza przekształceń urbanistycznych Nowego Dworu Gdańskiego w latach 1945–2025

Wartime or Post-War Destruction?
Urban Changes in Nowy Dwór Gdański, 1945–2025

Kriegs- oder Nachkriegszerstörungen? Eine Analyse der städtebaulichen
Veränderungen in Tiegenhof / Nowy Dwór Gdański in
den Jahren 1945–2025

Słowa kluczowe: zniszczenia wojenne, odbudowa powojenna, zabudowa historyczna, Żuławy
Wiślane, Nowy Dwór Gdański

Keywords: wartime destruction, postwar reconstruction, historic buildings, Vistula
Fens, Nowy Dwór Gdański

Schlüsselworte: Kriegszerstörungen, Wiederaufbau nach dem Krieg, historische Bebauung,
Żuławy Wiślane (Marschland der Weichsel), Tiegenhof / Nowy Dwór
Gdański

STRESZCZENIE

Po ponad osiemdziesięciu latach od zakończenia II wojny światowej, jej skutki nadal odciskają swoje piętno w przestrzeni polskich miast. Niejednokrotnie równie istotny wpływ na ich współczesny obraz miały jednak również decyzje planistyczne podejmowane po 1945 roku, których uzasadnienia należy szukać w rosnących potrzebach mieszkaniowych oraz w postrzeganiu historycznego zasobu mieszkaniowego jako problemu. W artykule przedstawiono studium przypadku przekształceń Nowego Dworu Gdańskiego po 1945 roku. Szczególne miejsce poświęcono w nim losom przedwojennej zabudowy mieszkaniowej, wpisując je w szerszy problem obserwowany na terenie tzw. Ziem Odzyskanych. Analizą objęto obszar miasta w jego współczesnych granicach administracyjnych. Podstawę do badań stanowiły plany i mapy, dokumentacja aktowa, fotogra-

fie oraz wizje lokalne. Pozwoliło to na chronologiczne rozwarstwienie zabudowy, identyfikację obszarów największych przeobrażeń oraz ustalenie kluczowych czynników na nie wpływających.

ABSTRACT

Over eighty years after the end of World War II, Polish urban spaces still bear the scars of the conflict. Yet postwar planning decisions – driven by fast-growing housing demands and a dismissive view of historic housing stock – also profoundly reshaped Polish towns and cities. The present case study examines one example of Nowy Dwór Gdański – in particular, tracing the evolution of its pre-war urban fabric as part of the broader issues endemic in the so-called Recovered Territories. The analysis covers the area of the town's current administrative limits, drawing on plans, maps, archival records, photographs, and on-site inspections. This approach allows the urban fabric to be layered chronologically, pinpoints the areas most heavily transformed, and identifies the chief drivers of change.

ZUSAMMENFASSUNG

Mehr als achtzig Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs prägen dessen Folgen nach wie vor das Stadtbild in Polen. Nicht selten hatten jedoch auch die nach 1945 getroffenen städtebaulichen Entscheidungen einen ebenso wesentlichen Einfluss auf ihr heutiges Erscheinungsbild, deren Begründung in den wachsenden Wohnraumbedürfnissen sowie in der Wahrnehmung des historischen Wohnungsbestands als Problem zu suchen ist. Der Artikel stellt eine Fallstudie zu den Umgestaltungen von Tiegenhof / Nowy Dwór Gdański nach 1945 vor. Besonderes Augenmerk wird dabei auf das Schicksal der Vorkriegswohnbauung gelegt, wobei diese in den größeren Kontext der sogenannten „wiedergewonnenen Gebiete“ eingebettet wird. Die Analyse umfasst das Stadtgebiet innerhalb seiner heutigen Verwaltungsgrenzen. Grundlage der Untersuchung bildeten Pläne und Karten, Aktenunterlagen, Fotografien sowie Ortsbesichtigungen. Dies ermöglichte eine chronologische Aufschichtung der Bebauung, die Identifizierung der Gebiete mit den größten Veränderungen sowie die Ermittlung der entscheidenden Einflussfaktoren.

WPROWADZENIE

Cel i stan badań

Skala zniszczeń, jakich doznały europejskie miasta w trakcie II wojny światowej, zeterminowała kierunki ich rozwoju w kolejnych dziesięcioleciach. Procesy odbudowy i przekształcania dawnych miejskich śródmieść stanowiły i nierzadko wciąż stanowią wyzwanie¹. Pomimo upływu ponad 80 lat od zakończenia wojny i zdawałoby się szerokiej literatury poświęconej tym zagadnieniom, nadal istnieją poważne luki badawcze dotyczące problemów, chronologii, kierunków i form odbudowy i odnowy historycznych centrów, zwłaszcza w mniejszych ośrodkach miejskich². Zróżnicowany wachlarz rozwiązań przyjętych w ramach odbudowy dobrze ilustrują przykłady miast położonych w Delcie Wisły oraz dawnych Prusach Wschodnich³. Odbudowę Głównego

¹ W celu zapoznania się z syntetyczną próbą przedstawienia tej problematyki zob. B. Rymaszewski, *O przetrwanie dawnych miast*, Warszawa 1984.

² J. Salm, *Zniszczenia wojenne jako czynnik determinujący krajobraz miejski na przykładzie ośrodków Polski północno-wschodniej i co z tego wynika*, w: *Miasto i wojna*, seria „Oblicza Wojny”, t. V: *Miasto i wojna*, red. W. Jarno, J. Kita, Łódź 2021, s. 393–412.

³ W obu tych regionach, zdobywanych przez wojska Armii Czerwonej, miasta traktowane były jako element dziedzictwa wrogiego państwa. W ruinę obracano je niejako wręcz programowo, nawet jeśli nie stanowiło to konieczności,

Miasta w Gdańsku rozpoczęto już w 1949 roku, nadając jej historyczny charakter⁴. Podobnie postąpiono w odbudowywanym od początku lat pięćdziesiątych Olsztynie⁵. W Malborku odbudowa przeprowadzona w latach sześćdziesiątych przybrała formę modernistyczną, jedynie marginalnie nawiązującą do historycznego układu przestrzennego⁶. Było to zjawisko szerzej zaobserwowane dla tego czasu, obecne chociażby w przyjętych wariantach odbudowy Pasłęka⁷, Lidzbarka Warmińskiego⁸, Dobrego Miasta⁹, Węgorzewa¹⁰ czy Kętrzyna¹¹. Z kolei odbudowę Elbląga, rozpoczętą w latach osiemdziesiątych, przeprowadza się po dziś dzień w duchu tzw. retrowersji¹². Niektórych wreszcie śródmieść, jak przykładowo Pieniężna¹³, nie odbudowano.

Trzeba sobie uświadomić, że brak jednej wizji odbudowy miast w ostatnich osiemdziesięciu latach znajduje dziś odzwierciedlenie w równie podzielonych opiniach na temat poszczególnych realizacji¹⁴, zaś one same ściśle wiązały się z kwestiami

zob. np. T. Domagała, *Miasta wschodniopruskie w okresie zimowej ofensywy Armii Czerwonej w 1945 roku*, w: *Odbudowa miast historycznych*, red. M. Lubocka-Hoffmann, Elbląg 1998, s. 40–54; Z. Czernik, *Odbudowa rynku starego miasta w Olsztynie po II wojnie światowej*, „Ochrona Zabytków” 2008, nr 243, z. 4, s. 15; I. Liżewska, *Zarządzanie krajobrazem kulturowym małego miasta. Przeobrażenia urbanistyczno-architektoniczne miasta Szczytno na przestrzeni XX wieku*, „Prace Komisji Krajoznawstwa Kulturowego” 2008, nr 10, s. 72.

⁴ J. Friedrich, *Odbudowa Głównego Miasta w Gdańsku w latach 1945–1960*, Gdańsk 2015, s. 113, 119. W temacie odbudowy Gdańska i jej oceny zob.: J. Stankiewicz, B. Szermer, *Gdańsk. Rozwój urbanistyczny i architektoniczny oraz powstanie zespołu Gdańsk-Gdynia-Sopot*, Warszawa 1959, s. 291–307; J. Stankiewicz, *Uwagi o odbudowie zespołu zabytkowego Gdańska*, „Ochrona Zabytków” 1959, nr 12, z. 3–4, s. 153–172; idem, *Kilka refleksji związanych z odbudową Gdańska*, „Rocznik Gdański” 1974/1975, t. XXXIV/XXXV, s. 213–235; idem, *Dalsze refleksje nad odbudowanym Gdańskiem*, w: *Sztuka pobrzeża Bałtyku. Materiały Sesji Stowarzyszenia Historyków Sztuki*, Gdańsk, listopad 1976, red. H. Fruba, Warszawa 1978, s. 413–436; idem, *Odbudowa zabytkowych zespołów Gdańska po 1945 r.*, „Ochrona Zabytków” 1979, nr 32, z. 3, s. 177–190; M. Gawlicki, *Zabytkowa architektura Gdańska w latach 1945–1951. Kształtowanie koncepcji konserwacji i odbudowy*, Gdańsk 2012.

⁵ M. Lubocka-Hoffmann, *Miasta historyczne zachodniej i północnej Polski. Zniszczenia i programy odbudowy*, Elbląg-Bydgoszcz 2004, s. 145–147; A. Rzempoluch, *Odbudowa Starego Miasta w Olsztynie po 1945 roku. Zamiary a realizacja*, „Olsztyński Rocznik Konserwatorski” 2017, t. III, s. 27–33. W przyjętym do realizacji wariantcie odbudowy oparto się m.in. na projektach opracowanych przez Stanisława Bobińskiego i Kazimierza Orłowskiego w gdańskim oddziale Pracowni Konserwacji Zabytków, zob. Z. Czernik, *Odbudowa rynku starego...*, s. 22–23; L. Wawrykiewicz, *Historia – kontekst – tożsamość. Powojenna odbudowa i dekoracja Starego Miasta w Olsztynie*, „Ochrona Zabytków” 2019, nr 274, z. 1, s. 81.

⁶ S. Baum, *Odbudowa zespołu zabytkowego w Malborku*, „Architektura” 1961, nr 4, s. 146–149; R. Massalski, *Dzielnice zabytkowe w planach urbanistycznych miast średnich i małych województwa Gdańskiego*, „Architektura” 1966, nr 1, s. 8–9; L. Krzyżanowski, *Malbork*, w: *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*. Praca zbiorowa pod redakcją Wiktora Zina, t. I: *Miasta historyczne*, red. W. Kalinowski, Warszawa 1986, s. 331–340.

⁷ J. Salm, *Problematyka powojennej odbudowy i badań zespołu Starego Miasta w Pasłęku*, „Archeologia Historica Polona” 1996, t. III, s. 305–306.

⁸ *Atlas historyczny miast polskich*, t. I: *Prusy Królewskie i Warmia*, red. R. Czaja, z. 12: *Lidzbark Warmiński*, red. R. Czaja, R. Golba, oprac. A. Maleszka, R. Czaja, R. Golba, A. Pilarska, Toruń 2024, s. 23–24.

⁹ Z. Czernik, *Olsztyn i miasta historycznej Warmii po drugiej wojnie światowej. Zniszczenia i odbudowa*, „Olsztyński Rocznik Konserwatorski” 2017, t. III, s. 15.

¹⁰ Ł. Musiaka, P. Sudra, T. Spórna, *Spatial Chaos as a Result of War Damage and Post-War Transformations. Example of the Small Town of Węgorzewo*, „Land” 2021, vol. 10, no. 5, 541, DOI: <https://doi.org/10.3390/land10050541>.

¹¹ *Atlas historyczny miast polskich*, t. III: *Mazury*, red. R. Czaja, z. 4: *Kętrzyn*, red. R. Czaja, R. Golba, oprac. M. Wyczółkowski, R. Czaja, R. Golba, A. Pilarska, Toruń 2019, s. 42–43.

¹² M. Lubocka-Hoffmann, *Retrowersja w Elblągu. Nowe życie Starego Miasta*, Toruń–Elbląg 2023. Zob. też: K. Wiśniewska, *Nowe Stare Miasto w Elblągu – wieloaspektowość interwencji w obszarze zabytkowym*, „Ochrona dziedzictwa kulturowego” 2021, nr 11, 2021, s. 43–64.

¹³ Z. Czernik, *Olsztyn i miasta...*, s. 16.

¹⁴ Przekrojowo w temacie form odbudowy miast na terenie tzw. Ziem Odzyskanych po 1945 r. zob. M. Lubocka-

gospodarczymi, społecznymi, politycznymi czy ideologicznymi. Nie ulega bowiem wątpliwości, że rozpoczynając odbudowę Gdańska świadomie położono nacisk na zarówno wykreowanie, jak i wyeksponowanie przede wszystkim tych elementów, które świadczyłyby o jego dawnej przynależności do Polski¹⁵. Drugim ważnym czynnikiem, decydującym pośrednio o kształcie odbudowy, było powiązanie kryterium wartości z dawnością, szczególną opieką obejmując zwłaszcza dobrze zachowane obiekty i struktury wzniesione w średniowieczu¹⁶.

Przypadek Nowego Dworu Gdańskiego, niewielkiego miasta powiatowego założonego w XVI w. w centrum delty Wisły, poniekąd różni się od wcześniej wspomnianych miast (ryc. 1). Jego współczesny obraz w stopniu porównywalnym do zniszczeń wojennych ukształtowały decyzje planistyczne podejmowane w drugiej połowie XX wieku. Ówczesny rozwój urbanistyczny tego ośrodka, który przez znaczną część swojej historii funkcjonował poza granicami Polski, jak w soczewce skupia szersze problemy związane z waloryzacją tkanki miejskiej o późnonowożytnej oraz XIX- i XX-wiecznej proveniencji, zarówno w realiach powojennych, jak i współczesnych. W dotychczasowej literaturze historia przekształceń architektoniczno-urbanistycznych miasta najobszerniej omówiona została w ramach dokumentacji historyczno-architektonicznej sporządzonej w latach 1981–1982 przez gdański oddział Przedsiębiorstwa Państwowego Pracowni Konserwacji Zabytków na zlecenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) w Elblągu¹⁷. Choć wnikliwie został w niej wykorzystany archiwalny zasób kartograficzny, ikonograficzny i fotograficzny, a także źródła rękopiśmienne i drukowane, to charakterystykę przekształceń po roku 1945 omówiono bardzo pobieżnie. Ich analiza, w tym próba zdefiniowania stojących za nimi przesłanek, przeprowadzona w niniejszym tekście, ma na celu uzupełnienie tej luki. Z kolei poprzez wpisanie ich w szerszy kontekst, ma na celu poszerzenie aktualnego stanu wiedzy na temat rozwoju małych i średnich miast na terenie tzw. Ziem Odzyskanych, ze szczególnym uwzględnieniem losów zabudowy historycznej.

-Hoffmann, *Miasta historyczne...*, s. 124–171; analogicznie dla miast Warmii i Mazur zob. Ł. Musiaka, P. Sudra, T. Spórna, *Still suffering, still on the periphery? Different paths of the town's post-war spatial change. Evidence from north-eastern Poland*, „Land Use Policy” 2025, vol. 152, DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107517>.

¹⁵ G. Bukal, P. Samół, *Authenticity of Architectural Heritage in a Rebuilt City. Comments to Vaclav Havel's Impression after His Visit in Gdansk in 2005*, „IOP Conference Series: Materials Science and Engineering” 2017, no. 245, p. 1–10; Ł. Bugalski, *Kwestia odbudowy zabytkowych zespołów staromiejskich na Ziemiach Odzyskanych*, „Przegląd Zachodni” 2014, nr 352, z. 3, s. 215–218. Odbudowywanym gdańskim kamienicom świadomie nadano formy nawiązujące do czasów renesansu, manieryzmu i baroku, kiedy to miasto pozostające pod opieką królów polskich przeżywało okres rozkwitu gospodarczego i kulturalnego.

¹⁶ Z tego powodu w Malborku zdecydowano się na pozostawienie wyłącznie sieci drożnej sięgającej czasów lokacji miasta, średniowiecznych murów miejskich oraz ratusza i kościoła farnego z XIV wieku. Podobnie postąpiono również w takich miastach jak Braniewo, czy Pasłęk.

¹⁷ Narodowy Instytut Dziedzictwa – oddział terenowy w Gdańsku, *Nowy Dwór Gdański. Miasto. Dokumentacja historyczno-urbanistyczna* (dalej: NIDotG, DHU), sygn. 91/1, 2, 3, 4, 5, 6.

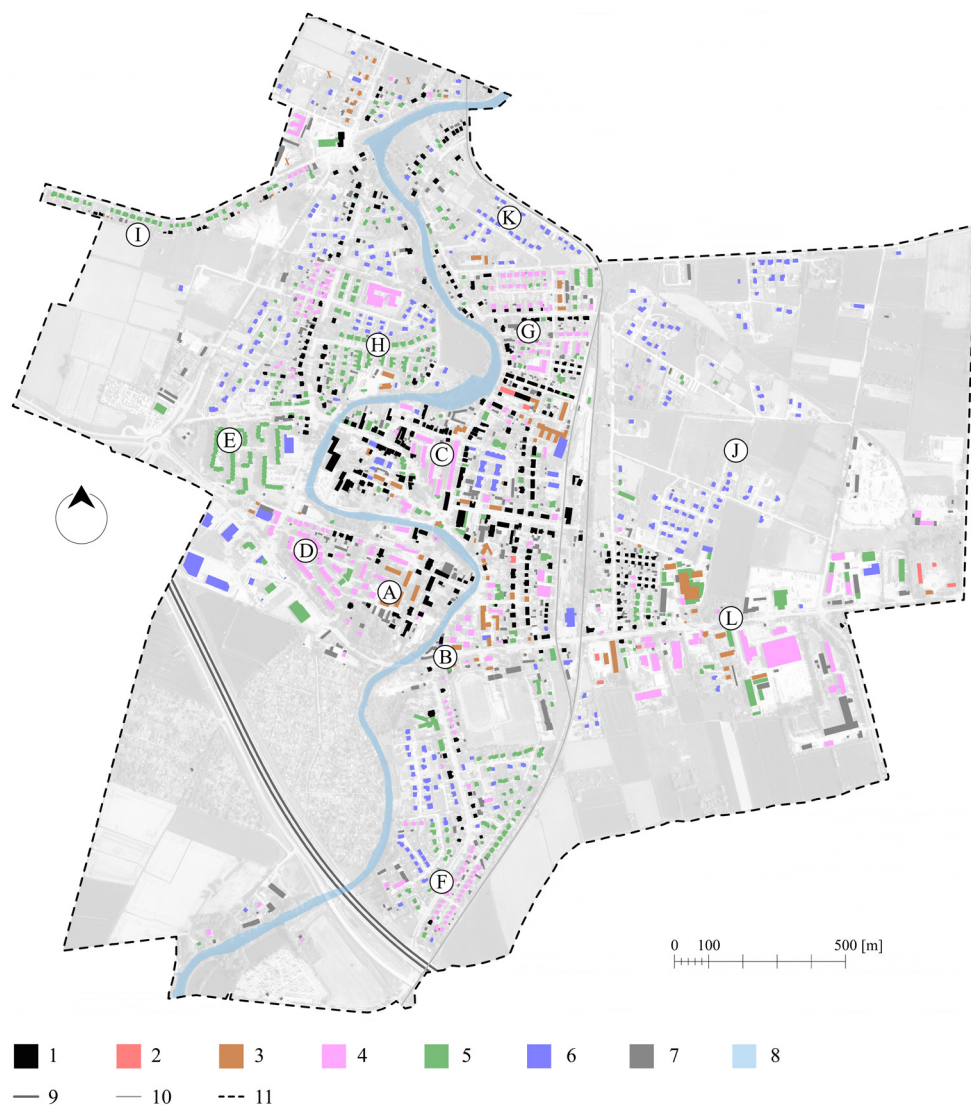


Ryc. 1. Lokalizacja miasta na mapie regionu delty Wisły-Nogatu. 1 – tereny zabudowy miejskiej; 2 – tereny depresyjne; 3 – woda; 4 – tereny podmokłe; 5 – izohipsa 10 m n.p.m. Źródło: opracowanie własne.

Zakres i metoda badań

Zakres opracowania objął obszar administracyjny miasta w granicach z roku 2025 (ryc. 2). Analizy przestrzenne przeprowadzono w dużej mierze w oparciu o archiwalne i współczesne mapy ewidencyjne kalibrowane w środowisku GIS za pomocą punktów szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej oraz obrysów charakterystycznych obiektów architektonicznych. Podstawę stanowiła współczesna mapa ewidencyjna pozyskana z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim. Ponieważ dla obszaru miasta nie zachowały się kompletne przedwojenne arkusze katastralne¹⁸, skorzystano z pierwszych map tego typu

¹⁸ Zachowały się uzupełniające arkusze katastralne dla terenu wsi Platenhof, dziś stanowiącą północno-zachodnią część miasta. Są jednak fragmentaryczne oraz obejmują teren, który aż do lat 70. XX w. zdominowany był w głównej mierze przez pola uprawne: Archiwum Państwowe w Gdańsku, Urząd Katastralny w Nowym Dworze Gdańskim (dalej: APG, UK), sygn. 5450/572. Należy mieć również na uwadze, że informacje zamieszczone na uzupełniających arkuszach katastralnych, tworzonych w celu aktualizacji podziałów ewidencyjnych, bywają zdradliwe. O ile bowiem w przypadku nieruchomości objętej przekształceniami wiernie oddają stan istniejący, to już sąsiadujące z nią tereny często wykreślone



Ryc. 2. Rozwarstwienie chronologiczne zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej na terenie miasta Nowy Dwór Gdański w jego granicach administracyjnych. 1 – przed 1945 r.; 2 – 1945–1953; 3 – 1953–1964; 4 – 1964–1982; 5 – 1983–2004; 6 – 2004–2025; 7 – budynki pominięte w analizach; 8 – rzeka Tuga; 9 – droga ekspresowa S7; 10 – tory kolejowe; 11 – granica opracowania. Osiedla budynków wielorodzinnych: A – Drzymały i Konopnickiej; B – Sienkiewicza; C – Śródmieście; D – Morska I; E – Morska II. Osiedla budynków jednorodzinnych: F – przy ul. Tczewskiej; G – między ulicami Bałtycką i Kościuszki; H – między ulicami Morską i Podmiejską; I – przy ul. Kanałowej; J – między ulicami Warszawską, Przemysłową, Kochanowskiego i Polną; K – między ulicami Bałtycką i Krasińskiego. L – teren zabudowy przemysłowej wzdłuż ul. Warszawskiej. Źródło: opracowanie własne.

powstałych po 1945 roku, a dokładniej pierworysów mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z 1964 roku¹⁹. Informacje te uzupełniono analizą zdjęć lotniczych, z których najwcześniejsze pochodzą z 1947 roku²⁰. Dokumentacja ta ma kluczowe znaczenie, ponieważ utrzymała stan zabudowy przed zintensyfikowaniem się akcji powojennych rozbiórek. Dzięki zestawieniu tych zdjęć ze wspomnianymi materiałami kartograficznymi możliwe było precyzyjne odtworzenie tkanki miejskiej dla 1947 roku oraz prześledzenie procesu likwidacji poszczególnych obiektów w kolejnych dekadach. Kwerendą objęto ponadto źródła pisane, przede wszystkim dokumentację urzędową przechowywaną w Archiwum Państwowym w Gdańsku oraz w archiwum Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Gdańskim²¹. Skorzystano również z materiałów fotograficznych i ikonograficznych, znajdujących się w zbiorach archiwum Żuławskiego Parku Historycznego w Nowym Dworze Gdańskim, Narodowego Instytutu Dziedzictwa, kolekcjach prywatnych oraz w publikacjach książkowych²². Powyższe analizy uzupełniono przeprowadzonymi między grudniem 2025 a lutym 2026 trzema wizjami lokalnymi, podczas których sporządzono dokumentację fotograficzną miejskiej zabudowy²³.

były w sposób uproszczony, np. z pominięciem zabudowy. Fragmentarycznie oraz szkicowo układ działek dla dzisiejszego centrum miasta przedstawiony został również w sądowych aktach gruntowych. Stopień dokładności tych rysunków w przeważającej mierze nie pozwala jednak na wiarygodne ich wykorzystanie w metodzie retrogresji kartograficznej, zob. APG, Sąd Obwodowy w Nowym Dworze Gdańskim, sygn. 3386.

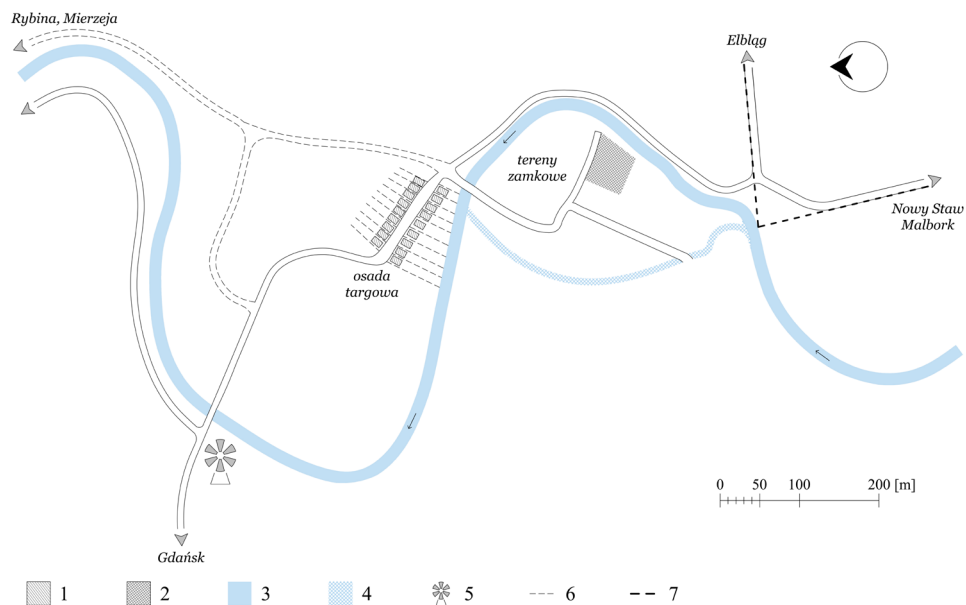
¹⁹ Przechowywane w archiwum Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim. Niestety, spośród szesnastu arkuszy, na które podzielono ówczesne miasto nie zachowały się dwa przedstawiające centrum Nowego Dworu Gdańskiego, a więc obszar, który w drugiej połowie XX w. uległ największym przeobrażeniom przestrzennym. Kopie brakujących arkuszy, sporządzone w formie mapy zasadniczej na przezroczystym podkładzie, zostały odnalezione w Archiwum Państwowym w Gdańsku, zob. APG, Zbiór dokumentacji geodezyjno-kartograficznej powiatu Nowy Dwór Gdański, sygn. 5290/290, bez paginacji (dalej: b.p.). Uzyskanie na ich podstawie pełnego obrazu stanu zabudowy i podziałów ewidencyjnych z roku 1964 było jednak trudne. Wynikło to przede wszystkim z tego, że na skutek kolejnych aktualizacji arkuszy, pierwotne linie wyznaczające granice działek i położenie budynków były konsekwentnie zdrapywane i zastępowane liniami wtórnymi w tym samym kolorze. Kluczowe dla interpretacji wydrapanych linii były zdjęcia lotnicze z lat 1947, 1953 i 1964, o których mowa w dalszej części tekstu.

²⁰ Zbiory Centralnego Archiwum Wojskowego (dalej: CAW). W zbiorach CAW znajdują się ponadto zdjęcia lotnicze miasta z lat 1953 i 1964, z których również skorzystano.

²¹ APG, Gminna Rada Narodowa i Zarząd Gminny w Nowym Dworze Gdańskim (dalej: APG, GRN), sygn. 1201/9, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28; APG, Miejska Rada Narodowa i Zarząd Miejski w Nowym Dworze Gdańskim (dalej: APG, MRN), sygn. 4981/7, 8, 11, 27, 80, 81, 82, 83; APG, Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Nowym Dworze Gdańskim (dalej: APG, PMRN), sygn. 4994/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25; APG, Urząd Miasta i Gminy w Nowym Dworze Gdańskim (dalej: APG, UMiG), sygn. 5210/19, 20, 21, 22, 23, 30; APG, Rada Narodowa Miasta i Gminy w Nowym Dworze Gdańskim (dalej: APG, RN), sygn. 5601/1, 2, 3, 4, 5, 8, 10. Cenna była ponadto dokumentacja sporządzona na szczeblu powiatowym i wojewódzkim, zob. APG, Starostwo Powiatowe Gdańskie w Pruszczu Gdańskim (dalej: APG, SPG), sygn. 1177/455, 465; APG, Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku (dalej: APG, PWRN), sygn. 1280/2717. W archiwum Urzędu Miasta w Nowym Dworze Gdańskim przejrano protokoły z posiedzeń Rady Miejskiej z lat 1992–2001.

²² Fundamentalne znaczenie ma wspomniana już dokumentacja historyczno-architektoniczna z lat 1981–1982, zawierająca ponad 300 fotografii zabudowy miejskiej wykonanych na jej potrzeby, zob. NIDotG, DHU, sygn. 91/3, 4, 5, 6. Cennym źródłem informacji jest również album fotograficzny ukazujący miasto sprzed 1945 r., zob. *Tieghof/Nowy Dwór Gdański*, red. M. Opitz, Nowy Dwór Gdański 2001.

²³ Wizje odbyły się dokładnie 20 XII 2025, 12 I oraz 11 II 2026.



Ryc. 3. Rekonstrukcja układu przestrzennego dzisiejszego miasta w I poł. XVII w. 1 – zabudowa mieszkalna, rzemieślnicza; 2 – dwór/zamek Loitzów; 3 – rzeka Tuga; 4 – hipotetyczny przebieg drugiego ramienia rzeki; 5 – młyn wietrzny (wiatrak); 6 – linie hipotetyczne; 7 – granica patrymonium miasta Elbląga. Źródło: opracowanie własne.

Rozwój przestrzenny do 1944 roku

Początek historii Nowego Dworu Gdańskiego sięga 1548 roku, kiedy to gdański patrycjusz Michael Loitz postanowił wyprowadzić się z Gdańska i osiedlić na terenie swoich żuławskich włości. Na siedzibę wybrał wyniesiony obszar nieopodal rzeki Tugi, głównej arterii wodnej na terenie tzw. Wielkich Żuław Malborskich i wznosił tam dwór, później przekształcony w murowany zamek. Do osuszenia terenów otaczających siedzibę Loitz zatrudnił w 1554 roku niderlandzkich osadników, w zamian wydierżawiając im okoliczne ziemie²⁴. W 1579 roku ekonomię nowodworską przejął Ernest Wejher. Około 1600 roku jego syn, Melchior, wytyczył po drugiej stronie rzeki nową ulicę, będącą początkiem przyszłej osady targowej (dzisiejsza ul. Ernesta Wejhera)²⁵. Hipotetyczną rekonstrukcję układu przestrzennego stanowiącego załączek dzisiejszego miasta, wraz z zaznaczeniem późniejszych przekształceń, zamieszczono poniżej (ryc. 3).

Rozwój Nowego Dworu Gdańskiego od początku powiązany był z kondycją lokalnej gospodarki. Miasto pełniło rolę pośrednika handlowego między rolniczymi terenami północnej części Żuław a największymi ośrodkami regionu – Gdańskiem

²⁴ G. Gola, *Historia*, w: *Tiegenhof/Nowy Dwór Gdański*, red. M. Opitz, Nowy Dwór Gdański 2001, s. 16–17.

²⁵ *Ibidem*, s. 19.

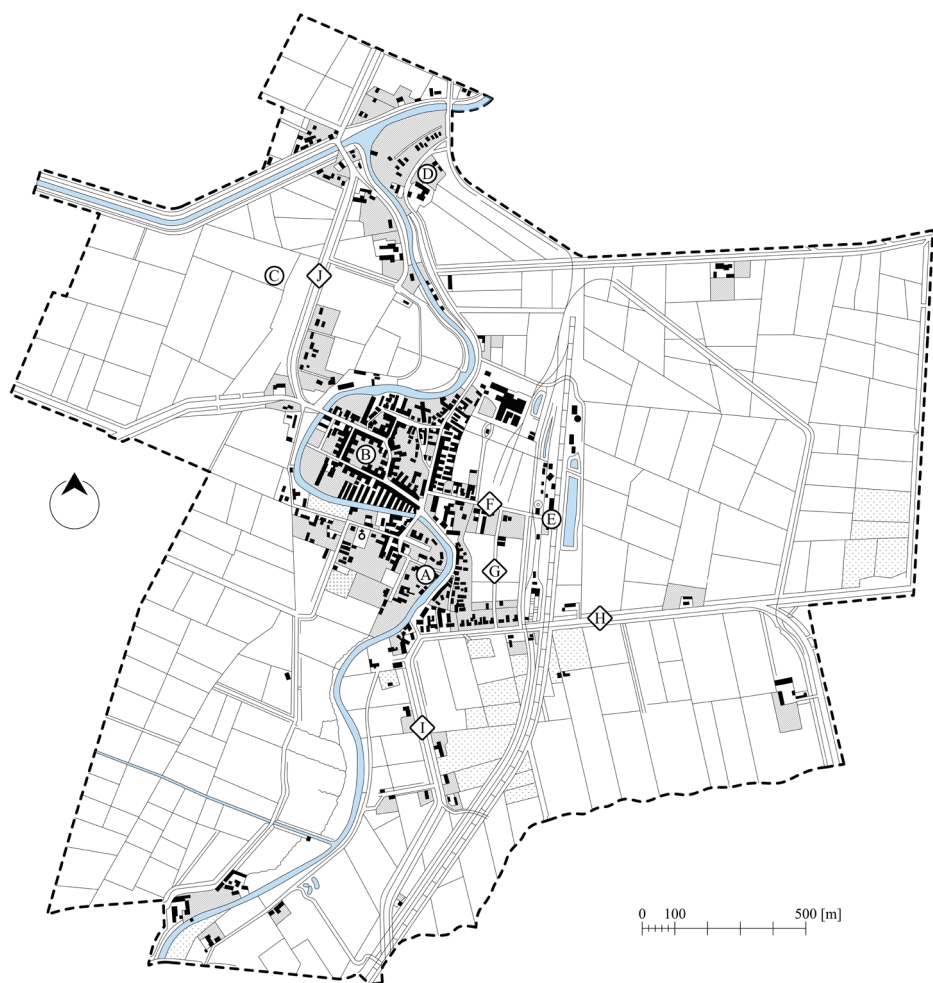
i Elblągiem. Najstarsze zachowane do dziś budynki mieszkalne na terenie miasta, których powstanie datuje się na koniec XVIII i XIX w., swoją formą nie odbiegają od typowej zabudowy tego czasu występującej w regionie Żuław. Są to obiekty wzniesione na rzucie prostokąta, parterowe, usytuowane szczytowo do ulicy, kryte dachami dwuspadowymi. Ich ściany, wykonane w konstrukcji wieńcowej, spoczywają na ceglanych lub kamiennych podmurówkach. Elewacje budynków nierzadko zostały oszalowane oraz udekorowane w narożnikach deskami stylizowanymi na bonie. Nie ulega wątpliwości, że to właśnie ta forma zabudowy dominowała niegdyś na obszarze całego miasta, zwłaszcza zaś w historycznym centrum tworzonym przez ulice Wejhera, Sikorskiego, Kopernika, Plac Wolności i Obrońców Westerplatte²⁶ (ryc. 4). Przedwojenne fotografie oraz zdjęcia lotnicze z 1947 roku wskazują jednak, że domy w tym kształcie, choć mniej licznie, obudowywały również główne ulice wychodzące z miasta w kierunku południowym – Sienkiewicza (biegnąca wschodniego brzegu rzeki), Warszawską (krzyżującą się z ul. Sienkiewicza i biegnącą w kierunku Elbląga) oraz Tczewską (krzyżującą się z ulicami Sienkiewicza oraz Warszawską i biegnącą w kierunku Nowego Stawu). Koniec XIX i początek XX wieku to czas budowy pierwszych budynków o charakterze typowo miejskim, z których do dziś zachowały się przede wszystkim kamienice tworzące wschodnią pierzeję ulicy Obrońców Westerplatte. Od tego czasu zaczął następować wyraźny rozwój miasta w kierunku wschodnim, na tereny między historycznym centrum, a powstałym wówczas dworcem kolejowym; nowe inwestycje lokalizowano także na południe od zakola rzeki, w sąsiedztwie nieistniejącej już wówczas siedziby Loitzów. W dwudziestoleciu międzywojennym, na pierwszym z obszarów – wzdłuż ulic Dąbrowskiego i Kościuszki wzniesiono budynki o charakterze willowym; wolnostojące, otynkowane, piętrowe i podpiwniczone budynki wielorodzinne, o czasami złożonej geometrii dachów, wzniesiono w odległości kilku metrów od ulic i wydzielono od nich drewnianymi ogrodzeniami. Z tego czasu pochodzi również zespół skromniejszej w formie, ceglanej zabudowy jednorodzinnej po zachodniej stronie ul. Morskiej²⁷. Ostatnim dużym przedsięwzięciem budowlanym na terenie miasta była niezrealizowana w pełnym zakresie budowa budynku dzisiejszego Starostwa Powiatowego między ul. Sikorskiego a rzeką.

1 września 1939 roku Nowy Dwór, podobnie jak pozostałe tereny Wolnego Miasta Gdańska, włączony został do granic III Rzeszy. Pierwsze lata wojny w niewielkim stopniu wpłynęły na sytuację w mieście. Odmieniło się to w początkach 1945 roku. 24 stycznia, w obawie przed zbliżającymi się wojskami radzieckimi, władze wydały ostateczny rozkaz ewakuacji miasta²⁸. 7 marca rozpoczęły się walki o miasto,

²⁶ Ulice te podpisane zostały na ryc. 6, 7.

²⁷ Ulica położona na północ od miasta, na przeciwnym brzegu niż centrum, biegnąca przez teren dawnej wsi Platenhof (ryc. 4 C).

²⁸ M. Owsński, *Tiegenhof/Nowy Dwór w 1945 roku. Koniec i początek miasta na Żuławach*, Sztutowo 2017, s. 29.



Ryc. 4. Mapa Nowego Dworu Gdańskiego wraz z terenami sąsiednimi według stanu z przełomu XIX i XX w. we współczesnych granicach administracyjnych miasta. 1 – zabudowa; 2 – działki budowlane; 3 – łąki; 4 – las mieszany; 5 – cmentarz; 6 – woda; 7 – kościół; 8 – granica opracowania. A – lokalizacja zamku Loitzów; B – historyczne śródmieście; C – teren wsi Platenhof; D – południowy fragment terenu wsi Petershagen (Żelichowo); E – lokalizacja stacji kolejowej; F – ul. Dworcowa; G – ul. Dąbrowskiego; H – ul. Warszawska; I – ul. Tczewska; J – ul. Morska. Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy topograficznej Messtischblatt w skali 1:25 000 (arkusz 465, Tiegenhof) ze zbiorów Biblioteki Narodowej, sygn. ZZK S-3 365 A.

które ostatecznie zdobyto po trzech dniach²⁹. Obrazu zniszczeń sporządzonych przez ogień dopełniła w ostatnich dniach marca woda, która zalała północną część Żuław na skutek wysadzenia wałów i pomp przez wycofujące się w kierunku Mierzei Wiślanej wojska niemieckie³⁰.

ROZWÓJ PRZESTRZENNY W LATACH 1945–1989

Skala zniszczeń i stopniowa odbudowa miasta – problem oceny

W sporządzonym 25 września 1945 roku raporcie przekazano, iż w wyniku działań wojennych miasto zostało zniszczone w 60%³¹. Wskazywano na całkowity brak źródeł energii, a także na znaczne trudności aprowizacyjne, spowodowane zalaniem 85% powierzchni gminy³². Problemy te stanowiły z jednej strony barierę utrudniającą przybycie na teren miasta nowych osadników, z drugiej zaś skutkowały wyraźną niechęcią przed pozostaniem w nim na dłużej tym, którzy się na to zdecydowali³³. Niewątpliwie kluczowym był również stopień zachowania zabudowy miejskiej. Najbardziej precyzyjne i najwcześniejsze dane w tej kwestii pochodzą z uproszczonego spisu szkód wojennych sporządzonego w 1948 roku dla terenu ówczesnego powiatu gdańskiego. Dokument ten wskazuje, że działania wojenne w mieście skutkowały uszkodzeniem 292 budynków mieszkalnych, przy czym średni stopień zniszczeń oszacowano na 30%. Jednocześnie odnotowano, że 439 budynków przetrwało

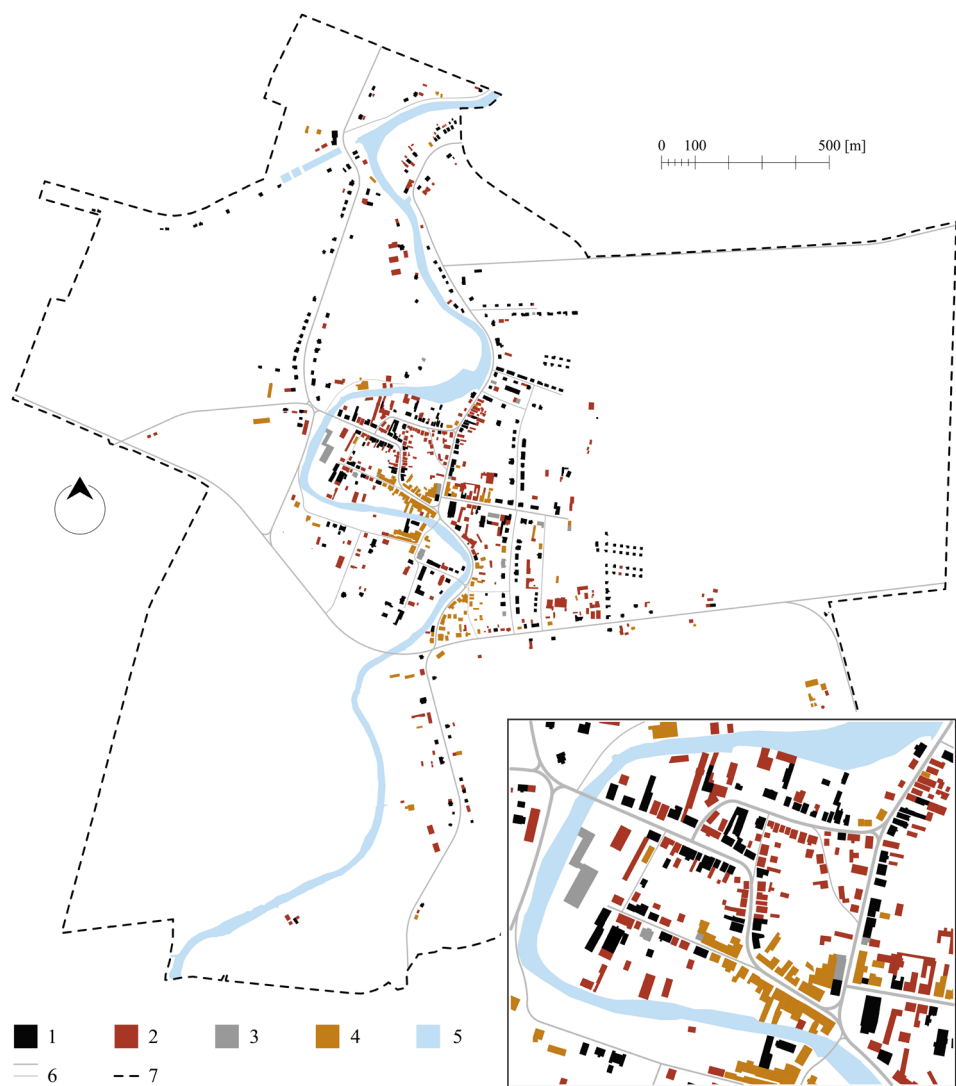
²⁹ Ibidem, s. 51, 57. W temacie walk o miasto zob. też: T. Gliniecki, *Walki Armii Czerwonej w delcie Wisły (styczeń–maj 1945)*, Gdynia–Sztutowo 2019, s. 109–131. Najcięższe walki o miasto toczyły się w rejonie ulic Sienkiewicza i Wejhera, na co wskazują zniszczenia widoczne jeszcze w 1947 roku (ryc. 5).

³⁰ M. Owsiański, op. cit., s. 73.

³¹ APG, MRN, sygn. 4981/43, k. 9. Kwestię procentowego określania zniszczeń traktować należy z dużą rezerwą. W odniesieniu do Gdańska zwrócił na to uwagę J. Friedrich, słusznie zauważając, że często zarówno kryteria stojące za ustalaniem wskaźnika zniszczeń nie były jawne, jak i one same służyć mogły celom pozyskania większej liczby kredytów na odbudowę oraz, na zasadzie kontrastu, uwypukleniu osiągnięć odbudowy – zob. J. Friedrich, op. cit., s. 24–27. W przypadku Nowego Dworu Gdańskiego zwraca uwagę rozbieżność informacji zamieszczonych w dokumentacji. Skalę zniszczeń dla całego miasta w 1950 roku określano na 65% (APG, MRN, sygn. 4981/80, k. 6), a w początkach 1951 roku na 70% (APG, MRN, sygn. 4981/27, k. 21). Przywołany w dalszej części tekstu spis z 1948 roku wskazuje z kolei, że zniszczeniu uległo 370 budynków z ogólnej liczby wynoszącej 1140 budynków (32,5%), przy czym średni stopień zniszczenia dla tych 370 budynków wyniósł 28,6% (APG, SPG, sygn. 1177/455, k. 19).

³² APG, MRN, sygn. 4981/43, k. 9. Dostawy żywności komplikował ponadto brak sprawnej infrastruktury drogowej i kolejowej. Sytuację pogarszały częste napady rabunkowe i kradzieże, których głównym przedmiotem był inwentarz żywy – zob. APG, MRN, sygn. 4981/43, k. 9. Kolejne raporty podkreślały również zdekompletowanie urządzeń warsztatowych, niedostatek inwentarza niezbędnego do prowadzenia gospodarstw rolnych oraz brak subwencji na odbudowę miasta, co z kolei skutkowało niemożnością zatrudnienia do niej odpowiedniej liczby robotników, zob. APG, MRN, sygn. 4981/43, k. 22.

³³ Pogląd ten znajduje odzwierciedlenie w danych statystycznych, wedle których dopiero w 1956 roku liczba ludności osiągnęła poziom zbliżony do stanu sprzed zniszczenia miasta. Było to dokładnie 4195 osób – zob. APG, UMIG, sygn. 5210/19, b.p. Z kolei w ostatnim przeprowadzonym przed zakończeniem wojny spisie ludności, prezentującym stan na dzień 31 X 1943, miasto liczyło 4295 mieszkańców – zob. M. Owsiański, op. cit., s. 18. Jeden z dokumentów z 1950 roku podaje, że w roku tym miasto zamieszkiwało 4443 osoby (APG, UMIG, sygn. 5210/19, b.p.), jest to jednak najprawdopodobniej błąd, ponieważ w innych dokumentach występuje liczba 3232, zob. APG, RN, sygn. 5601/1, b.p.)



Ryc. 5. Stan zabudowy w 1947 r. we współczesnych granicach administracyjnych miasta (rekonstrukcja). 1 – zabudowa niezniszczona (dziś istniejąca); 2 – zabudowa niezniszczona (dziś nieistniejąca); 3 – zabudowa zniszczona (dziś istniejąca); 4 – zabudowa zniszczona (dziś nieistniejąca); 5 – woda; 6 – podstawowy układ drogowy; 7 – granica opracowania. Źródło: opracowanie własne na podstawie zdjęć lotniczych z 1947 r. i map ewidencyjnych.

w stanie nieuszkodzonym³⁴. Kolejnym istotnym źródłem informacji o stanie zachowania zabudowy przedwojennej jest wykaz czynszów za lokale mieszkalne sporządzony w drugiej połowie 1950 roku, zawierający listę 344 nieruchomości wraz z adresami³⁵. Inny dokument z tego samego okresu podaje jednak, że na terenie miasta było wówczas 420 budynków mieszkalnych wzniesionych przed 1945 rokiem³⁶. Po uzupełnieniu tych informacji o dane pochodzące z Narodowego Spisu Powszechnego z 1970 roku, informujące że w latach 1945–1950 na terenie miasta powstało jedynie 7 nowych budynków³⁷, można z dużym prawdopodobieństwem przyjąć, że pięć lat po zakończeniu wojny spośród 420 przedwojennych obiektów mieszkalnych jedynie 337 było zamieszkałych. Rozbieżność między tymi dwiema liczbami wynika zapewne z faktu, że część historycznej zabudowy pozostawała wówczas opustoszała i w związku z tym nie zawsze była uwzględniana w dokumentach. Powyższe wnioski są zgodne z wynikami analizy archiwalnych zasobów kartograficznych i zdjęć lotniczych. Na ich podstawie ustalono, że w 1947 roku na terenie miasta znajdowało się około 440 nieuszkodzonych budynków mieszkalnych³⁸ oraz ok. 80 obiektów wykazujących różny stopień zniszczenia (ryc. 5)³⁹.

Tymczasem wraz z systematycznym wzrostem liczby ludności rosło również zapotrzebowanie na nowe mieszkania. Odpowiedzią Zarządu Miejskiego na ten problem było powołanie Miejskiego Przedsiębiorstwa Remontowo Budowlanego⁴⁰. W wyniku remontów kapitalnych przeprowadzanych przez MPRB uzyskiwano mieszkania w budynkach opustoszałych i zniszczonych, ale także pełniących pierwotnie funkcję inną niż mieszkalna; w przypadku budynków zamieszkałych nierzadko uzyskiwano w ten sposób również większą liczbę izb, dzięki czemu możliwe było dokwaterowanie kolejnych osób⁴¹. Niejednokrotnie niszczone jednak w ten sposób zachowany układ funkcjonalno-przestrzenny, wybijając w elewacjach nowe wejścia, przesuwając ściany i zmieniając układ funkcjonalno-przestrzenny. Z czasem remontowanie istniejących budynków w celu pozyskania nowych lokali przestało wystarczać⁴². W podsumowaniu za 1953 rok władze przyznały, że sprawa dostępno-

³⁴ APG, SPG, sygn. 1177/455, k. 19.

³⁵ APG, PMRN, sygn. 4994/1, k. 136–142.

³⁶ Ibidem, k. 106.

³⁷ Narodowy Spis Powszechny 8 XII 1970, *Zasoby i warunki mieszkaniowe: woj. Gdańskie, pow. Nowy Dwór Gdański: dodatkowe informacje dla powiatu: wyniki ostateczne*, z. 11/8, Warszawa 1973, s. 10.

³⁸ Podział na budynki uszkodzone i nieuszkodzone przeprowadzono w oparciu o stan dachu widoczny na zdjęciu lotniczym.

³⁹ Należy mieć na uwadze, że część budynków mogła zostać uszkodzona do tego stopnia, że 2 lata po zakończeniu wojny były już one nieczytelne na zdjęciach lotniczych. Część zniszczonej zabudowy mogła również wówczas być już rozebrana.

⁴⁰ APG, PMRN, sygn. 4994/5, k. 33.

⁴¹ Ibidem, sygn. 4994/2, k. 126–127.

⁴² Narastające problemy mieszkaniowe znalazły odzwierciedlenie w uchwale z 26 VIII 1950 r., wprowadzającej podatek od nadmiarowej liczby izb, co motywowano brakiem dachu nad głową dla kilkudziesięciu rodzin na terenie miasta – zob. APG, PMRN, sygn. 4994/1, k. 131. W październiku 1956 r. podjęto próbę przegłosowania uchwały ograni-

ści mieszkań na terenie miasta przedstawia się katastrofalnie⁴³. W 1955 roku jedyne rozwiązanie problemu braku mieszkań widziano w nowym budownictwie⁴⁴. W roku 1960 liczba mieszkańców wyniosła 5186, niemal o tysiąc przekraczając wartość sprzed końca wojny⁴⁵. Jednocześnie do tego czasu mieszkań w ramach nowego budownictwa oddano do użytku jedynie 174⁴⁶. Niedługo później czasie na terenie miasta nabierała tempa realizacja pierwszego nowego osiedla mieszkaniowego.

Wizja rozwoju miasta z 1959 roku i jej skutki

Kluczowe spostrzeżenia dla dalszego rozwoju miasta zawarto w sporządzonym w 1959 roku „Regionalnym Planie Rozwoju Żuław Dłty Wisły na lata 1961–1975”⁴⁷, gdzie jako kluczowy problem Nowego Dworu Gdańskiego zidentyfikowano poruszone już niewystarczające zasoby komunalne. Kwestia ta stanowiła istotną przeszkodę w zapewnieniu miastu podstawy dla dalszego rozwoju gospodarczego oraz umocnieniu jego pozycji jako wiodącego ośrodka administracyjnego i przemysłowego w północnej części Żuław, co podkreślono w dokumencie⁴⁸. Autorzy Planu, powołując się na ekspertyzę fizjograficzną z 1958 roku, scharakteryzowali dwie strefy które uznali za odpowiednie dla celów rozwoju przestrzennego miasta. Strefa I, obejmująca tereny położone po obu brzegach rzeki Tugi, za sprawą wyniesienia względem otaczających ją terenów została uznana za najbardziej korzystne miejsce pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na swój niewielki rozmiar, postulowano wykorzystanie jej w sposób „stosunkowo intensywniejszy” poprzez wypełnienie niezabudowanych jeszcze wówczas enklaw. Strefę II, obejmującą tereny depresyjne otaczające od północy, zachodu i wschodu obszar Strefy I uznano za niezdatną do lokalizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i przemysłowej, jednak z braku alternatywy to właśnie ta druga powinna być w niej lokalizowana⁴⁹.

czającej możliwości meldunku w mieście – zob. APG, PMRN, sygn. 4994/6, k. 103. Uchwała jednak nie weszła w życie z powodu braku umocowania w stosownych przepisach na szczeblu rządowym – zob. APG, PMRN, sygn. 4994/6, k. 108. 17 I 1962 roku, w celu ograniczenia napływu ludności z poza terenu miasta, MRN przegłosowała uchwałę zakazującą meldunku m.in. w lokalach nadmiernie zagęszczonych (tzn. w których przypadało poniżej 5 m² powierzchni na jednego członka rodziny) – zob. APG, PMRN, sygn. 4994/10, b.p.

⁴³ APG, PMRN, sygn. 4994/4, k. 100.

⁴⁴ Ibidem, sygn. 4994/5, k. 37.

⁴⁵ APG, UMiG, sygn. 5210/19, b.p.

⁴⁶ Narodowy Spis Powszechny 8 XII 1970, *Zasoby i warunki mieszkaniowe: woj. Gdańskie, pow. Nowy Dwór Gdański: dodatkowe informacje dla powiatu: wyniki ostateczne*, z. 11/8, Warszawa 1973, s. 10.

⁴⁷ Dalej: Plan Regionalny Żuław.

⁴⁸ Wedle przygotowanych wówczas wskaźników urbanistycznych liczba mieszkańców miasta miała wzrosnąć z 5 do 10–12 tysięcy do 1975 r. Umożliwić miało to 3 535 nowych izb mieszkalnych przewidzianych do powstania w tym czasie – zob. APG, PWRN, sygn. 1280/2717, k. 254.

⁴⁹ Wśród głównych zamierzeń inwestycyjnych w dziedzinie rozwoju produkcji i usług wymienione zostały m.in. budowa nowego zakładu przemysłu mleczarskiego, młyna gospodarczego, rzeźni, masarni, piekarni mechanicznej, wytwórni wód gazowych i rozlewni piwa, a także rozbudowa przedsiębiorstwa budownictwa terenowego, zakładu wylęgowego drobiu i bazy remontowej kolei wąskotorowej – zob. APG, PWRN, sygn. 1280/2717, k. 250–254.

Nowe budownictwo

Opracowanie Planu Regionalnego Żuław zbiegło się w czasie z przegłosowaniem przez Radę Ministrów dwóch uchwał, które określiły kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach sześćdziesiątych⁵⁰. Za kluczowy warunek postępu w budownictwie, rozumianego jako usprawnienie procesu inwestycyjnego i obniżenie jego kosztów, uznano w nich typizację opartą na stosowaniu ustalonych wymiarów modularnych, gabarytów, jak i założeń programowo-użytkowych dla różnych typów budownictwa⁵¹. Pokłosiem tych decyzji na obszarze małych miast stała się masowa realizacja standardowych, pięciokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych⁵². Nowe założenia osiedlowe zazwyczaj zniekształcały bądź całkowicie zacierają przy tym pierwotne koncepcje przestrzenne, nie wprowadzając w to miejsce nowych wartości kompozycyjnych⁵³. Nie były ponadto w stanie zarówno układem jak i skalą wpisać się w przestrzeń ośrodków zdominowanych przez niską zabudowę jednorodziną. W konsekwencji prowadziło to do stopniowego zaburzenia charakterystycznych panoram miejskich, często o wielowiekowej tradycji. Aby zrozumieć powody stojące za budową nowych zespołów mieszkaniowych w tej formie należy uświadomić sobie, że inwestycje mieszkaniowe nie stanowiły w tym czasie priorytetu dla władz centralnych, ustępując przede wszystkim inwestycjom produkcyjnym⁵⁴. Niskie nakłady finansowe, w powiązaniu z szybkim tempem rozwoju ludnościowego i związanym z tym wysokim przyrostem nowych potrzeb mieszkaniowych⁵⁵ sprawiały, że wspomniana typizacja oraz lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych na obszarze historycznych centrów bądź w ich sąsiedztwie, jawiła się ówczesnie jako wysoce uzasadniona. Zmiany podjęte w duchu powyższych paradygmatów nie omiły również Nowego Dworu Gdańskiego, gdzie prócz zabudowy plombowej, lokalizowanej punktowo od drugiej połowy lat pięćdziesiątych, w latach sześćdziesiątych w ramach tzw. budownictwa rad narodowych⁵⁶ powstały trzy osiedla mieszkaniowe – przy ulicach Drzymały i Konopnickiej oraz Sienkiewicza⁵⁷.

⁵⁰ Uchwała nr 285 Rady Ministrów z 2 VII 1959 r. w sprawie przyjęcia tez dotyczących typizacji w budownictwie („Monitor Polski” [dalej: M.P.] 1959, nr 70, poz. 365); Uchwała nr 507 Rady Ministrów z 31 XII 1959 r. w sprawie uzupełnienia tez dotyczących typizacji w budownictwie (M.P. 1960, nr 23, poz. 109).

⁵¹ Ustępy 1.2, 1.3 załącznika do uchwały nr 285 Rady Ministrów z 2 VII 1959 r. w sprawie przyjęcia tez dotyczących typizacji w budownictwie (M.P. 1959, nr 70, poz. 365).

⁵² S. Latour, *Rewaloryzacja zabytkowych miast na Pomorzu Zachodnim*, Warszawa – Poznań 1981, s. 37.

⁵³ Ibidem, s. 37.

⁵⁴ A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa*, Warszawa 1987, s. 159, 180.

⁵⁵ Ibidem, op. cit., s. 155.

⁵⁶ W wyniku reform gospodarczych rozpoczętych pod koniec 1956 roku Rady Narodowe stały się najważniejszym inwestorem publicznym w budownictwie mieszkaniowym, pozostając przy tym największym zarządcą społecznych zasobów mieszkaniowych, zob. A. Andrzejewski, op. cit., s. 163–164.

⁵⁷ APG, PMRN, sygn. 4994/15, b.p.; sygn. 4994/15, b.p. W skład pierwszego weszło pięć czterokondygnacyjnych budynków kilkuklatkowych, zaś dwóch kolejnych – odpowiednio trzy i pięć pięciokondygnacyjnych budynków jednoklatkowych.



Ryc. 6. Zagospodarowanie obszaru między ulicami Wejhera, Obrońców Westerplatte, Plac Wolności, Przechodnią. Stan z 1947 r. (rekonstrukcja). 1 – zabudowa niezniszczona (dziś nieistniejąca); 2 – zabudowa niezniszczona (dziś istniejąca); 3 – zabudowa zniszczona (dziś nieistniejąca); 4 – zabudowa zniszczona (dziś istniejąca); 5 – drogi; 6 – podziały parcelacyjne (część). Źródło: opracowanie własne na podstawie zdjęć lotniczych z 1947 r. i map ewidencyjnych.



Ryc. 7. Zagospodarowanie obszaru między ulicami Wejhera, Obrońców Westerplatte, Plac Wolności, Przechodnią. Stan z 1985 r. 1 – budynki powstałe w ramach realizacji osiedla Śródmieście; 2 – budynki przedwojenne, pozostawione; 3 – budynek powojenny przeznaczony do rozbiórki; 4 – zielenć urządzona; 5 – trawnik; 6 – krawędź nawierzchni utwardzonej; 7 – liczba kondygnacji nadziemnych. Źródło: opracowanie własne na podstawie szczegółowej inwentaryzacji urbanistyczno-konserwatorskiej zespołu staromiejskiego w Nowym Dworze Gdańskim ze zbiorów NIDotG, sygn. P/4653.



Ryc. 8. Południowa pierzeja Placu Wolności. Porównanie fotografii z lat sześćdziesiątych XX w. i roku 2023. Historyczna zabudowa została w latach siedemdziesiątych XX w. wyburzona w celu zwolnienia miejsca pod nowe budownictwo spółdzielcze. Źródło: Karta Zielona Architektury i Budownictwa dla budynku pod adresem ul. Plac Wolności 15 ze zbiorów Narodowego Instytutu Dziedzictwa; Google Maps Street View.

Wraz z końcem lat sześćdziesiątych na terenie miasta rozpoczęto również budowę pierwszego bloku osiedlowego realizowanego na zasadach spółdzielczości⁵⁸. Ostatecznie na osiedle pod nazwą Śródmieście złożyło się osiem pięciokondygnacyjnych budynków (ryc. 7, 9), które były sukcesywnie oddawane w latach 1969–1974 oraz 1978–1979⁵⁹. Kompozycja przestrzenna nowego osiedla oparła się na konsekwentnym, rytmicznym powtórzeniu usytuowanych względem siebie równoległe bloków mieszkalnych, z których każdy kolejny, ze względu na przebieg nowopowstałego wówczas odcinka ul. Sikorskiego, cofnięty był względem poprzedniego. Główny kierunek kompozycji został zdaje się narzucony przez przebieg ul. Obrońców Westerplatte oraz przedwojenny budynek zlokalizowany przy jej skrzyżowaniu z ul. Dworcową. Odmiennie od tej reguły rozmieszczono jedynie dwa obiekty w północnej części założenia, kierując się w tym przypadku nawiązaniem do przebiegu ul. Plac Wolności, przy której stanęły. Przestrzeń między budynkami wypełniła zieleń, wśród której rozmieszczono dojścia do klatek schodowych oraz parkingi.

Decyzja o lokalizacji osiedla spółdzielczego w ścisłym centrum miasta była przy tym motywowana kilkoma kluczowymi czynnikami. Po pierwsze, względami praktycznymi – obszar ten, w odróżnieniu od terenów peryferyjnych, nie wymagał

⁵⁸ Zjawisko to ponownie wpisywało się w szerszą, ogólnokrajową tendencję wzrostu znaczenia tej formy budownictwa. Już w 1966 r. spółdzielczość mieszkaniowa wysunęła się w skali ogólnopolskiej na pierwsze miejsce, wyprzedzając budownictwo rad narodowych. W roku następnym dostarczyła ona większą liczbę mieszkań niż wszyscy inwestorzy państwowi razem wzięci, a w 1970 roku odpowiadała za ponad dwie trzecie zasobu powstałego w ramach budownictwa uspołecznionego. Przesunięcie ciężaru finansowania nowych inwestycji na ludność zostało przez władze centralne jednocześnie wykorzystane do uszczuplenia nakładów państwowych – zob. A. Andrzejewski, op. cit., s. 165–166, 180.

⁵⁹ Informację na temat czasu oddawania budynków do użytkowania pozyskano w spółdzielni mieszkaniowej „Nowy Dwór Gdański” w Nowym Dworze Gdańskim.



Ryc. 9. Zabudowa osiedla Śródmieście od strony nowo wytyczonej ulicy Sikorskiego. Lata siedemdziesiąte XX w. Źródło: fotografia z Archiwum Klubu Nowodworskiego.

kosztownych inwestycji w infrastrukturę techniczną, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonowała już rozwinięta sieć handlowo-usługowa; był również, jak wskazywano w Planie Regionalnym Żuław, korzystniejszy pod względem warunków geotechnicznych. Po drugie, ostateczna intensywność zabudowy wielokrotnie przewyższyła tę pierwotną, częściowo poprawiając dzięki temu sytuację mieszkaniową w mieście. Jak jednak zostanie to omówione w dalszej części tekstu, budowa osiedla nie obyła się bez strat związanych z substancją historyczną.

Obok inwestycji ingerujących w istniejącą strukturę urbanistyczną, nowe budownictwo wielorodzinne rozwijało się także na terenach dotąd niemal niezabudowanych, położonych na południe i południowy zachód od rzeki⁶⁰. Wraz z początkiem lat siedemdziesiątych wyraźnie zauważany stał się również wzrost popularności budownictwa jednorodzinnego⁶¹.

⁶⁰ Osiedle Morska I (1979–1982) składało się z 6 budynków z 186 mieszkaniami – zob. APG, RN, sygn. 5601/5, b.p.; sygn. 5601/5, b.p. Zabudowę kwartału uzupełnił pas zabudowy jednorodzinnej od strony ul. Drzymały oraz cztery budynki wielorodzinne zrealizowane w ramach tzw. budownictwa zakładowego od strony ul. Konopnickiej. Na osiedle Morska II (1984–1992) złożyło się 7 budynków z 521 mieszkaniami – zob. APG, RN, sygn. 5601/4, b.p.; sygn. 5601/5, b.p.; APG, UMig, sygn. 5210/22, b.p. Informacje o czasie budowy osiedli pozyskane ze spółdzielni „Nowy Dwór Gdański” w Nowym Dworze Gdańskim.

⁶¹ Lokalizację pierwszych zbiorczych terenów pod zabudowę indywidualną omówiono na posiedzeniu MRN w lutym 1972 r., typując 24 działki w północnej i 23 w południowej części miasta – zob. APG, PMRN, sygn. 4994/16, k. 102. W 1983 r. przekazano, że od 1974 r. na terenie miasta wyznaczono łącznie 176 działek budowlanych niemal wyłącznie pod zabudowę jednorodziną, zob. APG, RN, sygn. 5601/5, b.p. Podczas gdy w latach 1945–1976 w ramach budownictwa indywidualnego powstały 52 budynki (APG, UMig, sygn. 5210/20, b.p.), co dawało średnią niecałych dwóch obiektów rocznie, to w latach 1977–1989 średnia ta wzrosła do ponad dziesięciu budynków rocznie (APG, UMig, sygn. 5210/20, b.p.; sygn. 5210/21, b.p.; sygn. 5210/22; b.p.; APG, RN, sygn. 5601/4, b.p.; sygn. 5601/8, b.p.).

Budownictwo przedwojenne

Omówione dotychczas losy zabudowy historycznej wskazują, że w pierwszych latach po wojnie władze lokalne starały się utrzymać możliwie jak największą część istniejących zasobów mieszkaniowych. Powołane w tamtym czasie przedsiębiorstwa miejskie miały umożliwić efektywne zarządzanie istniejącym zasobem, co rozumiano przede wszystkim poprzez przeprowadzanie remontów zarówno zabezpieczających, jak i modernizujących zasób przedwojenny. Coraz częściej pojawiały się jednak głosy, że rozwiązania problemu mieszkaniowego szukać trzeba nie w remontach, lecz w nowym budownictwie. Stanowiło ono dla władz miasta pretekst do rozpoczęcia rozbiórek istniejących budynków, co przyznawały one wprost, twierdząc że remontów części obiektów mieszkalnych, które powinny były ulec rozbiórce ze względu na bardzo zły stan techniczny, dokonuje się wyłącznie z powodu braków lokalowych⁶². Polityka ta znajduje ponadto wyraźne odzwierciedlenie w liczbach. Podczas gdy do połowy lat pięćdziesiątych z zasobu komunalnego na skutek zużycia ubywało rokrocznie zaledwie od jednego do dwóch budynków⁶³, to już w okresie 1966–1970 do rozbiórki przeznaczono 38 budynków mieszkalnych⁶⁴.

Do rozbiórek z przyczyn zużycia technicznego dołączyły rozbiórki motywowane potrzebą pozyskania miejsca pod nowe budownictwo. Największa tego typu seria wyburzeń poprzedziła realizację osiedla Śródmieście (ryc. 8). W sprawozdaniu z 1969 roku przewodniczący MRN przekazał, że

[...] ze względu na umożliwienie oddania pod budownictwo spółdzielcze terenów w centrum miasta zaistniała konieczność dokonania rozbiórek budynków mieszkalnych, co wpłynęło w dużym stopniu na pomniejszenie się zasobów lokalowych [...]. Sytuacja ta występować będzie w dalszym ciągu tak z konieczności przekazywania terenów, jak również ze złego stanu budynków, których w dalszym ciągu już nie będzie można remontować, ponieważ grożą zawaleniem⁶⁵.

W roku 1970 program potrzeb mieszkaniowych na następnych pięć lat określono na 300 mieszkań, z czego 46 miało pochodzić z budynków poddanych rozbiórce⁶⁶. W kolejnym roku doprecyzowano te dane wskazując, iż w latach 1971–1975 należało będzie zarezerwować łącznie 64 mieszkania dla rodzin wysiedlonych z powodu rozbiórek – 38 z budynków przeznaczonych do likwidacji z powodu zużycia technicznego oraz 26 w związku z realizacją inwestycji spółdzielczych⁶⁷. Rekonstrukcję

⁶² APG, PMRN, sygn. 4994/14, k. 95–96.

⁶³ Ibidem. 4994/5, k. 37.

⁶⁴ Ibidem, sygn. 4994/10, b.p.

⁶⁵ Ibidem, sygn. 4994/14, k. 96.

⁶⁶ Ibidem, k. 236.

⁶⁷ Ibidem, sygn. 4994/15, b.p. W celu uniknięcia pogorszenia sytuacji mieszkaniowej, rozbiórki były realizowane etapami – zob. APG, RN, sygn. 5601/1, b.p.

zabudowy dla obszaru zajętego pod budowę osiedla Śródmieście według stanu z 1947 roku przedstawiono na ryc. 6.

Stopniowa rozbiórka przedwojennej zabudowy w Nowym Dworze Gdańskim nie była zjawiskiem odosobnionym, lecz wpisywała się w szerszy proces obserwowany na obszarze tzw. Ziem Odzyskanych⁶⁸. Napływowy charakter ludności, która po 1945 roku zasiedlała dawne niemieckie ośrodki miejskie, skutkował wówczas jeszcze niezrządkiem obojętnością, a nawet wrogością wobec nowego środowiska i tworzącej je zabudowy⁶⁹. Początkowo istotną rolę w utrwaleniu tego stanu rzeczy odgrywał również fakt, że większość historycznego zasobu mieszkaniowego znajdowała się w rękach państwa, które zarządzało nim zgodnie z własnymi potrzebami, m.in. dokonując omówionych wyburzeń oraz przesiedleń. Na przestrzeni analizowanych lat daje się jednak zauważyć w Nowym Dworze Gdańskim postępującą prywatyzację tej formy budownictwa⁷⁰. Nie budzi również wątpliwości, że w odniesieniu do budynków będących własnością państwową decyzje o rozbiórce zapadały częściej niż w przypadku budynków prywatnych. W dokumencie z 1976 roku wyraźnie wskazano, że wszystkie 166 budynków prywatnych było w dobrym stanie. Z kolei spośród pozostałych 170 budynków, 38 planowano wyburzyć do 1980 roku ze względu na zły stan techniczny⁷¹. Należy dodać, że do pogorszenia stanu zasobu komunalnego przyczyniały się zarówno zarządzające nim władze miejskie, jak i zamieszkujący go lokatorzy⁷². Pogłębiający się na przestrzeni lat osiemdziesiątych kryzys ekonomiczny również odcisnął swoje piętno na zabudowie przedwojennej, skutkując dalszym ograniczeniem i tak już niewystarczającej liczby remontów pozostającego w państwowych rękach zasobu.

⁶⁸ Podobnie było np. w Morągu, Nidzicy i Biskupcu, w których to część śródmiejskiej zabudowy rozebrano w związku z potrzebą zwolnienia miejsca pod nowe budownictwo, inwestycje drogowe i zieleń, zob. J. Salm, *Stare Miasta a komunikacja. Od Prus Wschodnich do województwa warmińsko-mazurskiego*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej: Architektura, Urbanistyka, Architektura Wnętrz” 2022, nr 11, s. 115–118.

⁶⁹ Stanisław Latour wskazał na przykład Trzebiatowa na Pomorzu Zachodnim. Według przeprowadzonych w roku 1973 badań sondażowych wśród mieszkańców tego miasteczka okazało się, że uważają oni zachowaną w mieście zabudowę historyczną oraz jej obronę ze strony władz konserwatorskich za podstawową przyczynę niskiego standardu życia, zob. S. Latour, op. cit., s. 36. Również na terenie Żuław znaleźć można ślady podobnej mentalności, dotyczącej zarówno samych mieszkańców, jak i władze lokalne. Przekształcenia i przebudowy historycznych obiektów, tynkowanie ceglanych lic, skuwanie detalu, czy wreszcie profanacja nieużytkowanych kościołów ewangelickich i mennonickich, likwidacja cmentarzy i burzenie niemieckich pomników – wszystko to były działania, które doprowadzić miały do oswojenia zastanego krajobrazu kulturowego i wyrugowania z niego elementów traktowanych jako wrogie, tzn. niemieckie; w tym temacie zob. A. Paprot-Wielopolska, *Żuławy i Powiśle. Kreowanie tożsamości lokalnych i regionalnych po 1989 roku*, Warszawa 2018, s. 62–66.

⁷⁰ Podczas bowiem gdy w 1950 r. spośród 344 zamieszkałych budynków jedynie jeden stanowił własność prywatną, to już w 1976 spośród 336 budynków przedwojennych tą formą własności objętych było 166 z nich – zob. APG, MRN, sygn. 4981/27, k. 21; APG, UMiG, sygn. 5210/20, b.p.

⁷¹ APG, UMiG, sygn. 5210/20, b.p.

⁷² W dokumencie z 1971 r. wskazano, że remonty kapitalne w poprzednich latach były pobieżne – zob. APG, PMRN, sygn. 4994/15, b.p. Przyczyną tego były niewystarczające środki finansowe, duża liczba potrzeb remontowych, niewielka liczba pracowników oraz niedostateczne zaopatrzenie w sprzęt i materiały budowlane. Problemy z terminowością i jakością prac wielokrotnie podnoszono na zebraniach MRN, wskazując na pobieżne wykonywanie remontów oraz ich nietrwałe efekty – zob. APG, PMRN, sygn. 4994/25, k. 53. Ponadto mieszkania i budynki państwowe bywały dewastowane przez niektórych lokatorów, co objawiało się wybijaniem szyb, niszczeniem instalacji, kradzieżami czy zalewaniem mieszkań – zob. APG, PMRN, sygn. 4994/15, b.p.

ROZWÓJ PRZESTRZENNY W LATACH 1990–2025

Nowe realia gospodarcze

W drugiej połowie 1989 roku w Polsce rozpoczął się proces przebudowy systemu społeczno-gospodarczego i politycznego. Dotychczas centralnie zarządzana gospodarka zaczęła przekształcać się w system rynkowy, co wyraziło się m.in. w głębokich zmianach struktur własnościowych⁷³. W ślad za nową zasadą, że podstawową drogą do uzyskania mieszkania jest jego nabycie lub budowa na własność⁷⁴, ruszyła wyprzedaż gminnych lokali ich dotychczasowym lokatorom⁷⁵.

Nowe budownictwo

W tym okresie na terenie miasta niemal całkowicie zanikło budownictwo wielorodzinne⁷⁶, podczas gdy inwestycje indywidualne nadal cieszyły się wysoką popularnością. Biorąc pod uwagę ustabilizowanie się liczby ludności po 1990 roku, przypuszczać można, że potrzeby mieszkaniowe mieszkańców znalazły i wciąż znajdują ujście właśnie w budownictwie jednorodzinnym. W początkowym okresie transformacji tą formą zabudowy obejmowano głównie działki wyznaczone i udostępnione jeszcze w okresie poprzedniego ustroju, położone przede wszystkim między ulicami Morską i Podmiejską oraz między ul. Tczewską a torami kolejowymi. Po 2000 roku kontynuowano dogęszczanie terenów położonych w północnej części miasta, tym razem między ulicami Morską i Jantarową oraz Długą i Szkolną. Po roku 2010 wyraźne ożywienie budownictwa jednorodzinnego wystąpiło we wschodniej części miasta, na terenie ograniczonym ulicami Warszawską, Polną, Kochanowskiego i Przemysławą. Tamtejsze grunty rolne od tego czasu są systematycznie przekształcane w działki budowlane, a równolegle z nimi kształtuje się nowy układ drogowy (ryc. 2).

Budownictwo przedwojenne

Otwarcie rynku oraz postęp technologiczny w branży budowlanej, stanowiące pokłosie transformacji ustrojowej, zapewniły szeroki dostęp do stale udoskonalanych materiałów i technik budowlanych, co w połączeniu z poprawą sytuacji ekonomicznej

⁷³ S. Ciok, D. Ilnicki, *Przestrzenne i czasowe zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, „Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” 2018, no. 183, s. 336.

⁷⁴ E. Kucharska-Stasiak, *Ewolucja modelu polityki mieszkaniowej w Polsce*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2008, vol. 16, nr 1, s. 28–29.

⁷⁵ Politykę tę argumentowano celowością tworzenia w nowym ustroju klasy średniej. Jednocześnie uważano, że posiadanie własności w postaci mieszkania przyczyni się do większej dbałości właścicieli o zasób mieszkaniowy, co wpłynąć miało na poprawę stanu utrzymania budynków. Mieszkania sprzedawano po preferencyjnych cenach, stanowiących zazwyczaj ok. 10% ich wartości rynkowej – zob. J. Kornilowicz, T. Żelawski, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2005*, Kraków 2007, s. 39.

⁷⁶ W pierwszej połowie lat 90. XX w. dokończono budowę osiedla Morska II. W późniejszych latach na niezabudowanych terenach w obrębie miasta powstały wyłącznie dwa zespoły mieszkaniowe o znacznie mniejszej skali – osiedle w głębi кварталу ograniczonego ulicami Obrońców Westerplatte, Dworcową, Kościuszki i Mickiewicza (4 budynki) oraz między ulicą Kościuszki a torami kolei wąskotorowej (2 budynki).



Ryc. 10. Budynek mieszkalny z końca XIX w., ujęty w gminnej ewidencji zabytków i położony w strefie ochrony konserwatorskiej. Przeprowadzona między 2019 a 2023 rokiem termomodernizacja doprowadziła do destrukcji oryginalnej struktury. Źródło: Google Maps Street View.



Ryc. 11. Budynek mieszkalny podcieniowy z początku XX w., nie ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Przeprowadzona między 2019 a 2021 rokiem termomodernizacja doprowadziła do destrukcji oryginalnej struktury. Źródło: Google Maps Street View.

mieszkańców utorowało drogę do licznych przebudów i modernizacji (w szczególności termomodernizacji) istniejących obiektów.

Na terenie Nowego Dworu Gdańskiego znaczący wzrost liczby historycznych budynków mieszkalnych poddawanych termomodernizacji daje się zaobserwować przede wszystkim po 2010 roku. Potencjalne konsekwencje tego działania przedstawiono poniżej na przykładzie dwóch budynków. W pierwszym z nich (ryc. 10) na skutek przeprowadzonych prac, poza samym deskowaniem elewacji, destrukcji uległ szereg elementów zdobniczych m.in. snycerska dekoracja laubzekinowa ganku i konsolek podpierających wystające przed elewację zakończenia murlat i płatwi, opaski okienne wieńczone gzymsami ozdobionymi rozetkami, czy narożne bonie opinające ściany parteru. Zniszczono w ten sposób elementy, które nie tylko stanowiły przykłady dziedzictwa technologicznego z końca XIX wieku, ale także w kluczowy sposób decydowały o estetyce budynku i jego przynależności regionalnej. Podobnie sytuacja



Ryc. 12. Budynek mieszkalny z pierwszej połowy XX w., nie ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Przeprowadzona między 2013 a 2023 rokiem termomodernizacja oraz rozbudowa doprowadziły do destrukcji oryginalnej struktury. Źródło: Google Maps Street View.

ma się w drugim z przykładów (ryc. 11), gdzie poza elementami dekoracyjnymi na skutek remontu całkowitemu zatarciu uległ już wcześniej prowizorycznie zamurowany podcień. Kolejnym problemem, choć występującym rzadziej niż termomodernizacje, są przebudowy przeprowadzane bez poszanowania istniejącej substancji. Aby zobrazować ich negatywny wpływ, do analizy wybrano zespół sześciu pierwotnie identycznych budynków dwurodzinnych, tworzących zespół urbanistyczny w obrębie ul. Żeromskiego (ryc. 12). Są to obiekty niewielkie, parterowe i o użytkowym poddaszu, których powierzchnia w przyziemiu nie przekraczała oryginalnie 40 m² dla każdego z lokali. Zespół nie jest w tym przypadku objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej. W analizowanym przykładzie rozmiary działki pozwalały na powiększenie budynku w sposób mniej ingerujący w historyczną strukturę, jednak w przeważającej części przypadków zdecydowano się dostawić nową część bezpośrednio do istniejącej, tym samym ją dominując.

Biorąc pod uwagę opisane powyżej przykłady, wartą uwagi jest analiza ram ochrony prawnej kształtujących postępowanie z obiektami historycznymi na poziomie gminy i powiatu. Są to przede wszystkim trzy opracowania: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”⁷⁷, „Program opieki nad zabytkami” oraz „Gminny program rewitalizacji”. We wspomnianym Studium, a dokładnie w załączniku graficznym, wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej. Objęły one większość obszaru historycznego centrum (ryc. 13), z wyłączeniem miejsc, w których dominuje zabudowa powstała po 1945 roku. W strefach tych obowiązywać ma równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami oraz ochrona ruralistycznych i architektonicznych wartości

⁷⁷ Uchwała Nr 67/X/95 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z 2 VI 1995 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański (dalej: SUiKZP). Ostatnia zmiana studium miała miejsce na mocy uchwały Nr 62/X/2019 z 9 V 2019 r.; analizę studium przeprowadzono o dołączony do niej tekst ujednolicony (załącznik 1B).



Ryc. 13. Formy ochrony zabudowy historycznej (sprzed 1945 r.) w granicach administracyjnych miasta. 1 – strefa ochrony konserwatorskiej; 2 – budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków; 3 – budynki wpisane do rejestru zabytków; 4 – pozostałe budynki powstałe przed 1945 r.; 5 – budynki powstałe po 1944 r.; 6 – rzeka Tuga; 7 – strefa objęta gminnym programem rewitalizacji (lata 2024-2033); 8 – granica opracowania. Źródło: opracowanie własne.

historycznych, zaś przeprowadzane remonty i modernizacje nie mogą doprowadzać do utraty cech historycznych. Wszystkie działania podejmowane na ich obszarze obwarowane zostały ponadto obowiązkiem uzyskania stosownych opinii WKZ. W toku przeprowadzonych na potrzeby niniejszego tekstu analiz ustalono, że na terenie stref ochrony konserwatorskiej znajduje się jedynie ok. 62% przedwojennego zasobu mieszkaniowego.

W studium wskazano, że w budynkach ewidencjonowanych „obowiązuje ochrona bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego, w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej, pokrycia dachu, kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych”⁷⁸. Wszystkie działania w odniesieniu do tych obiektów, niezależnie od ich lokalizacji w strefie ochrony konserwatorskiej, czy poza nią, wymagają wytycznych lub uzgodnień WKZ. W gminnym Programie opieki nad zabytkami⁷⁹ nie podano szczegółowych wytycznych dotyczących ochrony historycznego zasobu mieszkaniowego. Choć jako jeden z podstawowych kierunków działań wymieniono w nim konserwację zabytków oraz prowadzenie prac przy obiektach zabytkowych, to zadania wchodzące w zakres tego postulatu koncentrowały się przede wszystkim na inicjowaniu, realizacji, wspieraniu i promocji przedsięwzięć inwestycyjnych zmierzających do wykorzystania zabytków, a także na pozyskiwaniu i udostępnianiu informacji dotyczących możliwości uzyskania funduszy zewnętrznych na prace konserwatorskie i restauratorskie⁸⁰. Również w Gminnym programie rewitalizacji⁸¹, który swoim zasięgiem objął niemal cały obszar centrum, kwestia odpowiedniego przeprowadzania remontów historycznych budynków poruszona została marginalnie.

Chociaż proces termomodernizacji teoretycznie podnosi standardy techniczne budynków i komfort mieszkańców⁸², to mając na uwadze omówione we wcześniejszej części przykłady obiektów mu poddanych, można odnieść wrażenie, że często przebiega bez adekwatnej ochrony wartości historycznych i nadzoru ze strony władz lokalnych czy państwowych. Biorąc pod uwagę, że w większości przypadków budynki objęte są ochroną w postaci położenia w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oznacza to, że przepisy te nie spełniają swojej funkcji. Skutkiem tego była i jest nadal zarówno utrata autentyzmu budynku rozumianego jako autentyzm materiału, technologicznej i konstrukcyjnej struktury obiektu, funkcji, formy, oddziaływania i skojarzeń⁸³, jak i utrata integralności estetycznej definiowanej w tym przypadku jako odświeżenie całego zabytku, pozbawienie go patyny i wszelkich śladów działania czasu, który minął od jego powstania⁸⁴.

⁷⁸ SUiKZP, pkt 4.1.

⁷⁹ Uchwała Nr 383/LI/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z 30 VI 2022 r. w sprawie przyjęcia Programu Opieki Nad Zabytkami Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2022–2025 (dalej: POnZ).

⁸⁰ POnZ, pkt 6.2.

⁸¹ Uchwała Nr 195/XXVI/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 26 III 2026 r. w sprawie: przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2024–2033 (dalej: GPR); tekst GPR zawarto w dołączonym do uchwały załączniku nr 1.

⁸² Podstawowa korzyść wiąże się oczywiście z redukcją utraty ciepła i obniżeniem kosztów ogrzewania budynku. Trzeba mieć jednak świadomość, że nieodpowiednio przeprowadzona termomodernizacja obiektu zabytkowego skutkować może m.in. silnym wzrostem wilgotności w jego wnętrzu, a w następstwie pojawieniem się zagrzybienia, korozji, ostatecznie doprowadzając nawet do jego destrukcji. Więcej w tym temacie zob. np. załącznik nr 1 do pisma Generalnego Konserwatora Zabytków o sygnaturze DOZ.070.2.2020.JW z dnia 28 II 2020 r.: Wytyczne Generalnego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony wartości dziedzictwa kulturowego w procesie poprawy charakterystyki energetycznej budowli zabytkowych.

⁸³ O. Czerner, *Wartość autentyzmu w zabytkach*, „Ochrona Zabytków” 1974, nr 106, z. 3, s. 183.

⁸⁴ B.J. Rouba, *Autentyczność i integralność zabytków*, „Ochrona Zabytków” 2008, nr 243, z. 4, s. 52–53.

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

W rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Nowym Dworze Gdańskim po II wojnie światowej można wyróżnić trzy wyraźne okresy, które obrazują zmieniające się trendy i uwarunkowania zarówno w zakresie nowego budownictwa, jak i zabudowy historycznej.

W pierwszym okresie (1945–1958) inwestycje wielorodzinne były w mieście rzadkością i zaczęły pojawiać się punktowo przede wszystkim pod koniec tego czasu. Drugi okres (1959–1989) charakteryzował się wyraźnym rozwojem nowego budownictwa wielorodzinnego, w początkowej fazie realizowanego wyłącznie przez rady narodowe, a następnie – od 1969 roku – coraz częściej przez spółdzielnię mieszkaniową. Powstawały zarówno realizacje plombowe, jak i kilkubudynkowe założenia urbanistyczne, lokowane tak na terenach wcześniej zabudowanych, jak i na obszarach wolnych. Swoją skalą, formą oraz układem stanowiły one w przestrzeni miasta element obcy, dominując nad dotychczasową zabudową. Wraz z początkiem lat siedemdziesiątych wzrastać zaczęła również rola marginalnego dotychczas budownictwa jednorodzinnego, rozwijającego się głównie na terenach powstałych z przekształcenia gruntów rolnych. Trzeci i dotychczas ostatni okres (1990–2025) wyznaczyła transformacja ustrojowa, której pierwsze lata upłynęły pod znakiem kończenia ostatniego osiedla spółdzielczego w mieście. W następnych latach budownictwo wielorodzinne na terenie miasta niemal zanikło, a nieliczne inwestycje tego typu realizowano odtąd głównie jako przedsięwzięcia deweloperskie. Niezmiennie utrzymała się przy tym duża popularność inwestycji indywidualnych, które od połowy lat dziewięćdziesiątych stały się najpowszechniejszą formą budownictwa w mieście.

Etapy czasowe rozwoju nowego budownictwa pokrywają się z etapami przekształceń i zaniku architektury historycznej. Pierwszy z nich upłynął pod znakiem odbudowy a następnie remontów kapitalnych i bieżących, których cel stanowiło jak najpełniejsze wykorzystanie dostępnych powierzchni w obliczu rosnącego zapotrzebowania mieszkaniowego. Przeprowadzane w ten sposób remonty niejednokrotnie ingerowały w układ przestrzenny budynków. Drugi etap przyniósł powolną prywatyzację przedwojennego zasobu, a jednocześnie jego częściową rozbiorę ze względu na zużycie techniczne lub potrzebę uwolnienia miejsca pod nowe, państwowe i spółdzielcze, inwestycje mieszkaniowe. W trzecim okresie niemal cały pozostały zasób historyczny przeszedł w ręce prywatnych właścicieli, co w połączeniu z postępem technologicznym w branży ołobudowlanej, wzrostem zamożności, brakiem dostatecznej ochrony urzędowej oraz niską świadomością wartości architektury historycznej skutkowało wzrostem remontów, termomodernizacji i nadbudów, które w przeważającej mierze prowadziły do destrukcji zachowanej substancji.

Spośród ok. 440 nieuszkodzonych budynków mieszkalnych, które zidentyfikowano dla 1947 roku, do dziś zachowało się ok. 308. Jednocześnie 8 budynków, które

dwa lata po wojnie sprawiały wrażenie zniszczonych, zostało wyremontowanych i nadal istnieje. Łącznie daje to w przybliżeniu 316 budynków⁸⁵. Oznacza to, że w wyniku działań podejmowanych już po zakończeniu wojny niecałe 30% historycznego zasobu mieszkaniowego miasta uległo destrukcji. Przekształcenia przestrzenne, które zaszły w tym okresie w centrum, zasadniczo różniły się od dotychczasowych procesów. Tkanika miejska, zwłaszcza w mniejszych ośrodkach wolnych od silnych nacisków ekonomicznych, cechuje się wyjątkową trwałością, która jest jeszcze silniejsza w przypadku historycznych podziałów parcelacyjnych. W warunkach naturalnych rozwój miasta polega na grupowaniu nowych inwestycji przede wszystkim na terenach dotychczas wykorzystywanych ekstensywnie; jedynie punktowo wpływają one na obszary już zagospodarowane⁸⁶. Tak też proces ten przebiegał pierwotnie w Nowym Dworze Gdańskim. Jednak decyzje podejmowane po 1945 roku, przyniosły radykalne zmiany na obszarach już zabudowanych. Objawiło się to masowymi rozbiórkami istniejącej zabudowy, likwidacją tradycyjnych podziałów parcelacyjnych i wprowadzeniem nowego układu drogowego. Wprowadzona na zwolnionym w ten sposób terenie nowa architektura, zarówno pod względem formy, jak i skali, stanowiła element obcy, który jedynie pośrednio próbował nawiązywać do historycznego sąsiedztwa.

Jeśli w dalszym ciągu nie nastąpią żadne zmiany w kierunku ochrony istniejącej architektury historycznej, wielce prawdopodobne jest, że utrata autentyczności oraz integralności historycznych budynków będzie postępować, prowadząc do dalszej degradacji krajobrazu kulturowego miasta. Z tego też powodu niezbędne jest natychmiastowe podjęcie działań na rzecz skutecznej ochrony dziedzictwa kulturowego, ukierunkowanych zarówno na władze samorządowe jak i samych mieszkańców, których efekty pozwolą na harmonijną integrację zabytkowej zabudowy ze współczesnymi potrzebami.

BIBLIOGRAFIA

Źródła archiwalne

Archiwum Państwowe w Gdańsku

- Starostwo Powiatowe Gdańskie w Pruszczu Gdańskim: sygn. 1177/455, 465.
 - Gminna Rada Narodowa i Zarząd Gminny w Nowym Dworze Gdańskim: sygn. 1201/9, 18–26, 28.
 - Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku: sygn. 1280/2717.
 - Miejska Rada Narodowa i Zarząd Miejski w Nowym Dworze Gdańskim: sygn. 4981/7, 8, 11, 27, 80, 81, 82, 83.
 - Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Nowym Dworze Gdańskim: sygn. 4994/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25.
 - Urząd Miasta i Gminy w Nowym Dworze Gdańskim: sygn. 5210/19, 20, 21, 22, 23, 30.
 - Zbiór dokumentacji geodezyjno-kartograficznej powiatu Nowy Dwór Gdański: sygn. 5290/290.
 - Rada Narodowa Miasta i Gminy w Nowym Dworze Gdańskim: sygn. 5601/1, 2, 3, 4, 5, 8, 10.
- Narodowy Instytut Dziedzictwa – oddział terenowy w Gdańsku

⁸⁵ Warto nadmienić, że spośród wskazanych 316 budynków 124 (39%) znajdują się w gminnej ewidencji zabytków, natomiast jedynie 7 (2%) w rejestrze zabytków.

⁸⁶ M.R.G. Conzen, *Alnwick, Northumberland. A study in town-plan analysis*, London 1960, p. 6–7.

- Nowy Dwór Gdański. Zespół Staromiejski. Studium rewaloryzacji. Szczegółowa inwentaryzacja urbanistyczno-konserwatorska: sygn. P/4653.
- Nowy Dwór Gdański. Miasto. Dokumentacja historyczno-urbanistyczna: sygn. 91/1, 2, 3, 4, 5, 6.
- Archiwum Urzędu Miasta i Gminy w Nowym Dworze Gdańskim
- Protokoły z posiedzeń Rady Miejskiej z lat 1992–2001.
- Archiwum Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim
- Mapa ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000 dla terenu miasta Nowy Dwór Gdański w postaci skanu, stan z roku 1998 z późn. zm.: obręb 2, arkusze 1, 2, 3, 4, 5.
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:5000 dla terenu miasta Nowy Dwór Gdański w postaci skanu, stan z roku 1976 z późn. zm.
- Centralne Archiwum Wojskowe
- Zdjęcia lotnicze miasta z lat: 1947, 1953, 1964.
- Archiwum Klubu Nowodworskiego
- fotografia przedstawiająca osiedle Śródmieście (ryc. 9).

Akty prawne

- Uchwała nr 285 Rady Ministrów z 2.07.1959 r. w sprawie przyjęcia tez dotyczących typizacji w budownictwie („Monitor Polski” 1959, nr 70, poz. 365).
- Uchwała nr 507 Rady Ministrów z 31.12.1959 r. w sprawie uzupełnienia tez dotyczących typizacji w budownictwie („Monitor Polski” 1960, nr 23, poz. 109).
- Uchwała Nr 67/X/95 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z 2.06.1995 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański.
- Uchwała Nr 62/X/2019 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z 9.05.2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Dwór Gdański.
- Uchwała Nr 383/LI/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z 30.06.2022 r. w sprawie przyjęcia Programu Opieki Nad Zabytkami Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2022–2025.
- Uchwała Nr 195/XXVI/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z 26.03.2026 r. w sprawie: przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Nowy Dwór Gdański na lata 2024–2033.

Opracowania

- Andrzejewski Adam, *Polityka mieszkaniowa*, Warszawa 1987.
- Atlas historyczny miast polskich*, t. I: *Prusy Królewskie i Warmia*, red. R. Czaja, z. 12: *Lidzbark Warmiński*, red. R. Czaja, R. Golba, oprac. Anna Maleszka, Roman Czaja, Radosław Golba, Agnieszka Pilarska, Toruń 2024.
- Atlas historyczny miast polskich*, t. III: *Mazury*, red. R. Czaja, z. 4: *Kętrzyn*, red. R. Czaja, R. Golba, oprac. Mariusz Wyczółkowski, Roman Czaja, Radosław Golba, Agnieszka Pilarska, Toruń 2019.
- Baum Szczepan, *Odbudowa zespołu zabytkowego w Malborku*, „Architektura” 1961, nr 4.
- Bugalski Łukasz, *Kwestia odbudowy zabytkowych zespołów staromiejskich na Ziemiach Odzyskanych*, „Przegląd Zachodni” 2014, nr 352, z. 3.
- Bukal Grzegorz, Samól Piotr, *Authenticity of Architectural Heritage in a Rebuilt City. Comments to Vaclav Havel's Impression after His Visit in Gdansk in 2005*, „IOP Conference Series: Materials Science and Engineering” 2017, no. 245.
- Ciok Stanisław, Ilnicki Dariusz, *Przestrzenne i czasowe różnicowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, „Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” 2018, no. 183.
- Conzen Michael Robert Günter, *Alnwick, Northumberland. A study in town-plan analysis*, London 1960.
- Czerner Olgierd, *Wartość autentyzmu w zabytkach*, „Ochrona Zabytków” 1974, nr 106.
- Czernik Zbigniew, *Odbudowa rynku starego miasta w Olsztynie po II wojnie światowej*, „Ochrona Zabytków” 2008, nr 243.
- *Olsztyn i miasta historycznej Warmii po drugiej wojnie światowej. Zniszczenia i odbudowa*, „Olsztyński Rocznik Konserwatorski” 2017, t. III.
- Domagała Tadeusz, *Miasta wschodniopruskie w okresie zimowej ofensywy Armii Czerwonej w 1945 roku*, w: *Odbudowa miast historycznych*, red. M. Lubocka-Hoffmann, Elbląg 1998.
- Friedrich Jacek, *Odbudowa Głównego Miasta w Gdańsku w latach 1945–1960*, Gdańsk 2015.
- Gawlicki Marcin, *Zabytkowa architektura Gdańska w latach 1945–1951. Kształtowanie koncepcji konserwacji i odbudowy*, Gdańsk 2012.
- Gliniecki Tomasz, *Walki Armii Czerwonej w delcie Wisły (styczeń-maj 1945)*, Gdynia-Sztutowo 2019.
- Gola Grzegorz, *Tiegenhof/Nowy Dwór Gdański*, red. M. Opitz, Nowy Dwór Gdański 2001.
- Kornilowicz Jan, Żelawski Tomasz, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2005*, Kraków 2007.

- L. Krzyżanowski, *Malbork*, w: *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*. Praca zbiorowa pod redakcją Wiktora Zina, t. I: *Miasta historyczne*, red. W. Kalinowski, Warszawa 1986.
- Kucharska-Stasiak Ewa, *Ewolucja modelu polityki mieszkaniowej w Polsce*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2008, vol. 16, nr 1.
- Latour Stanisław, *Rewaloryzacja zabytkowych miast na Pomorzu Zachodnim*, Warszawa–Poznań 1981.
- Liżewska Iwona, *Zarządzanie krajobrazem kulturowym małego miasta. Przeobrażenia urbanistyczno-architektoniczne miasta Szczecino na przestrzeni XX wieku*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego” 2008, nr 10.
- Lubocka-Hoffmann Maria, *Miasta historyczne zachodniej i północnej Polski. Zniszczenia i programy odbudowy*, Elbląg–Bydgoszcz 2004.
- *Retrowersja w Elblągu. Nowe życie Starego Miasta*, Toruń–Elbląg 2023.
- Massalski Ryszard, *Dzielnice zabytkowe w planach urbanistycznych miast średnich i małych województwa gdańskiego*, „Architektura” 1966, nr 1.
- Musiaka Łukasz, Sudra Paweł, Spórna Tomasz, *Spatial Chaos as a Result of War Damage and Post-War Transformations. Example of the Small Town of Węgorzewo*, „Land”, vol. 10, 2021, no. 5, 541, DOI: <https://doi.org/10.3390/land10050541>.
- *Still suffering, still on the periphery? Different paths of the town's post-war spatial change. Evidence from north-eastern Poland*, „Land Use Policy”, vol. 152, 2025, DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107517>.
- Owsiński Marcin, *Tiegenhof/Nowy Dwór w 1945 roku. Koniec i początek miasta na Żuławach*, Sztutowo 2017.
- Paprot-Wielopolska Aleksandra, *Żuławy i Powiśle. Kreowanie tożsamości lokalnych i regionalnych po 1989 roku*, Warszawa 2018.
- Rouba Bogumiła Jadwiga, *Autentyczność i integralność zabytków „Ochrona Zabytków”* 2008, nr 243, z. 4.
- Rymaszewski Bohdan, *O przetrwanie dawnych miast*, Warszawa 1984.
- Rzempołuch Andrzej, *Odbudowa Starego Miasta w Olsztynie po 1945 roku. Zamiary a realizacja*, „Olsztyński Rocznik Konserwatorski” 2017, t. III.
- Salm Jan, *Problematyka powojennej odbudowy i badań zespołu Starego Miasta w Pasłęku*, „Archeologia Historica Polona” 1996, t. III.
- *Stare Miasta a komunikacja. Od Prus Wschodnich do województwa warmińsko-mazurskiego*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej: Architektura, Urbanistyka, Architektura Wnętrz” 2022, nr 11.
- *Zniszczenia wojenne jako czynnik determinujący krajobraz miejski na przykładzie ośrodków Polski północno-wschodniej i co z tego wynika*, w: *Miasto i wojna*, seria „Oblicza Wojny”, t. V: *Miasto i wojna*, red. W. Jarno, J. Kita, Łódź 2021.
- Stankiewicz Jerzy, *Dalsze refleksje nad odbudowanym Gdańskiem*, w: *Sztuka pobraża Bałtyku. Materiały Sesji Stowarzyszenia Historyków Sztuki, Gdańsk, listopad 1976*, red. H. Fruba, Warszawa 1978.
- *Kilka refleksji związanych z odbudową Gdańska*, „Rocznik Gdański” 1974/1975, t. XXXIV/XXXV.
- *Odbudowa zabytkowych zespołów Gdańska po 1945 r.*, „Ochrona Zabytków” 1979, nr 32, z. 3.
- *Uwagi o odbudowie zespołu zabytkowego Gdańska*, „Ochrona Zabytków” 1959, nr 12, z. 3–4.
- Stankiewicz Jerzy, Szermer Bohdan, *Gdańsk. Rozwój urbanistyczny i architektoniczny oraz powstanie zespołu Gdańsk–Gdynia–Sopot*, Warszawa 1959.
- Wawrykiewicz Leszek, *Historia – kontekst – tożsamość. Powojenna odbudowa i dekoracja Starego Miasta w Olsztynie*, „Ochrona Zabytków” 2019, nr 274, z. 1.
- Wiśniewska Katarzyna, *Nowe Stare Miasto w Elblągu – wieloaspektowość interwencji w obszarze zabytkowym*, „Ochrona dziedzictwa kulturowego” 2021, nr 11.
- Zasoby i warunki mieszkaniowe: woj. Gdańskie, pow. Nowy Dwór Gdański: dodatkowe informacje dla powiatu: wyniki ostateczne*, Narodowy Spis Powszechny 8 XII 1970, z. 11/8, Warszawa 1973.

Źródła elektroniczne

Mapa ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000 dla terenu miasta Nowy Dwór Gdański w postaci wektorowej, stan z 14.07.2025 roku.

Źródła internetowe

Zbiór historycznych ortofotomap dla terenu miasta Nowy Dwór Gdański z lat 2004–2023 zamieszczonych w serwisie polska.e-mapa.net: <https://polska.e-mapa.net>

Mapa ewidencji gruntów i budynków dla terenu miasta Nowy Dwór Gdański zamieszczona w serwisie [geoportal.gov.pl](https://mapy.geoportal.gov.pl): <https://mapy.geoportal.gov.pl>