

VII. ZAKOŃCZENIE

Możemy śmiało stwierdzić, że największym problemem było właściwe odczytanie wielkości parcel pierwotnych. Pomimo potwierdzenia osadnictwa o charakterze mieszczańskim, a co za tym idzie podziału na parcele, wielkości najstarszych posesji pozostają w zasadzie nieznane. Granice działek stają się czytelne dopiero wraz z pojawieniem się trwałej zabudowy frontowej. Prawie wszystkie rozpatrywane parcele można by określić jako „niepełne”⁵². Ich wielkość determinowały warunki lokalne – sieć ulic oraz umocnienia miejskie. Możliwość rozmierzenia posesji według modelu parcelacyjnego, znanego z obszarów wokół Rynku, była znikoma. Hipotetycznie mogło to mieć miejsce jedynie przy ul. Biskupiej, ale nie potwierdzają tego źródła archeologiczne. Przebadane parcele były najczęściej o wiele mniejsze od „pełnej” wrocławskiej działki lokacyjnej (60 x 120 stóp – tj. około 18,8 x 37,6 m). Jak się wydaje, najstarsze parcele odsłonięte na badanym terenie miały szerokość około 1/2 lub 1/3 działki lokacyjnej. Nie zawsze udało się poznać ich głębokość. Tylko głębokość parcel położonych przy murze obronnym lub fosie dała się bez większego problemu określić. Szerokość parcel wykazuje pewną powtarzalność, zaś ich głębokości podporządkowane były ograniczeniom w postaci siatki ulic, murów obronnych i fos miejskich.

W wyniku przeanalizowania funkcji i lokalizacji obiektów na poszczególnych parcelach stwierdzamy, że były one wykorzystywane na różne sposoby. Rozmieszczenie poszczególnych typów obiektów w obrębie parcel wskazuje, że modele zagospodarowania zaproponowane przez T. Kozaczewskiego (1973), tj. trójpasmowy: zabudowy mieszkalnej, zabudowy gospodarczej i zieleni przydomowej, oraz przez C. Buškę (1995a), tj. pięć stref: mieszkalna, gospodar-

cza, budynków zatylnych, sanitarna, zieleni przydomowej, nie przystają w pełni do naszych wniosków. Z dużym prawdopodobieństwem możemy stwierdzić, że na badanych posesjach strefa określana jako „zieleń przydomowa” nie istniała. Nie natrafiono na trwale niezagospodarowane obszary w obrębie parcel, które mogły być używane w charakterze ogrodów lub sadów. Zapewne niewielkie fragmenty parcel, niewykorzystywane w danym czasie do innych celów, mogły być obsadzone drzewami, bądź wykorzystane jako warzywniki. Nie tworzyły one jednak żadnej wydzielonej strefy⁵³. Również rozmieszczenie kloak w różnych miejscach parcel, wydaje się nie potwierdzać istnienia wydzielonej strefy sanitarnej.

Najbardziej wyrazista i najlepiej rozpoznana pozostaje strefa budynków przyfrontowych. Budynek przyfrontowy – drewniany, bądź murowany, był podstawowym elementem działki mieszczańskiej. Spełniał on wielorakie funkcje – mieszkalną, magazynową, czasami produkcyjną lub handlową. Obszerne domy przy ul. Biskupiej pełniły funkcję zajazdów.

Na badanym obszarze Wrocławia zagospodarowanie działek mieszczańskich było początkowo dosyć luźne. Wznoszone domy miały niewielką powierzchnię zabudowy (kilkanaście metrów kwadratowych!) i trwałość ograniczoną do kilkudziesięciu lat. Intensyfikacja budownictwa mieszczańskiego widoczna jest w 1. połowie i około połowy XIV w. Nowe domy zastępują stare. Obserwujemy też wyraźny proces wypełniania znacznych obszarów miasta zwartą zabudową. Od 2. połowy XIV w. mamy do czynienia z procesem wypełniania luk w istniejącej zabudowie i rozbudowy istniejących domów. Z kolejnymi rozbudowami, czy też remontami kamienic, wiążemy liczne obiekty odkrywane w trakcie

⁵² W odróżnieniu od tzw. „pełnych” parcel lokacyjnych wokół Rynku wrocławskiego.

⁵³ Obecność drzew w obrębie niektórych parcel uwidoczniła się na planie B. Weinera, jednak nie ma ich na żadnej z działek omawianych w opracowaniu (ryc. 2).

badan wykopaliskowych, jak wybierzyska piasku, doły do lasowania wapna i przechowywania gliny. Powszechne było bowiem pozyskiwanie części materiałów budowlanych do bieżących remontów w obrębie posesji. Piasek wykorzystywano przy pracach murarskich, glina była niezbędna do budowania klepisk i obrzucania ścian w konstrukcji szkieletowej (ściany szachulcowe). Pod koniec średniowiecza dom przyfrontowy zajmował na ogół znaczną część powierzchni parceli. Ograniczenie przestrzeni miejskiej Wrocławia murami obronnymi doprowadziło w późnym średniowieczu do lokowania budynków mieszkańczych na skrawkach terenu przy fosie i przy murach miejskich.

Część środkową posesji (bezpośrednie zaplecze budynku przyfrontowego) określilibyśmy ogólnie mianem „bliskiego zaplecza”. Znajdowały się tam często szalety, studnie i rząpie wodociągowe, a także obiekty gospodarcze zarówno o charakterze produkcyjnym, jak i magazynowym. Przewaga poszczególnych elementów, jak i ich rozmieszczenie, zależały zapewne w ogromnym stopniu od potrzeb użytkowników parcel.

Szalety i towarzyszące im kloaki pojawiają się często już w początkowych fazach zagospodarowania parcel. Typowa konstrukcja kloaki miała postać skrzyni zbudowanej z dranic w konstrukcji wieńcowej, od wewnątrz wyposażanej często w rozpory z belek. Szalety charakteryzują się dość długim okresem funkcjonowania w jednym miejscu. Zmiana miejsca posadowienia szaletu wymuszona była zazwyczaj rozbudową budynku przyfrontowego. Nieczystości i śmieci pozbywano się zasypując nimi zamulone studnie czy rozebrane ziemianki. Rynsztoki w obrębie działek budowano sporadycznie. Funkcję melioracyjną pełniły wkopywane w podłoże beczki bez den.

Studnie pojawiały się już we wczesnych etapach zagospodarowania poszczególnych działek. Wydaje się wręcz, że uzyskanie dostępu do wody gruntowej było jedną z pierwszych inwestycji na nowo zasiedlanych parcelach. Konstrukcja studni, mimo niewielkich odmienności wynikających w zasadzie z zastosowania zróżnicowanych zamków ciesielskich, była powtarzalna. Podstawową cechą było zdwojenie ramy w partii dolnej, zalanej wodami gruntowymi. Umieszczenie warstwy czystego piasku pomiędzy ramami pozwalało zapewne na filtrowanie wody przenikającej do wnętrza studni. Pozostawianie śmieci na podwórzach, ulicach oraz placach Wrocławia powodowało odkładanie się ich w grubą warstwę mierzwy, co musiało doprowadzić, zapewne już w XIV w., do zanieczyszczenia przynajmniej części wód gruntowych.

Z brakiem czystej wody poradzono sobie budując system wodociągów i ogólnie dostępnych rzą-

piów, zlokalizowanych na placach i ulicach. W wodociągi i kończące je rząpie wyposażano również poszczególne posesje. Urządzenia wodociągowe, rury ceramiczne i rząpie, inaczej niż studnie czerpalne, starannie uszczelniano gliną, poprawiając tym samym ich wydajność.

Bardzo nieliczne spośród odkrywanych obiektów można powiązać z produkcją rzemieślniczą. Są to przeważnie jamy garbarskie, czasami płuczki rud żelaza i piecowiska do obróbki cieplnej.

W miarę wyraźnie zaznacza się także strefa zlokalizowana tuż przy tylnych granicach parcel. Rozmieszczenie tam budynków zatylnych, jak i wolno stojących obiektów ziemnych – piwniczek (ziemianek, półziemianek), zdaje się wskazywać na jej głównie gospodarczo – magazynowy charakter. Funkcja i konstrukcja poszczególnych budynków zatylnych wynikała zapewne z potrzeb właścicieli poszczególnych posesji. W trakcie badań wykopaliskowych rozpoznano podpiwniczone i niepodpiwniczone budynki drewniane, a także sporadycznie budowle murywane wyposażone w piwnice. Niewielkie obiekty typu ziemiankowego często poprzedzają wzniesienie budynku zatylnego. Beczki, kosze i skrzynie wkopane w podłoże, których funkcja jest trudna do prawidłowego zinterpretowania, określa się mianem chłodni. Na działkach opierających się tylną granicą o fosę miejską budowano w omawianej strefie również szalety.

Podsumowując nasze rozważania można stwierdzić, że zagospodarowanie posesji mieszczańskiej na badanym obszarze średniowiecznego Wrocławia miało charakter trójstrefowy:

- strefa budynku przyfrontowego,
- strefa bliskiego zaplecza budynku przyfrontowego,
- końcowa strefa gospodarczo – magazynowa.

Takie modelowe zagospodarowanie parceli można zaobserwować w zasadzie przy każdej z omawianych ulic. Dostrzegalne są jednak odstępstwa od tego modelu. Na działkach o bardzo zredukowanym zapleczu strefa trzecia praktycznie nie istniała. Na takich parcelach nie było ani budynków zatylnych, ani innych obiektów magazynowych. Poza budynkiem przyfrontowym istniała tam tylko silnie zredukowana strefa bliskiego zaplecza, a w przypadkach, gdzie całą powierzchnię działki zajmował budynek przyfrontowy, mamy do czynienia tylko ze strefą pierwszą powyższego modelu. Z konieczności budynek frontowy spełniać musiał w takim wypadku wszelkie funkcje, które tradycyjnie przypisywane są zapleczu posesji (produkcyjno-magazynowa).

Na badanym obszarze nie odkryto pozostałości osadnictwa mieszczańskiego z 1. połowy XIII w. Ślady takie, w postaci budynków ryglowych i towa-

rzyszących im obiektów gospodarczych, znane są z posesji rozlokowanych wokół wrocławskiego Rynku, a także placu Nowy Targ. Nieliczne i rozproszone ślady osadnictwa, odkryte w rejonie ul. Biskupiej, Kacerskiej Górki i Wierzbowej, należy raczej wiązać ze schyłkowymi fazami funkcjonowania osad, tworzących wczesnomiejską aglomerację wrocławską. Intensyfikacja osadnictwa na badanym terenie widoczna jest w 2. połowie i pod koniec XIII stulecia. Wzdłuż ulicy Biskupiej powstały drewniane, podpiwniczone budynki frontowe i towarzyszące im obiekty gospodarcze. Identyczny proces możemy zaobserwować na obszarze położonym na południe od ulicy Kacerska Górka. Sama ulica nie miała jeszcze najprawdopodobniej ściśle wytyczonego przebiegu. Starą, luźną zabudowę drewnianą przy ul. Biskupiej i Kacerska Górka zastąpiono około połowy XIV w. murowaną, czy też ryglową, posadowioną na fundamentach murowanych. Wznoszenie około połowy XIV stulecia trwałej zabudowy przyfrontowej widoczne jest także na nowych obszarach, przy ulicach Ofiar Oświęcimskich i Zaulek Niski. Parcele przy ul. Ofiar Oświęcimskich poszerzone zostały o tereny międzymurza. Partie frontowe zabudowane zostały ceglanymi, od początku dwutraktowymi kamienicami.

Strefa gospodarcza tych działek, początkowo ściśnięta między budynkiem a murem obronnym, po przebicciu przejść w murze została przesunięta na teren międzymurza. Nie dotyczyło to kloak, nadal znajdujących się w pobliżu budynków przyfrontowych. Zawężenie koryta fosy pozwoliło na wydzielanie parcel po południowej stronie ul. Zaulek Niski. Działki te początkowo wykorzystywano jedynie gospodarczo. Zabudowa przyfrontowa pojawiła się tam jednak stosunkowo szybko, bo w 1. połowie XIV stulecia. Domy wznoszono na systemach fundamentów punktowych, w partii naziemnej zapewne w konstrukcji szkieletu drewnianego. Zajmowały one około połowy wielkości posesji.

Z 2. połowy XIV w. znamy pierwsze ślady mieszczańskiego zagospodarowania północnej strony ul. Kacerska Górka, a także zachodniej strony ul. Wierzbowej. Najstarsze budynki, tworzące północną pierzeję Kacerskiej Górki i towarzyszące im obiekty gospodarcze, uległy zniszczeniu w wyniku XV-wiecznej regulacji fosy. Trwałe formy zagospodarowania pojawiły się na tym obszarze ponownie pod koniec XV w., po zbudowaniu murowanego nadbrzeża fosy, a intensyfikacja zabudowy nastąpiła w XVI stuleciu. Do końca XIX w. nie wytworzyła się tam jednak ciągła zabudowa. Po południowej stronie Kacerskiej

Górki już w XV w. obserwujemy zakończenie procesu wypełniania frontów działek kamienicami mieszczańskimi. Posesje przy ul. Wierzbowej stanowią przykład odmiennego wykorzystania terenu. W XIV stuleciu na całej ich powierzchni obserwujemy obecność licznych obiektów mających charakter gospodarczo-wytwórczy. Nie towarzyszyły im przez dłuższy czas trwałe budynki frontowe. Tego typu budowlę pojawiły się tam dopiero w XV stuleciu.

Uważny czytelnik niewątpliwie zauważył wielokrotnie pojawiające się w tekście określenie „mieszczański model zagospodarowania posesji”. Określenie to nasunęło się autorowi w trakcie zapoznawania się z materiałami dotyczącymi poszczególnych działek. Pozwoliłem sobie używać go dla zespołów obiektów, które uznawane są powszechnie za charakterystyczne dla miasta komunalnego – budynków przyfrontowych, zatylnych, kloak, studni, rzapi, obiektów o charakterze wolno stojących piwniczek (ziemianki, półziemianki).

Rozplanowanie badanej części miasta, wraz z blokami zabudowy i działkami mieszczańskimi, jest efektem długotrwałego, dynamicznego rozwoju. Uzyskane wyniki badań skłaniają raczej do wniosku, że plan średniowiecznego Wrocławia jest wielowarstwowy – powstały w ramach co najmniej kilku akcji parcelacyjnych i stopniowego wypełniania terenu zabudową. Przyjęcie pierwotnej parcelacji, rozumianej jako jednorazowe wytyczenie działek mieszczańskich równej wielkości, należy dla badanego terenu uważać za założenie badawcze. Inaczej niż w przypadku wrocławskiej strefy przyrynkowej, trudno nam tu udowodnić, że fakt rozmierzenia równych działek miał miejsce w rzeczywistości. Trudno także wykazywać jego wpływ na wielkość i charakter parcel w późnym średniowieczu i w czasach nowożytnych. Można sądzić, że tendencja taka była typowa nie tylko dla Wrocławia, ale także dla innych dużych i dynamicznie rozwijających się miast Europy, zwłaszcza tych, których historia rozpoczęła się we wczesnym średniowieczu.

Autor zdaje sobie sprawę, że przytaczane źródła są często niekompletne i dyskusyjne zwłaszcza, jeśli chodzi o funkcję i chronologię poszczególnych obiektów. Jednak obszerność materiału badawczego, już na obecnym etapie prac, pozwala na obserwowanie różnorodności sposobów wykorzystania działek mieszczańskich. Miejmy nadzieję, że przyszłe badania średniowiecznego Wrocławia pozwolą na pełniejsze poznanie przeszłości miasta, w tym na poszerzenie naszej wiedzy o parcelach mieszczańskich.