

Gupieniec, Romana

Z dziejów miast średniowiecznych : próba odtworzenia stanu zabudowy działek budowlanych w miastach wczesno- i późnośredniowiecznych w basenie Morza Bałtyckiego

Mazowieckie Studia Humanistyczne 3/2, 5-36

1997

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

**Z DZIEJÓW MIAST ŚREDNIOWIECZNYCH. PRÓBA
ODTWORZENIA STANU ZABUDOWY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
W MIASTACH WCZESNO- I PÓŹNOŚREDNIOWIECZNYCH
W BASENIE MORZA BAŁTYCKIEGO**

Na charakter rozplanowania miast miały wpływ różne czynniki, takie jak nadanie praw miejskich, warunki ekonomiczne, zwiększający się stan zaludnienia. W konsekwencji zmuszały one do zastosowania celowego systemu pomiarowego w rozplanowaniu zabudowy mieszkalnej i gospodarczej na parcelach, a także do podporządkowania tych ostatnich strukturze miejskiej¹. Niewątpliwie duże znaczenie miało pozyskiwanie w połowie XIII w. praw miejskich, a wraz z tym postępujący rozwój rzemiosła i handlu. Szczególnie dogodne warunki dla przepływu i przenikania nośników kulturowych stwarzało powiązanie handlem dalekosiężnym nadbałtyckich ośrodków miejskich, w większości należących do Hanzy. Pewne cechy wspólne zauważa się także w architekturze i strukturze urbanizacyjnej miast nadmorskich. Wynikały one ze zbliżonych warunków rozwojowych opartych na podobnym cyklu przemian społeczno-ekonomicznych.

Zagadnienia dotyczące parcel, już od dawna stały się przedmiotem wyczerpujących badań interdyscyplinarnych architektów, urbanistów, historyków i archeologów. Powstało wiele publikacji, takich autorów jak: Adam J. Miłobędzki², Stanisław Bobiński³, Tadeusz Zagrodzki⁴, Jerzy Pudełko⁵, Anna Dunin-Wąsowicz⁶, Tadeusz Nawrołski⁷,

¹ Dziękuję T. Poklewskiemu za inspirację opracowania omawianego w artykule problemu.

² A. J. Miłobędzki, *Ze studiów nad urbanizacją Zamościa*, „Biuletyn Historii Sztuki” 1953, nr 3–4, s. 68–87.

³ S. Bobiński, *Urbanistyka polskich miast przedlokacyjnych*, Warszawa 1975, s. 10.

⁴ T. Zagrodzki, *Regularny plan miasta średniowiecznego a limitacja miernicza*, „Studia wczesnośredniowieczne”, t. V, 1962, z. 4, s. 101.

⁵ J. Pudełko, *Próba pomiarowej metody badania planów niektórych miast średniowiecznych w oparciu o zagadnienia działki*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, t. IX, 1964, z. 1, s. 3–27.

⁶ A. Dunin-Wąsowicz, *Uwarunkowania pomiarowe kształtu i wielkości średniowiecznych placów miejskich*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XL, 1992, nr 3, s. 341.

⁷ T. Nawrołski, *Gebäude und Topographische Strukturen des 13 und 14 Jahrhunderts in Elbing*, „Lübecker Schriften zur Archäologie und Kulturgeschichte”, t. 20, 1990.

Roman Czaja⁸. Wśród publikacji obcojęzycznych związanych z omawianym rejonem, należałoby wymienić m.in. prace takich autorów, jak Andris Caune⁹, Wolfgang Erdmann¹⁰, czy Günter P. Fehring¹¹. Dla rozważań nad interesującym nas tematem niemałe znaczenie miały konferencje naukowe, wśród których na szczególną uwagę zasługuje zorganizowana w 1974 r. w Visby na Gotlandii. Konferencja ta była głównie poświęcona zagadnieniom budowli i zagród przed 1500 r., poza tym poruszano na niej także kwestie parcel w Danii, w północnych Niemczech i w Estonii. Ciekawe wyniki dostarczyła konferencja, która odbyła się w 1992 r. w Yorku (Anglia). Dotyczyła ona problematyki urbanizacji miast średniowiecznej Europy. Wśród rodzimych spotkań naukowych należałoby przypomnieć konferencję wrocławską z 1994 r. na temat średniowiecznych działek miejskich.

Prezentowany materiał nie jest opracowaniem syntetyzującym, ze względu na zbyt szczupły zasób informacji, jakich dostarczają badania wykopaliskowe na temat zabudowy parcel. Przede wszystkim sama substancja budowlana tylko w nielicznych przypadkach zachowała się do naszych czasów w stanie pozwalającym na pewne rekonstrukcje. Praca stanowi zatem próbę przedstawienia dotychczasowych rezultatów badań nad zabudową działek budowlanych w miastach rejonu Morza Bałtyckiego we wczesnym i początkach późnego średniowiecza.

I

Zagadnienie działek w przedlokacyjnych miastach nie zostało dotąd w sposób całkowity i jednoznaczny opracowane. Przeszkodą są nie zawsze sprzyjające warunki do badań archeologicznych, takie jak zły stan zachowania obiektów, czy nieznaczna powierzchnia wykopów nie pozwalająca częstokroć na poczynienie obserwacji niezbędnych do ustalenia ewentualnego przebiegu działki. Słowa „działka” wywodzi się od staropolskiego „dial”, „dil”¹², także „dzał”¹³ i jest cytowane w źródłach z końca XIV w., w znaczeniu przypadającego komuś udziału, szczególnie zaś pola uprawnego („Ta dzelnycza dziedziny w Lednicy bila naszego oczcza, yest prawa nasza i list dzalu oprawy bil na no 1402”)¹⁴. Nato-

⁸ R. Czaja, *Socjotopografia miasta Elbląga w średniowieczu*, Toruń 1992.

⁹ A. Caune, *Gebäude und Topographische Strukturen in Riga vom 12 bis 14 Jahrhundert Auf Grund der archäologischen Ausgrabungen*, „Lübecker Schriften zur Archäologie und Kulturgeschichte”, t. 20, 1990.

¹⁰ W. Erdmann, *Bau- und Besiedlungsgeschichte der Grundstücke Hundestrasse 9–17 in Lübeck. Ein zwischenbericht*, „Lübecker Schriften zur Archäologie und Kulturgeschichte”, t. 8, 1984.

¹¹ G. P. Fehring, *Entwicklung und Baugeschichte des Slawischen und Frühdeutschen Lübeck*, „Archäologia Elbingensis” 1992, vol. 1.

¹² F. Sławski, *Słownik etymologiczny języka polskiego*, t. 1, Kraków 1952–1956, s. 189.

¹³ *Słownik staropolski*, t. 2, Wrocław 1956–1959, s. 256.

¹⁴ *Słownik staropolski (...)*, s. 2360.

miast termin „parcela” odnośnie do działki gruntu, czy prawa użytkowania, wywodzi się z łacińskiego „particula” i jest znany ze źródeł pisanych z lat 1371 czy 1374¹⁵.

We wczesnym średniowieczu nie mamy jeszcze do czynienia z całkowicie zamierzonym i w pełni planowym podziałem terenu pod zabudowę. Niemniej jednak badania najstarszych poziomów osadniczych, np. w Gdańsku, wykazały, że domy stawiano w pewnym porządku, z uwzględnieniem przejść pomiędzy nimi, ale jeszcze bez ulic (X–XI w.)¹⁶. Wielkość domów starszych była też znacznie mniejsza niżli budynków wzniesionych w XII–XIII w. W pierwszych etapach urbanizacyjnych dysponowano większą przestrzenią, liczba ludności nie była jeszcze tak znaczna, aby mieszkańcy byli zmuszeni do większego zagęszczenia powierzchni budowlanej. Nałożenie na siebie planów domów z końca X, XI i początku XII w. z Gdańska (poziom osadniczy 10–16/17)¹⁷, wyraźnie wskazują, że „dziedziczenie” działek jest w tym czasie dość problematyczne, tzn. że poszczególne parcele jeszcze w tym czasie nie pokrywają się w układzie pionowym. Chociaż niezarysowuje się całkowita dowolność w stawianiu domów. Natomiast, niekiedy mniejsze lub większe pokrywanie się planów starszych i młodszych domów mogło być nie w pełni spowodowane celowym respektowaniem trwałości działek. Mogło ono wynikać z innych czynników, jak np. poszanowania części sąsiedzkiej, oraz co jest bardzo istotne, wykorzystywaniem podwalin starszych domów dla utwardzenia gruntu pod budowę nowych obiektów. W Gdańsku, od poziomu 9, tj. od początku XII w., wytyczono dwie ulice, biegnące promieniście¹⁸. Ile w rzeczywistości ich było i jak wyglądały dalsze partie miasta, nie można z całą pewnością ustalić, gdyż nasze wiadomości ograniczają się w zasadzie do analizy terenu o powierzchni 325 m². Od początku XII w. można już mówić o dziedziczeniu działek. Zarysy poszczególnych domów, już mniejszych niż w poprzedzającym okresie, pokrywają się w pionie w znacznym stopniu. Przesunięcia w obrębie działki najczęściej były podyktowane wielkością domu. Nie uwidacznia się jeszcze usytuowanie domu frontem do ulicy, ani przyleganie do niej. W tej dzielnicy miasta nie wydzielano podwórek, ani nie ogradzano płotami. Nie mamy jasnego obrazu innych części miasta, ze względu na fragmentaryczność przeprowadzanych badań. W przybliżeniu można ustalić, że przy średniej wielkości domów o wymiarach 4×4 lub 5×5 m – wielkość działki mogła obejmować powierzchnię rzędu 16–25 m², a przy większym domu o wymiarach około 9×9 m, działka wynosiła około 80 m². Nie zaznacza się jednak grupowanie działek pod względem wielkości. Należałoby zastanowić się, czy

¹⁵ *Słownik łaciny średniowiecznej w Polsce*, t. 7, Kraków 1992, z. 1 (52), s. 118.

¹⁶ R. Barnycz-Gupieniec, *Drewniane budownictwo mieszkalne w Gdańsku w X–XIII wieku*, Gdańsk 1974, s. 120.

¹⁷ *Ibidem*, s. 103.

¹⁸ K. Jażdżewski, *Gdańsk wczesnośredniowieczny w świetle wykopalisk*, Gdańsk 1961, s. 25.

podobnie jak w starszym okresie, jeszcze nie całkiem celowo są wytyczane działki. Sądzę, że ograniczanie powierzchni obwarowanego terenu, wzrost liczebności ludności, mają istotne znaczenie i wymuszają zabudowywanie wydzielonej już wcześniej powierzchni.

Działki z XII–XIII w. są już mniejsze i bardziej stabilne w porównaniu do tych z X–XI w. i nie pozwalają na większe przesuwanie zabudowy. Mówimy więc o dziedziczeniu działek, bardziej w aspekcie tradycyjnym niż prawnym.

Jak wykazały badania w innych ośrodkach miejskich, sytuacja była bardzo zbliżona. Wprawdzie ograniczenia wielkości wykopów nie pozwalały na części z nich przeprowadzić dokładnych obserwacji i tylko sporadycznie zaobserwowano pełne zarysy domów wraz z otoczeniem. Badania w Szczecinie na Wzgórzu Zamkowym i Rynku Warzywnym¹⁹ wydają się potwierdzać zbliżoną do Gdańska sytuację stratygraficzną. W połowie X w. do końca XI w., brak wyraźnych śladów ciągłości działek, wyjątkiem byłaby kuźnia. Mielibyśmy więc zaznaczone bardziej dziedziczenie samej pracowni niż działki, chociaż rozdział obydwu spraw byłby utrudniony. Na przełomie XI/XII w. zaczął się w Szczecinie okres stabilizacji, charakteryzujący się gęstą zabudową, z układem ulic i respektowaniem ciągłości działki. W ciągu XII w. następuje wyraźna stabilizacja budownictwa, pojawia się regularna siatka ulic i placów, utrzymywana także podczas kolejnych przebudowań w zasadzie w tym samym miejscu. Podobną sytuację odnotowano dla porównania na Ostrowiu Tumskim we Wrocławiu, gdzie odkryto zabudowę datowaną na I połowę XI w.²⁰ Szerokość działki wynosiła 9–10 m, długość około 14 m, powierzchnia 126 m². Działki były oddzielone miedzuchem, otoczonym i wydzielonym za pomocą słupów i płotu. Niekiedy miedzuch był ograniczony obustronnym płotem lub słupami. Działki dłuższą osią były skierowane na linii wschód–zachód. Zabudowanie stanowiły domy w liczbie od 3 do 5 ustawionych obok siebie. Przed frontem domu mieszkalnego znajdował się plac, pozostałe plecionkowe budynki miały charakter gospodarczy.

Gorzej przedstawiają się możliwości zrekonstruowania wewnętrznego rozplanowania na innych grodach. W Opolu zabudowa nie była zbyt regularna, domy ustawiano w nie wyrównanych rzędach. Ulice były miejscami wyraźnie wykrzywione, w niektórych przypadkach budynki wznoszono stale na tym samym miejscu, przy innych występowały pewne przesunięcia w stosunku do poprzednio rozplanowanych²¹. Podobnie jak w Gdańsku w XII–XIII w., niewielki areal, na którym był posadowiony dom, podlegałby dziedziczeniu. Zasadnicze wymiary

¹⁹ *Szczecin we wczesnym średniowieczu. Wzgórze Zamkowe*, red. E. Cnotliwy, L. Leciejewicz, W. Łosiński, Wrocław 1983, s. 245–247, 287.

²⁰ C. Buśko, B. Czerna, J. Kaźmierczyk, *Wrocławskie zagrody z XI–XIII w. odkryte na Ostrowie Tumskim w 1983 r.*, „Śląskie Sprawozdania Archeologiczne”, t. XXVI, 1985, s. 62–70.

²¹ W. Hołubowicz, *Opole w wiekach X–XII*, Wrocław 1956, s. 81–82; J. Bukowska-Gedigowa, B. Gediga, *Wczesnośredniowieczny gród na Ostrówku w Opolu*, Wrocław 1986, s. 306.

owego areалу odpowiadały powierzchni domu, gdyż nie istniały żadne podwórka, a wolne miejsca przy domu były wręcz znikome.

Najbardziej uporządkowane założenie zostało stwierdzone w Kamieniu Pomorskim, gdzie w XII–XIII w. równoległe biegnące uliczki zostały podporządkowane osi wzdłużnej podgrodzia²².

Skąpy materiał źródłowy nie pozwala na wyciągnięcie szerszych wniosków na temat wielkości i ciągłości tych samych działek w czasie. Można jednak stwierdzić, na podstawie zbadanych niektórych stanowisk wielowarstwowych, gdzie w dobrym stanie zachowały się fragmenty budynków, że podział na działki był we wczesnym średniowieczu wszędzie zbliżony na omawianym terenie. Analogiczne zjawisko można zaobserwować np. w Nowogrodzie czy Rydze, gdzie podobnie jak w Gdańsku czy Opolu respektowano we wczesnym średniowieczu mniej więcej ten sam obszar przeznaczony na zabudowę poszczególnych domów. Nie wiemy, czy wielkość działek była w tej sytuacji istotna, choć z pewnością była limitowana wielkość stawianych na niej obiektów. Ponieważ nie istniało podwórze, a obiekty gospodarcze tylko sporadycznie, wolna przestrzeń otaczająca domy była niewielka, na tyle jednak duża, aby było można swobodnie między nimi przejść, niekiedy przejechać, czy wykonywać prace rzemieślnicze na otwartym terenie.

Rozplanowanie Starej Ładogi w VIII–IX w. miało charakter zagrodowy. Układ ich był regularny i ściśle powiązany z siecią ulic. W latach trzydziestych X w. następuje wytyczenie działek budowlanych w postaci zagród otoczonych płotami²³. Ich stabilność utrzymała się do schyłku X w. Na działce stały budowle różnego typu. Zanotowano częste zmiany w rozmieszczeniu budynków w obrębie zagród, a niekiedy pod zabudowę zajmowano całe podwórze. Ponieważ zachowywano orientowanie chat zgodnie ze stronami świata, powstawał rzędowy sposób zabudowy związany z systemem ulic.

W Rydze²⁴, w XII w. do początku XIII w. domy zrębowe były przeważnie jednoizbowe, o wymiarach 5×5 m, rzadziej dwu- lub trzyizbowe. Budowano je stale na tych samych miejscach, można więc przypuszczać, że każda parcela w tym czasie miała ściśle określone granice.

Nieco inaczej przedstawia się obraz działek i ich zabudowy na terenie Szwecji²⁵. Wiadomości na ten temat są wprawdzie wrywkowe, ze względu na brak

²² W. Filipowiak, *Kamień wczesnodziejowy*, Szczecin 1959, s. 10; S. Bobiński, *op. cit.*, s. 168; W. Stepiński, *Kamień Pomorski w XII i XIII w.*, Warszawa–Poznań 1973, s. 20–24.

²³ V. P. Petrenko, *Raskop na Varjażskoj ulice. Pastrojki i planirowska*. „Srednevekovaja Ladoga, Novye archeologičeskie otkrytija i issledovanija”, pod red. V. V. Sedova, Leningrad 1985, s. 81–116.

²⁴ A. Caune, *op. cit.*, s. 174.

²⁵ B. Petterson, *Houses and townyards in late Viking age and early medieval Sigtuna*, „Urbanism Medieval Europe” 1992, vol. 1, s. 155–160.

dokładnych obserwacji stratygraficznych. Natomiast wiadomo, że w Sigtunie zabudowa ulegała zmianom w obrębie trzech faz budowlanych. Faza I – datowana na około 970 r. – odkryto na 4 działkach domy usytuowane ścianami szczytowymi do ulicy. Jednak nie były lokowane bezpośrednio przy ulicy. Domy egzystowały około 20 lat, a ściany ich były wykonane z plecionki oblepionej gliną. Palenisko znajdowało się mniej więcej pośrodku domu. Działki w tej fazie miały długość około 20 m, a szerokość około 8 m i przypuszczalnie ciągnęły się po obu stronach ulicy Storagaten, stanowiąc równe pary parcel w układzie ulicówkowym²⁶.

W fazie II (XI–XII w.) domy orientowane były jak poprzednio, zwiększa się jednak ich liczba i zagęszczenie na jednej działce. Nastąpiło przez to jej wydłużenie do 30 m. Funkcje obiektów były zróżnicowane. Położone tuż przy ulicy miały różne przeznaczenie, jak kuźnie, warsztaty tkackie itp. Natomiast domy mieszkalne usytuowane głębiej na działkach, prawie w ich centrum, były zaopatrzone w paleniska w narożnikach. Za obiektami mieszkalnymi ciągnęły się dłuższe domy halowe z paleniskami położonymi centralnie, o przeznaczeniu prawdopodobnie socjalnym. Jak sugeruje B. Petterson²⁷, domy halowe mogły być użytkowane jako miejsca spotkań. W fazie III – do początku XIII w., działki wydłużają się do 40 m, przy zachowanej dawnej szerokości. Ślady budynków źle zachowanych są trudne do interpretacji. Utrzymała się jednak struktura zabudowy, przy ulicach znajdowały się warsztaty rzemieślnicze, jeden obok drugiego, zaś domy mieszkalne stale były usytuowane z tyłu działek²⁸.

II

Wiadomości, choć z konieczności wrywkowe i lakoniczne, na temat wczesnośredniowiecznych działek w miastach nadbałtyckich, ich rozmiarów, i dziedziczenia tylko częściowo dają podstawy do ustalenia pewnych prawidłowości. Formy przedlokacyjnych założeń miejskich są zbliżone do siebie, szczególnie dotyczy to rozplanowania wewnętrznego. Zawsze na początku egzystowania miasta (X–XI w.) mamy do czynienia z dość swobodnym dysponowaniem działkami, a co za tym idzie za stawianiem większych domów. Nie różnią się one raząco wielkościami od tych, które pojawiły się w następnych wiekach (XII–XIII). Rozpatrując sprawę działek, ich wielkości i zabudowy w X–XI w., należałoby postawić pytania: *primo* – czy istniała już wtedy jakaś prawna ich regulacja, niekoniecznie pisana, ale honorowana przez tradycję; *secundo* – czy wielkość do-

²⁶ *Ibidem*, s. 157–158.

²⁷ *Ibidem*, s. 157–158.

²⁸ *Ibidem*, s. 158.

mów była zależna od przydzielonego miejsca, już na tym etapie, o określonej powierzchni czy, jak się powszechnie przyjmuje, w znacznej mierze uzależniona od długości bierwion lub dranic drewna użytego do stawiania ściany.

Sądzę, że na obecnym etapie badań na te pytania trudno będzie odpowiedzieć jednoznacznie. Na pewno w momencie powstania osady, m.in. w Gdańsku, musiano zastosować jakiś schemat rozplanowania, który później stał się podstawą do regularnego wytyczenia działek. Wprawdzie nie ma jeszcze ulic, niemniej jednak domów nie stawiano zupełnie chaotycznie i w kompletnej dowolności. Budowniczym przyświecała jakaś myśl urbanizacyjna, czyli placyki pod budowę musiały być z góry zaplanowane. Nie widać też tendencji wznoszenia dużych domostw, gdyż największy dom z XII–XIII w. ma tylko podwójne wymiary obiektu „standardowego”. Niewątpliwie wytyczenie ulic, co nastąpiło w połowie XIII w. (Gdańsk) sugeruje, że rozplanowanie podgrodzia zdecydowanie podlegało już regulacji urbanistycznej. Nie musiała być ona jednakowa dla wszystkich ośrodków. W Gdańsku mamy do czynienia z układem gwiazdzystym, a np. w Kamieniu Pomorskim z „szachownicowym”. Nie jest jasne co wpływało na układ działek – wola założyciela, czy decyzja mieszkańców. Na przykład w przypadku Gdańska wiemy, że umacniająca się władza książąt pomorskich uzależniła od siebie wolną dotychczas ludność podgrodzia, czyniąc ją podległą i zobowiązując do świadczeń na rzecz dworu. Można także sądzić, że obowiązek świadczeń rozciągał się również na opłaty z działek. Powiększająca się liczba ludności miasta wymagała kontroli w przekazywaniu ziemi pod budowę, która być może była własnością księcia i nie jest jasne, czy użytkownik otrzymywał ją na własność, czy też tylko dzierżawił.

Natomiast w późnym średniowieczu za parcele był pobierany stały czynsz na rzecz pana miasta i gminy miejskiej. Wysokość czynszu określano w przywileju lokacyjnym. Działka była przekazywana w dziedziczne posiadanie, a ponieważ miasta miały ograniczoną przestrzeń, parcele dzielono często na połówki i ćwiartki²⁹. W sagach skandynawskich Snorre Sturlasson, wspomniane jest, że w końcu X w. feudał wytyczał działki w postaci wydłużonych pasm na terenie Nidaros – Trondheim³⁰. Był to jeden z nielicznych przekazów pisanych dotyczących działek wczesnośredniowiecznych w miastach.

Można najogólniej stwierdzić, że we wczesnym średniowieczu wielkość działek nie była całkowicie jednakowa i ściśle limitowana, gdyż nie stwierdzono obecności płotów granicznych. Ponieważ działka przeznaczona pod budowę miała niewiele większe wymiary niż dom, nie ma więc mowy o istnieniu po-

²⁹ J. Bardach, *Historia państwa i prawa Polski do połowy XV wieku*, Warszawa 1957, s. 212, 217.

³⁰ S. Sturlasson, *Olav Trygvesson saga. Kongesagaer*, „Hanga folk tomter til a bygge seg hus pa, og sa lot han bygge kongsgard oppe ved Skipekrok (ved Nidelv)”, Stavanger 1970, s. 178–179.

dwórek, czy stawianiu obiektów gospodarczych. Te ostatnie, odnotowano nieznacznie w czasie badań wykopaliskowych. Godny uwagi jest fakt występowania prawie we wszystkich ośrodkach miejskich (choć nie tylko), zbliżonych do siebie rozmiarów domu. Najczęściej wynoszą one ponad 4 m na ponad 3 m – w przypadku domów jednoizbowych. Do tej pory uważano, że są to optymalne wymiary dla użytego przy konstrukcji zrębowej pnia. Nie można odmówić słuszności tym sugestiom, ale też nie można wykluczyć, że posługiwano się ustaloną miarą dla budownictwa, mógł to być sznur, pręt czy np. łokieć. Dokładne wymiary ówczesnego wzorca mierniczego trudno ustalić na podstawie obecnych parametrów odkrywanych podczas wykopalisk domów, gdyż wspomniane wymiary nie zawsze będą w pełni miarodajne. Równie dobrze można przyjąć, że taka wielkość domów po prostu odpowiadała potrzebom życiowym przeciętnej rodziny we wczesnych formach miejskich.

Według W. Krassowskiego³¹ strefy budowlane miast rozmierzano za pomocą sznurów mierniczych o długości 10, rzadziej 6 prętów. Jednostką mierniczą był pręt, którego długość wynosiła w połowie XIII w. około 4,32 m. Można przypuszczać, że przed XIII w. istniał już też „wzorzec miary”, służący niekoniecznie do wytyczania działek, ale do rozmierzania domów. E. Stamm przyjmuje, że w XII i XIII w. powszechnie używany pręt równy był 4,70 m, a dopiero w XIV w. nastąpiło jego zmniejszenie do 4,32 metrów³². Długość pręta wahająca się 4,32–4,70 m nasuwa skojarzenia przynajmniej z częścią wymiarów domów wczesnośredniowiecznych, i możliwe, że były one tak rozmierzane.

Inaczej przedstawia się kwestia działek na terenie północnej Rusi, w takich ośrodkach miejskich jak Nowogród czy Stara Ładoga, gdzie przy rozplanowaniu niektórych dzielnic zastosowano system zagrodowy, podporządkowany ulicom, w innych częściach miasta domy ustawiano rzędowo. W obu przypadkach budynki bez względu na przeznaczenie są lokowane swobodnie w obrębie działki. Ostatnie badania na terenie Starej Ładogi dostarczyły nowych materiałów dotyczących działek. Odkryto trzy równoległe rowy, w odległości 6–8 m od siebie. Szerokość rowów wynosiła około 1,5 m, głębokość około 0,5 m. Na przestrzeni oddzielonej rowami stał dom o wymiarach 5,5×8 m. Mielibyśmy tutaj do czynienia z celowym wydzieleniem poszczególnych działek³³, datowanym na drugą połowę IX w. Podobną sytuację zanotowano w Ribe (Dania) już w VIII w.³⁴

³¹ W. Krassowski, *Dzieje budownictwa i architektury na ziemiach Polski*, t. 2, Warszawa 1990, s. 28; J. Szymański, *Nauki pomocnicze historii*, Warszawa 1983, s. 168–169.

³² E. Stamm, *Miary powierzchni w dawnej Polsce*, Kraków 1936, s. 9.

³³ Informacje przekazał mi prof. dr hab. A. N. Kirpicznikow z IA RAN w Sankt Petersburgu.

³⁴ M. Bencard, *Ribe zur Zeit der Wikinger*, w: *Häuser und Höfe im Ostseegebiet und im Norden vor 1500*, „Acta Visbyensia” 1976, s. 167; S. Jensen, *Ribe zur Wikingerzeit*, Ribe 1991, s. 5–7.

III

We wczesnośredniowiecznych ośrodkach miejskich jednostką budowlaną był – jak wspomniałam wyżej – dom na małej działce. Następnym etapem było powiększanie działki przybierającej kształt mniej lub więcej wydłużonego pola z zabudową, powstawały zaczątki bloków czy kwartałów budowlanych w miastach lokacyjnych. Domy stały szczytem lub frontem równoległe do ulic i otaczała je niewielka przestrzeń gospodarcza. Różnie jednak układało się rozmieszczenie obiektów na poszczególnych działkach. Prześledzenie tego zagadnienia, na podstawie wyników badań wykopaliskowych, przynajmniej częściowo przybliży nam ten problem i uzupełni lukę w informacji na temat zabudowy miejskiej końca XIII i początku XIV w.

W odniesieniu do przeważającej części podgrodzia gdańskiego nie mamy na razie podstaw do stwierdzenia ciągłości działek przed XIII w. Nie możemy też całkowicie pewnie stwierdzić, jak wyglądały działki po tym czasie. Przyjmując, że wielkość domów mogła wynosić około 120–180 m², działki mogły mierzyć około 240–400 m²³⁵. Od połowy XIII w. aż do początków XV w. w Gdańsku lokacyjnym przeważały domy o konstrukcji szkieletowej, wypełnionej cegłą, zakładane na rzucie prostokąta, o przeciętnej szerokości 5–7 m, szczytem zwrócone ku ulicy. Wejście znajdowało się od frontu, prowadząc do sieni z kuchnią, a pomieszczenia mieszkalne ulokowane były od strony podwórza. Na górne piętro i strych, gdzie znajdował się spichlerz, dostawano się za pomocą drabiny. Układ ten uległ przemianom w okresie budownictwa murowanego, gdy pomieszczenia mieszkalne przeniesiono na górne piętra. Parter zaś został przeznaczony wyłącznie na cele handlowe lub pracownie. Ściany boczne domów wytyczały granice parceli, stanowiąc rodzaj muru ogniowego. Dachy były dwuspadowe, kryte słomą, a od połowy XV w. dachówką z trójkątnymi szczytami. Parcele były wąskie o szerokości 5–7 m, o znacznej głębokości od 30–40 m, czasem do 100 m³⁶.

Od II połowy XIV w. następował proces łączenia mniejszych parcel, ale jednocześnie zauważono poprzeczny podział głębokich parcel na dwie części. W ten sposób na miejscu dawnych zabudowań gospodarczych powstawały nowe domy mieszkalne. Na tyłach domu pozostały podwórka wewnętrzne i drewniane budynki gospodarcze³⁷.

Jak sądzi M. Rębkowski³⁸, w Kołobrzegu w II połowie XIII w. wszystkie

³⁵ K. Jażdżewski, *W sprawie Gdańska wczesnośredniowiecznego i metody planistycznej jego badania*, „Kwartalnik Historyczny”, R. LX, 1953, nr 3, s. 200.

³⁶ *Historia Gdańska*, t. 1, Gdańsk 1978, s. 451.

³⁷ *Ibidem*, s. 451–452.

³⁸ M. Rębkowski, *Stan i problematyka badań nad początkami miasta lokacyjnego w Kołobrzegu w świetle trzech pierwszych sezonów badawczych (1986–1988)*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XXXVII, 1989, nr 3–4, s. 467–469.

budynki, zarówno z frontowych partii działek, jak i z zaplecza, były orientowane dłuższymi bokami do ulicy. Ten sposób ustawiania domów spotykamy dość rzadko, gdyż preferowano raczej układ szczytowy, korespondujący z formą działek, wąskich i głębokich. Natomiast ulokowanie domów bokami dłuższymi wzdłuż ulicy mogło mieć wpływ na poszerzenie parceli. Wynikało to z wymiarów domów i parcel. W Kołobrzegu stwierdzono, że w niektórych partiach miasta działki pierwotne przypuszczalnie pokrywały się z późniejszymi, co sugerowałoby, że były powtórnie rozmiarzone.

W Dąbrównie, woj. olsztyńskie, ustalono, że parcela na terenie miasta na początku XV w. miała długość 40 m, szerokość 7,5 m, przy wymiarach domu szachulcowego około 12,5×4 m. Udało się ustalić, że budynki stały szczytem do ulicy. Dotychczasowe badania nie przybliżyły rozeznania w rozplanowaniu zabudowy parceli. Przypuszczać tylko można, że miała charakter w tej sytuacji dość typowy³⁹.

W Elblągu⁴⁰ mamy do czynienia z dwiema jednostkami miary zastosowanymi przy wydzielaniu parcel, a to: z prętem starochełmińskim (4,7 m) i prętem nowochełmińskim (4,32 m), przy czym pierwszą jednostką rozmiarzone około 68% parcel, a drugą około 18%. Wymiary parcel nie są jednakowe, mamy więc do czynienia z działkami jednoprętowymi, półtora, dwu- oraz dwu i pół prętowymi⁴¹. Podobnie różnorodna była liczba działek w poszczególnych pierzejach. Szerokość działek wynosiła około 9,5–11,5 m (tj. 2 do 2,5 pręta), głębokość około 23,5 m (5 prętów). Ogółem powierzchnia parcel mieściła się w przedziale od 93 m² do 277 m². Parcele były początkowo oddzielane płotem, później murem pożarowym (jak się udało ustalić w jednym przypadku, o szerokości 1,3 m). Część domów była położona we frontowej partii działki (Stary Rynek nr 66), niektóre zaś wznoszono w środku lub na tyłach parceli. Mogły one osiągać długość ponad 10 m. Domy w XIII w. prawdopodobnie szachulcowe, stały szczytem do ulicy, ale już w XIV w. zostały zastąpione budownictwem murowanym. W latach osiemdziesiątych XIII w. pojawiły się w Elblągu pierwsze murowane domy mieszczańskie – kamienno-ceglane budynki wieżowe tzw. kemenate, o wymiarach 7×7,3 m (ul. Kowalska). Wznoszono je zwykle w środku działki i pełniły

³⁹ Badania wykopaliskowe T. Poklewskiego, kierownika Instytutu Archeologii i Etnologii PAN w Łodzi, który uprzejmie udostępnił mi nie publikowane materiały.

⁴⁰ G. i T. Nawrołscy, *Wstępne wyniki badań archeologicznych Starego Miasta w Elblągu w latach 1980–1982*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XXXIII, 1985, nr 4, s. 383–409; G. i T. Nawrołscy, *Badania Starego Miasta w Elblągu w latach 1983–1984*, „Kwartalnik Historii i Kultury Materialnej”, R. XXXIV, 1986, nr 4, s. 609–648; T. Nawrołski, *Gebäude (...)*, s. 157–172; R. Czaja, T. Nawrołski, *Pierwotny Elbląg*, w: *Historia Elbląga*, t. 1 (do 1466 r.), Gdańsk 1993, s. 83; R. Czaja, *Socjotopografia (...)*, s. 24–30.

⁴¹ A. Kašinowski, *Ein Blick auf die Mittelalterliche Raumdisposition von Elbing und ihre Realisierung. Stadt – Baukomplex – Bauparzelle*, „Archaeologia Elbingensis” 1992, vol. 1, s. 67–71.

one funkcje mieszkalno-magazynowe⁴². Egzystowały one jeszcze w XIV w., o czym mówią źródła pisane. Dalej, w głębi działki, wznoszono inne obiekty, tak że około XV w. wolna przestrzeń na jej tyłach została zabudowana oficynami i budynkami gospodarczymi. Przy oficynach szachulcowych lub murowanych określanych jako „Hinterhaus”, znajdowała się latryna z kamienia lub drewna. Zabudowa parceli obejmowała 60% powierzchni niezależnie od ich szerokości.

W południowej części miasta w XIII w. budynki na parcelach były odsadzone od ulicy i oddzielone od niej płotem. Później, w połowie XIV w., linia zabudowy zbliżyła się do ulicy. Znane są też na peryferiach miasta z I połowy XIII w. tzw. budy kramarskie o powierzchni 46 do 158 m², ustawione na części parceli (połowie, jednej trzeciej lub jednej czwartej). Były to budynki szachulcowe, prawdopodobnie jednopiętrowe, które służyły jako miejsca zamieszkania i kramy handlowe. Domy w Elblągu były – jak sądzi A. Kąsinowski – klasycznymi przykładami domów halowych z sienią (Dielenhaus). Znamy je z Lubeki i Visby z drugiej połowy XIII w., gdzie wznoszono je powszechnie⁴³.

Zabudowa działki w Trzebiatowie na Pomorzu Zachodnim przypominała strukturę rozplanowania w Rydze czy Elblągu. Od frontu stawiano duży drewniany dom o konstrukcji szkieletowej, a do niego przylegała wielka oficyna murowana. Na dalszej części podwórza mieściły się drewniane obiekty gospodarcze. W ten sposób budynek murowany zajmował mniej więcej środek działki⁴⁴.

Najdokładniejsze obserwacje parcel na terenie Lubeki przeprowadzono na Hundestrasse 9–17. Mieściło się tam pięć parcel, dochodzących do siebie i odkrytych podczas badań wykopaliskowych⁴⁵. Znajdowały się one na wschodnim skłonie wzgórza miejskiego, w pobliżu kościoła św. Katarzyny. Teren ten był zasiedlony od połowy XIII w. I fazę zabudowy (I ćwierć XIII w.) reprezentowały jedynie resztki plecionki, być może z domu, który stał na dużej jeszcze parceli, obejmującej numery 9–13 wspomnianej ulicy. Możliwe, że areal tej parceli był jeszcze większy. W II/III fazie zabudowy (do końca XIII w.) wzniesiono w tym miejscu dom drewniany na przyciesiach, prawdopodobnie szachulcowy z wypełniskiem ceglany. Stwierdzono, że późniejsze budownictwo ceglane nie zmieniło ani położenia, ani kierunku ustawienia obiektu. Parcele były wydłużonym prostokątem, mniej więcej o długości około 45 m i szerokości 50 m (druga połowa XIII w.) i 20 m (koniec XIII w.), z głęboko zabudowaną powierzchnią, a domy stały ścianami szczytowymi przy ulicy. Parcele odgradzano murami pożarowymi lub płotem. Do domu drewnianego, długoczasowego przylegał budynek ceglany, typu „kemenate”, z paleniskiem. Spełniał więc on funkcję mieszkalną,

⁴² R. Czaja, T. Nawroński, *op. cit.*, s. 75.

⁴³ A. Kąsinowski, *op. cit.*, s. 68.

⁴⁴ *Miasta doby feudalnej w Europie środkowo-wschodniej*, red. A. Gieysztor i T. Roslanowski, Warszawa 1976, s. 304.

⁴⁵ W. Erdmann, *op. cit.*, s. 23.

natomiast dom frontowy mógł być magazynem lub warsztatem. Przy innej ulicy Lubeki ustalono mniej więcej podobny podział (Kapitelstrasse 5), z tym, że tutaj z tyłu parceli znajdował się jeszcze wolnostojący spichrz⁴⁶. Podobnie zabudowane parcele spotykamy w Saksonii i Westfalii. Odpowiadałyby one – jak określiła to W. Erdmann – dolnosaksońskim normom⁴⁷.

Od około 1300 r. pod wpływem zmieniającej się gospodarki i handlu, także dalekosiężnego, zmienia się struktura architektoniczna Lubeki⁴⁸. Wznoszono wtedy domy halowe (Hallenhauser-Dielenhauser) charakteryzujące się dużą sienią i umieszczonym pod jednym dachem spichrzem. Mieszkania znajdowały się w budynkach na tyłach – tworzących skrzydło boczne. W domu frontowym była wydzielona część ogrzewana „Dornse”, niekiedy służąca jako kantor. Domy halowe stały ścianami szczytowymi do ulicy, a jeden z nich należący pod względem wielkości do małych, miał wymiary 7,5×9 m. Na tyłach parcel zanotowano istnienie dołów kłocznych.

W XIV w. (V/VI faza zabudowy) następuje zagęszczenie zabudowy parceli przy ulicy, stają się one wąskie osiągając szerokość 3,8 m⁴⁹. Domy były małe, ale wewnętrzny podział miały podobny – frontowe „Dornse” i tylne pokoje. Przyległe do murów pożarowych, mniej więcej pośrodku długości domu, znajdowały się paleniska – miejsca po kuchni. Kuchnie na innych parcelach były oddzielone od domu murem pożarowym. Podobnie jak w XIII w. dalsze obiekty gospodarcze lokowano w głębi parceli i tam też znajdowały się kłoki.

Podsumowując można stwierdzić, że proces powstawania parcel w Lubece rozpoczął się przypuszczalnie w XII w., następnie szedł drogą stałego zagęszczania zabudowy i parcel w średniowieczu oraz w czasach nowożytnych. Domy, w XIII w. były przeważnie drewniane, ale już w tym czasie pojawiały się sporadycznie budynki ceglane. Typ domów jest różny – jednoizbowy i halowy. W XIV w. przy zagęszczonej zabudowie występują małe domy, także z sienią i z nadbudową⁵⁰.

Podobnie do lubeckiej zabudowy parcel kształtowały się struktury zabudowy miejskiej w innych rejonach północnych Niemiec. Stanowiły ją wąskie parcele

⁴⁶ *Ibidem*, s. 27.

⁴⁷ *Ibidem*, s. 27.

⁴⁸ W. Erdmann, *Entwicklungstendenzen des Lübecker hausbau 1100 bis um 1340. Ein Ideen-skizze*, „Lübecker Schriften zur Archäologie und Kulturgeschichte”, t. 7, Bonn 1983, s. 26; H. G. Stephan, *Archäologische Untersuchungen in der Hundestrasse in Lübeck*, w: *Archeologisches Korrespondenzblatt* 7, 1977, z. 4, s. 301–303; H. G. Stephan, *Archäologische Ausgrabungen im Handwerkviertel der Heusestadt Lübeck (Hundestrasse 9–17)*, „Lübecker Schriften zur Archäologie und Kulturgeschichte”, t. 1, Bonn 1978, s. 78.

⁴⁹ G. P. Fehring, *Entwicklung (...)*, s. 106–107.

⁵⁰ W. Erdmann, *Bau (...)*, s. 23–29; tenże, *Entwicklungstendenzen (...)*, s. 26–27; G. P. Fehring, *Entwicklung (...)*, s. 106–107; tenże, *Städtischer Hausbau in Norddeutschland von 1151 bis 1250*, „Zeitschrift für Archäologie des Mittelalters” 1986, z. 4, s. 43–61.

z rzędem parterowych domów szczytowych i idącymi w głąb działki dobudówkami gospodarczymi. Następnie do budynku frontowego dobudowywano górę, a od tyłu kuchnię z piwnicą. Przeróbkom ulegały też pomieszczenia wewnętrzne. Wydzielano izby o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, pomieszczenia o odmiennej funkcji, tj. część mieszkalną, magazynową i gospodarczą (razem stanowiły jedność). Nie można jednak tego schematu traktować jako skostniałego i całkowicie powielanego. Liczba pomieszczeń i ich przeznaczenie zależało od zapotrzebowania, zawodu i wymogów posiadaczy nieruchomości⁵¹.

W Rydze w XIII w., w związku z przyrostem ludności napływowej, zmienił się charakter zabudowy. Tradycja budownictwa miejscowego zachowała się tylko na miejscu ówczesnej osady, szczególnie że nowe regulacje prawne z 1293 r. zabraniały stawiania domów drewnianych⁵². Dlatego domy zrębowe są spotykane na obrzeżach miasta i przedmieściach. W obrębie średniowiecznego miasta dawny układ parcel nie został zachowany. Stare budownictwo tylko w części odpowiadało przebiegowi nowych, głównych ulic. Drugi etap zabudowy Rygi w XIII w., związany z napływem osadników niemieckich, charakteryzował się dominacją szachulcowej konstrukcji⁵³. Były to duże domy halowe, z paleniskiem pośrodku, ale nieogrzewanymi pomieszczeniami mieszkalnymi. Obiektom tym towarzyszyły parterowe dobudówki. Pojawiły się też piwnice. W sposobie planowania i konstrukcji domy w Rydze mają analogie północnoniemieckie (dolnosaksońskie). Domy szachulcowe stały na każdej parceli szczytem do ulicy. Od strony ulicy była duża sień, a część mieszkalna znajdowała się w tylnej części domu, od strony podwórza. Okazało się, że granice parcel z XV w., w większości pokrywają się z wcześniejszymi z XIII w. Budynki szachulcowe stawiano na parcelach różnej wielkości, z tym że na mniejszych obejmowały one całą powierzchnię o wymiarach około 8×11 m. Natomiast na dużych, budynek stał wolno na podwórzu. W starszym okresie pomiędzy domami istniało przejście o szerokości 1–2 m, tak że budynki nie stykały się ze sobą. Na dużych parcelach, obok budynków mieszkalnych, znajdowało się po jednym lub kilka obiektów gospodarczych. Interesujące, że w przypadku krzyżowania się drogi, same naroża ulic nie były zabudowane, a ściany boczne domów zostały przesunięte o parę metrów. Ten sposób zabudowy został uregulowany w 1293 r. odpowiednim zarządzeniem⁵⁴. W drugiej połowie XIII w. i w początkach XIV w. pojawiają się w Rydze pierwsze domy murowane, jednopomieszczeniowe, ale także dwupoziomowe. Dół budynku służył jako magazyn, a góra była mieszkalna. Na podwórzach

⁵¹ H. G. Griep, *Die Entwickles des Bürgerhauses in Norddeutschland*, w: *Häuser und Höfe im Ostseegebiet und im Norden vor 1500*, „Acta Visbyensia” 1976, s. 136.

⁵² A. Caune, *Gebäude (...)*, s. 174.

⁵³ *Ibidem*.

⁵⁴ *Ibidem*.

stały niekiedy budynki drewniane lub szachulcowe spełniające funkcje magazynowe. Na małych parcelach nie wznoszono domów murowanych.

Początkowo domy murowane były wolnostojące i w położeniu ich na parcelach nie zaobserwowano żadnych reguł. Zwykle oddalone były od ulicy, pośrodku podwórza, nie przylegały do sąsiednich budynków. Tak więc z domu szachulcowego z sienią i paleniskiem, z dwupiętrową tylną zabudową kamienną, rozwinął się, zdaniem A. Caunego dom gotycki⁵⁵. Domy gotyckie stały szczytami do ulicy, a do ich ścian bocznych przylegała sąsiadująca zabudowa zajmująca całą szerokość parceli. Podwórza na zapleczu były raczej małe. Należy nadmienić, że parcele nie były jednakowe, miały różne wielkości, uzależnione od położenia w obrębie miasta i sytuacji właściciela. Granice działek utworzonych po XIII w. wykazują stabilizację aż do XIX w.⁵⁶

Godnym uwagi jest fakt, że w miastach północnoeuropejskich paleniska służące do gotowania nie mieściły się w budynkach mieszkalnych, lecz były lokowane w osobnych kuchniach. W związku z tym obowiązywał odpowiedni zakaz, przypuszczalnie miano tu na względzie zabezpieczenia przeciwpożarowe. Podobną sytuację zauważa się w domach chłopskich, gdzie od XIII w. zwiększa się liczba pomieszczeń, następuje podział wewnętrzny na sień i komorę, zaś kuchnię lokowano na podwórzu⁵⁷.

Wiadomości na temat parcel na Litwie czerpaliśmy z badań Kowna, powstałego w źródłach dwóch rzek – Wili i Niemna⁵⁸. W II połowie XIII w. istniało tutaj podgrodzie, a uporządkowanie parcel zaczęło się od nadania praw niemieckich przez Witolda w 1405 r. Wiadomości na temat parcel odnoszą się do XV w., stąd nieporównywalność ich pod względem chronologicznym z omawianymi miastami, gdyż rozwój Kowna nastąpił z opóźnieniem w stosunku np. do Gdańska czy Lubeki. Najwięcej danych mamy o działkach mieszczańskich, stanowiących rodzaj małych fortec. Zabudowa przy rynku była podporządkowana rozwijającemu się handlowi, natomiast peryferie miasta różniły się strukturą parcel i miały bardziej wiejski charakter, z drewnianymi domami i większą liczbą obiektów gospodarczych. Parcele otaczano wysokim drewnianym płotem lub murem kamiennym. Działka przy rynku była długa na 103 łokcie, szeroka na 38,25 (łokieć litewski – około 60 cm) – czyli miała mniej więcej 60 m długości i 23 m szerokości. Zabudowę parceli stanowił piętrowy dom murowany (o wymiarach

⁵⁵ *Ibidem*, s. 175.

⁵⁶ A. Caune, *Gebäude (...)*, s. 174–176; tenże, *Die hauptergebnisse der archäologische Forschungen in Riga in den letzten 50 Jahren (1938–1989)*, „Fennoscaudia archaeologica”, VII (1990), s. 87; tenże, *Die als Keller Eingetieften Holzständerbauten des 13 Jhr. in Riga*, „Zübecker Schriften zur Archäologie und Kulturgeschichte”, t. 23, Bonn 1993, s. 204; tenże, *Žiliszca Riga XII–XIV w.*, Riga 1984, s. 112.

⁵⁷ *Miasta doby feudalnej (...)*, s. 291–292.

⁵⁸ J. Oksas, *XVI–XVII a. miestiecuų pastatu šalia Kauno Turgavietės suplanavimas ir interjerai*, w: *Architektūros Paminklai X*, Vilnius 1987, s. 3.

32,75 × 16,25 łokci). Na jej końcu stał parterowy budynek murowany o długości 28 łokci i 12,5 łokci szerokości, z dwoma wrotami wiodącymi na podwórze i ulicę. Obok domku mieściły się składy drewniane i szopy. Zachodnia część podwórza nie była zabudowana. Całość otaczał mur⁵⁹, datowany na XVI w.

Analogicznie do Kowna, rozwój zabudowy parcel w Tallinie możemy prześledzić dopiero w XIV i XV w. tylko w przypadku pojedynczych obiektów. Z XIV w. pochodziły drewniane domy frontowe, usytuowane przy ulicy, za nimi wznosiły się domy murowane na planie kwadratu. W następnym etapie (XV w.) dom drewniany zastąpiono murowanym, a całość, chociaż nie zawsze, pokrywał wspólny dach. Dom tylny był w zasadzie dwupomieszczeniowy, jednak spotykało się też jednoprzestrzenne. Ten typ rozplanowania jest charakterystyczny dla wielu parcel Tallina. Ma on wiele wspólnego z typem „kemenate”, chociaż ta nazwa nie jest znana w Tallinie, zastępuje je „dormitorium” odnotowane w źródłach pisanych w połowie XIV w.⁶⁰ Duże domy kupieckie i innych bogatych mieszczan były ulokowane z reguły na dużych parcelach ukształtowanych w formie wąskiego pasa ciągnącego się przez cały kwartał, od ulicy frontowej do tylnej, gdzie mieściła się brama. Głębokość parceli wynosiła do 100 m, szerokość 7–11 m. Dom stał szczytem do ulicy, na zapleczu zaś znajdowało się wiele domów przeznaczonych dla czeladzi czy też do celów gospodarczych. Parcele były oddzielone od siebie wysokimi na 10 stóp murami o grubości 2 stóp. Obok „bogato” zabudowanych parcel spotykamy skromniejsze, z małymi domami, nie różniącymi się konstrukcyjnie od dużych. Wielkość działek też była zróżnicowana, posiadała albo wydłużony, pasmowy kształt lub bardziej zbliżony do kwadratu. Małe domy dwupomieszczeniowe, stojące równolegle przy małych uliczkach, były głównie zamieszkałe przez uboższą ludność.

Ponadto istniały domy zwane boda (budy), o charakterze mieszkalno-warsztatowo-magazynowym, zasiedziały przez rzemieślników. Ich parcele były skromnie zabudowane. Nieraz „budy” nie były własnością rzemieślników, a należały do bogatego mieszczanina, zamieszkującego w innej części miasta, któremu płacono czynsz o zróżnicowanej wysokości⁶¹. Rozwój domów w Tallinie charakteryzujący się dużą różnorodnością nawiązuje do dolnoniemieckich typów budowli.

Nieco inaczej kształtował się rozwój domu mieszczkańskiego na Rusi, powiązany strukturalnie z budownictwem chłopskim. Domy niebogatych mieszczan, w większości stanowiła jedna izba. Położone były one w głębi podwórza, a całość zabudowy ogrodzona palisadą. Dopiero znacznie później (XII–XIII w.), domy

⁵⁹ J. Oksas, *op. cit.*, s. 68.

⁶⁰ A. Plassterer, *Das Revaler Pergament Rentenbuch 1382–1518. Publikationen aus dem Revaler Stadtbücher I*, nr 752 (J. 1349).

⁶¹ H. Üprus, *Das Wohnhaus in Tallinn vor 1500*, w: *Häuser und Höfe im Ostseegebiet und im Norden vor 1500*, „Acta Visbyensia” 1976, s. 150–162.

miejskie przysuwają się bezpośrednio do ulicy, przylegając do niej krótszą ścianą. W XIII–XV w. spotykamy już domy trzyizbowe lub mające więcej pomieszczeń, z sienią pośrodku, z której było wyjście do następnych pomieszczeń położonych od strony ulicy i do kuchni lub innych przybudówek gospodarczych ulokowanych od strony podwórza. Wejścia do sieni posiadały ganek (przy ścianie dłuższej). Takie rozplanowanie, z odizolowaną kuchnią i wyspecjalizowanymi pomieszczeniami, odpowiadało prawdopodobnie potrzebom rodziny mieszczańskiej. Przez jakiś czas nie widziano potrzeby dobudowywania piętrowych. Domy piętrowe powstają znacznie później, bo w XVIII w. i najczęściej były budowane przez bogaczy. Jednak zasada rozplanowania dolnej kondygnacji pozostała ta sama, górną zaś zajmowały dodatkowe pokoje mieszkalne. Wszystkie domy były drewniane, budowane na zrąb⁶².

Zabudowa parcel i typy budownictwa w kręgu północnym (Gotlandia, Norwegia) wykazują duże podobieństwo. Na Gotlandii ten sam typ domu budowano zarówno na wsi, jak i w mieście. Różnica polegała tylko na innym sposobie życia mieszkańców i wewnętrznym rozplanowaniu domu.

W Visby w pierwszej połowie XIII w. przy znaczniejszej ulicy mieścił się parterowy budynek będący składem towarów, a część mieszkalna była położona w tylnej części podwórza⁶³. W połowie XIV w. domy mają już piętrową nadbudowę z częścią mieszkalną, a kuchnia i obiekty gospodarcze zajmowały dalsze partie podwórza. Zdarzało się jednak, że niektóre parcele zabudowano tylko składami, być może należały one do kupców, którzy chwilowo przebywali w Visby lub mieli swoje mieszkania w innej części miasta.

Domy – składy występują w różnych odmianach, m.in. z galeryjkami, przypominające spichrze wiejskie. W późnym średniowieczu, poza centrum miasta, pojawiają się inne obiekty gospodarcze, jak stodoły czy stajnie.

W Norwegii – Oslo, duże parcele były zabudowane budynkami drewnianymi, zrębowymi, ustawionymi rzędowo, pomiędzy którymi mieściło się podwórze. W zasadzie dłuższa ściana domu przylegała do ulicy, ale czasami zwracano ku niej ścianę szczytową. Ciągające się w rzędach obiekty miały różnorakie przeznaczenie, mieszkalne, kuchenne, gospodarczo-magazynowe. Domy mieszkalne już od XIII w. były piętrowe, a powierzchnia parcel obejmowała około 1000–1100 m². Parcele były oddzielone niekiedy od siebie płotem⁶⁴. Podobny sposób zabudo-

⁶² M. G. Rabinowicz, *K ewolucji gorodskiego žilišča vostočnych Slawian w epochu feodalizma. Dom rjadowego gorožanina w IX-sieredinie XIX w.*, w: *Trudy V Mieždunarodnogo Kongressa Archeologov Slavinstov*, t. 2, Kijew 1988, s. 128–129.

⁶³ G. Svahnström, *Häuser und Hofe der Handeltreibenden Bevölkerung und auf Gotland während des Mittelalters*, w: *Häuser und Höfe Ostseegebiet und im Norden vor 1500*, Visby 1976, s. 24.

⁶⁴ E. Schia, *The Townyards in medieval Oslo size and Layout from the 11th to the 16th century*, „*Archaeologia Elbingensis*” 1992, vol. 1, s. 151–153.

wania parcel, charakteryzujący się tylko mniejszą liczbą obiektów umieszczonych na działce oraz parterową zabudową spotykamy na terenie Norwegii (Oslo, Bergen) również wcześniej, bo w XII w.

W Danii domy były podzielone na wąskie, ale długie parcele, które często rozciągały się od głównej ulicy do nabrzeża portowego. Domy mieszkalne, niekiedy piętrowe miały wymiary 7,5–8 m×10 m, i stały ścianą dłuższą do ulicy. Do domu przylegały wąskie budynki, ustawione wzdłuż granicy parceli. Na tyłach mieściły się budynki gospodarcze i spichrze⁶⁵ przypuszczalnie w konstrukcji szachulcowej. Znany też jest inny sposób zabudowy późnośredniowiecznej działki. Przy ulicy stał zwrócony do niej szczytem dom o szerokości 6,5 m i długości 15 m. Na jego tyłach wznoszono kwadratową, murowaną budowlę o wymiarach 5×5 m, luźno stojącą, która jak się przypuszcza mogła być kuchnią. Niektóre kwartały były zabudowane ciasno w miejscach targowych i w portach⁶⁶. W Kopenhadze dom główny był połączony ze skrzydłem bocznym wzniesionym w konstrukcji szachulcowej. Kuchnia znajdowała się w skrzydle bocznym, na tyłach. Natomiast w starszej fazie zabudowy parceli, przy ulicy stał magazyn, ewentualnie buda kramarska, natomiast część mieszkalną stanowił budynek położony na podwórzu, pomiędzy innymi małymi domami. Tak więc późniejszy dom miejski powstał przez zrośnięcie się wolnostojącego domu mieszkalnego na tyłach podwórza z budynkiem magazynowym, niekiedy piętrowym, stojącym wzdłuż ulicy, oraz przez przesunięcie części mieszkalnej na front, przy równoczesnej zmianie charakteru budowli magazynowej. Jeszcze obecnie spotyka się domy frontowe z górnymi piętrami posiadającymi magazyny. W Kopenhadze istnieje też inny charakter zabudowy o charakterze raczej wiejskim⁶⁷. Są to duże parcele, otoczone murem. Murowany dom mieszkalny, najczęściej piętrowy, usytuowano pośrodku parceli. Część przednia parceli od strony ulicy spełniała rolę podwórza, natomiast tylna służyła jako ogród. Na podwórzu, z którego był wyjazd przez budynek bramny, stała pewna liczba budynków drewnianych, najczęściej szachulcowych o przeznaczeniu rzemieślniczo-gospodarczym. Tu też mieściły się kloaki. W północnej Jutlandii, w Aalborg, w części portowej znajdowały się zagrody kupieckie, na których domy stały ścianą przy ścianie, gęsto obok siebie. Domy były długie, dwupiętrowe, sięgające w głąb parceli i stojące ścianami szczytowymi do ulicy. Część mieszkalna obejmowała piętro, wyżej były magazyny. Ponadto obiekty mieszkalne znajdowały się na tyłach domów, rozciągnięte w głąb podwórza. Istniała też inna forma zagrody – z małym domem stojącym szczytem do ulicy i boczną dobudówką. Wejście prowadziło do sieni.

⁶⁵ H. H. Engqvist, *Über die Gestaltung und Dioposition Bürgerhauses in Dänemark um 1500, w: Häuser und Höfe in Ostseegebiet und im Norden (...)*, s. 173.

⁶⁶ *Ibidem*, s. 173.

⁶⁷ *Ibidem*, s. 183.

Tylnie pomieszczenia były mieszkalne, z kominem. Nie wiadomo, jaką funkcję pełniły pomieszczenia w skrzydle⁶⁸.

W południowej Jutlandii przeważały domy ustawione szczytowo. Miały one całkiem inny podział niż podobne domy w pozostałych częściach kraju. Większość z nich była otoczona przez dwa lub trzy budynki gospodarcze. W przedniej połowie domu, podzielonej na 6–7 części, mieściła się sień, a w drugiej kuchnia. Pozostałe partie służyły jako izby⁶⁹.

Terytorialnie Holandia nie mieści się w omawianej problematyce, jednak występujące tutaj podobieństwo z zabudową parcel z pobrzeża Bałtyku i powiązania hanzeatyckie, skłoniły mnie do uwzględnienia tegoż obszaru.

W Niderlandach zabudowanie parcel w ich części przedniej stanowiły domy drewniane, jednonawowe o konstrukcji słupowej, szerokości 4–6 m i długości 11 m. Być może były to szopy lub stodoły. Natomiast właściwy dom mieszkalny „kemenate” mieścił się w głębi parceli i był stawiany tu już w XI w. W stulecie później obydwie objekty zostały połączone w jeden, długi dom, który w XIII w. uległ wewnętrznemu podziałowi, wzdłuż i wszerz. Wraz z podziałem zastosowano do jego budowy cegłę⁷⁰. Typowym przykładem może być kompleks zabudowy znany z XIV w. w Dortrecht, składający się z domu stojącego szczytowo przy głównej ulicy, sięgającego w głąb parceli na 20 m i spichrza. Cała działka rozciągała się aż do nabrzeża i stanowiła wraz z nim całość. Na parceli znajdowały się także warsztaty szkutnicze. Od strony wody parcela była odgradzona solidnym murem. Przypuszczalnie dom, tylko częściowo odkryty, należał do typu domów sieniowych (Dielenhaus), charakterystyczny dla miast hanzeatyckich. Choć jest on typowy dla budownictwa niderlandzkiego, nie jest wykluczone istnienie wielu jego odmian. Niezmiennie pozostają tylko główne elementy – duże pomieszczenie z wejściem na środkowej osi od strony ulicy. Dalsze części zajmowały izby wielofunkcyjne⁷¹.

IV

Zagadnienia związane z procesami rozwoju miast wczesno- i późnośredniowiecznych wciąż należą do trudnych i mimo zebranej już dużej wiedzy na ten temat, nie zawsze dobrze poznanych.

Wydaje się, że lokacje otwierają ważny etap rozwoju miasta oparty na istotnych zmianach przestrzennych. Zapewne wpływ na to miały przemiany w za-

⁶⁸ *Ibidem*, s. 177.

⁶⁹ *Ibidem*, s. 181.

⁷⁰ H. Sarfatij, *Archäologisches zum Thema: Die Häuser und die Niederländischen Städte*, „Archäologia Elbingensis” 1992, vol. 1, s. 124.

⁷¹ *Ibidem*, s. 123–124.

kresie stosunków własnościowych i gospodarczych⁷². J. Pudełko, rozpatrując zagadnienie związane z wielkością unormowanej działki w miastach średniowiecznych, wyróżnia trzy etapy ewolucyjne parcel, które właściwie jeszcze nie są dość dobrze zbadane⁷³.

Pierwszy, jeszcze działki nieunormowanej, o niezbyt regularnym układzie; drugi, stosowania działki unormowanej, w pustym układzie i trzeci – dotyczący już pojawienia się w pełni dojrzałych regularnych układów miast średniowiecznych.

Jak już wspomniałam, opierając się na przykładzie Gdańska, przy końcu XII w. i w początkach XIII w., kiedy wyraźnie już zarysowuje się stałe miejsce stawiania domów, a co za tym idzie ewentualność dziedziczenia działek, istnieje już możliwość pewnej regulacji prawnej z tym związanej oraz pobierania czynszu⁷⁴.

Wielkość działek w miastach u progu późnego średniowiecza, była bardzo zróżnicowana, w zależności od lokalizacji, regionu, przynależności społecznej i zawodu właściciela.

Początkowo działki były duże, najczęściej szerokość ich odpowiadała szerokości obiektu na niej postawionego, natomiast głębokość wydaje się być całkiem dowolna, najczęściej znaczna. Różne podziały spadkowe, sprzedawanie parcel, przyrost ludności sprzyjały procesowi rozpadu działek, ale też i ich łączeniu. Dzielenie parcel szło najczęściej po osi wzdłużnej, rzadziej poprzecznej. Stąd działki mają kształt wydłużonych prostokątów, a zwiększenie liczby zabudowy, szczególnie obiektów gospodarczych powoduje przesuwanie się w głąb parceli.

Pod koniec XIII w. nowe koncepcje urbanizacyjne w sposób prosty i czytelny podporządkowywały przestrzeń potrzebom zawodowym. W przypadku miast pobraża Morza Bałtyckiego związanych z handlem nadbałtyckim można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że działki lokowane w centrum miasta, w pobliżu rynku, były zasiedlane przez kupców i bogatych rzemieślników. Dla nich rezerwowano około 4/5 miejsca. Rzemieślnicy tworzyli zgrupowania według specjalności. Peryferie były zamieszkiwane przez uboższych mieszkańców, w tym także rzemieślników, takich jak: piekarze, bednarze, browarnicy, tkacze. W ten sposób powstawały dzielnice lepsze i gorsze⁷⁵.

Wielkość działek w zasadzie była podporządkowana dyspozycji przestrzeni miejskiej i różna dla każdego miasta. Z tego względu nie będę przytaczała szcze-

⁷² J. Pudełko, *op. cit.*, s. 7.

⁷³ *Ibidem*, s. 24.

⁷⁴ S. Inglot, *Historia społeczna i gospodarcza średniowiecza*, Wrocław 1949, s. 141; J. Bardach, *Historia państwa i prawa polskiego*, cz. I, Łódź 1955, s. 57.

⁷⁵ M. Bogucka, H. Samsonowicz, *Dzieje miasta i mieszczaństwa w Polsce przedrozbiorowej*, Wrocław 1986, s. 90–91; R. Czaja, *Socjotopografia (...)*, s. 133–138.

gółowo wymiarów poszczególnych parcel, ponieważ zostały już wymienione m.in. w pracach J. Pudelko⁷⁶, A. Dunin-Wąsowicz⁷⁷, a także T. Zagrodzkiego⁷⁸. Dla przykładu przytoczę, że np. w Gdańsku wynosiły 5–7 m × 30–100 m, w Lubecie 20–50×45 m, w Tallinie 7–11 × do 100 m. Najlepiej wielkość działek położonych przy rynku, a także na peryferiach została przebadana w Elblągu⁷⁹. Szerokość działek wahała się tam od 1 do 2,5 pręta (1 pręt 4,32–4,70 m), przy czym najczęściej występowały działki 1,5-prętowe, rzadko 2,5-prętowe. Głębokość oscylowała w granicach 5 prętów, mniejsze 3,5–4,5 pręta (powierzchnia wynosiła od 93 do 277 m²). Najczęściej spotykana działka tzw. pełnowartościowa, miała wymiary 1,5×5 prętów (powierzchnia około 140 m²)⁸⁰. Zróznicowana była wielkość parcel zajętych pod „budy”, obejmowały one powierzchnię od 46 m² (4,6×10 m) do 158 (6,8×23,1 m)⁸¹.

Istotną sprawą, mało dotąd poruszaną w literaturze przedmiotu, jest kwestia zabudowania parcel, niekoniecznie jednolitego na różnych terenach i zmieniającego się w czasie. Szczególnie różnice zauważa się w okresie przejściowym, kiedy zanika z krajobrazu architektury miejskiej budownictwo drewniane, a pojawia się w pełni murowane, co nastąpiło w XV w. Zanim domy murowane wyparły budynki drewniane, zauważamy ich koegzystencję na działce, przy czym drewno jako surowiec jeszcze długo było używane do wznoszenia budowli o charakterze gospodarczo-sanitarnym. Przypuszcza się, na podstawie badań, że zabudowa zajmowała około 60% powierzchni parceli⁸².

Granice parcel niejednokrotnie były ograniczone płotami drewnianymi (Elbląg, Lubeka, Ryga, Nowogród, Stara Ładoga), później zastąpionymi elementami ceglanyymi, które najczęściej stanowiły konstrukcje ścian bocznych, zwane również murami ogniowymi. Jak podaje T. Nawroński, opierając się na niepublikowanej dokumentacji A. Kąsinowskiego, pierwszym etapem stawiania domu murowanego było wzniesienie muru międzydziałkowego⁸³. Budowano go na fundamentach kamiennych mających 1,2–2,5 m szerokości i przynajmniej 1 m wysokości, a długość zachowanych murów wahała się w granicach 13 do 17 m. Mur, według kodeksu prawa lubeckiego był stawiany wspólnie, a koszty jego wznoszenia były dzielone pomiędzy sąsiadów⁸⁴.

⁷⁶ J. Pudelko, *op. cit.*, s. 3–26; tenże, *Działka lokacyjna w strukturze przestrzennej średnio-wiecznych miast śląskich XIII wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, t. IX, 1964, z. 2, s. 115–136.

⁷⁷ A. Dunin-Wąsowiczowa, *op. cit.*, s. 341–346.

⁷⁸ T. Zagrodzki, *op. cit.*, s. 1–101.

⁷⁹ R. Czaja, T. Nawroński, *op. cit.*, s. 83–85; R. Czaja, *Socjotopografia (...)*, s. 29.

⁸⁰ R. Czaja, T. Nawroński, *op. cit.*, s. 83.

⁸¹ R. Czaja, *op. cit.*, s. 29, tam dalsza literatura.

⁸² R. Czaja, T. Nawroński, *op. cit.*, s. 84.

⁸³ *Ibidem*, s. 207.

⁸⁴ AP Gd. Codex A art. 105, s. 25v; R. Czaja, T. Nawroński, *op. cit.*, s. 206.

W Tallinie parcele były rozdzielone wysokimi murami o grubości 2 stóp i wysokości 10 stóp. Pomiędzy parcelami mogły się znajdować wąskie przejścia zwane miedzuchami o szerokości 1–2,5 m. Ponadto stwierdzono funkcjonowanie różnych rowów odpływowych przebiegających na granicy parcel. Ślady ograniczania działek nielicznie odkrywano podczas prac wykopaliskowych, stąd wiadomości na ich temat są szczupłe.

Przeważają domy ustawione ścianami szczytowymi (Gdańsk, Elbląg, Lubeka, Ryga, Tallin, Visby), rzadziej ścianami dłuższymi (Oslo, Kopenhaga). W Gdańsku odkryty jeden dom szachulcowy miał wejście od frontu do sieni i kuchni. Pomieszczenie mieszkalne znajdowało się od strony podwórza. Podobnie wyglądała sytuacja w Elblągu, w którym najstarsze domy – o czym świadczą zachowane dolne partie budynków – były wznoszone w konstrukcji ramowo-słupowej lub jak np. w Rydze – szachulcowej, i – jak można mniemać – zapewne w pierwszej fazie parterowe. Nie można jednak wykluczyć istnienia nadbudowy o przeznaczeniu gospodarczo-magazynowym. W Lubece i innych miastach północnych Niemiec oraz pobrzeżach Morza Bałtyckiego występują duże domy typu halowego, charakteryzujące się sporą sienią, z częścią mieszkalną znajdującą się w tylnej partii domu, od strony podwórza. Wejścia lokowano dwustronnie, od ulicy i od strony podwórza. W Oslo, a wcześniej w Rydze, bo w końcu XII w. i początku XIII w. spotykamy domy zrębowe, stawiane na parcelach otoczonych drewnianym płotem, nawiązujące zabudową do struktur bardziej wiejskich niż miejskich.

Proces podwyższania domów mógł następować w połowie XIV w. i łączył się z przystosowaniem budynku do funkcji mieszkalno-magazynowych, charakterystycznych dla miast hanzeatyckich. Mniej więcej w tym samym czasie pojawiają się oficyny, dostawiane do domu frontowego i które zarazem częściowo stanowiły granicę parceli. Wszystkie te zmiany prowadziły do większej zabudowy działki i zmniejszenia powierzchni podwórka. Charakterystycznym akcentem miast północnych (Elbląg, Ryga, Tallin, Lubeka, także w Niderlandach) było pojawienie się od końca XIII w. budynków wieżowych, zwanych kemenate. Były one stawiane na tyłach domów frontowych, mniej więcej pośrodku działki, murowane i piętrowe. Pełniły one funkcje mieszkalno-magazynowe. Stawiano je na planie kwadratu, o wymiarach mniej więcej 5,5×5,5 m lub 7×7,3 m. Grubość muru w przypadku wieży w Elblągu wynosiła 1,1–1,2 m.

Pod koniec XIII w. na północy Europy (Lubeka, Visby) pojawia się na froncie działki dom murowany z dużą sienią, a jako skrzydło boczne, budynek murowany, przeznaczony na mieszkania. Ogólnie można powiedzieć, że na froncie dominuje zabudowa o funkcji gospodarczo-magazynowej, z tylną częścią przeznaczoną na mieszkania. Ten rodzaj zabudowy jest charakterystyczny także dla Saksonii i Westfalii i odpowiada normom dolnosaksońskim⁸⁵. Uważam, że późno-

⁸⁵ W. Erdmann, *Bau (...)*, s. 27.

średniowieczne, wąskie kamienice zostały utworzone przez scalenie funkcji domu mieszkalnego wolnostojącego na podwórzu i budynku magazynowego od ulicy.

Rzadko spotyka się, aby dom stał pośrodku parceli, a z tyłu znajdował się ogród, chociaż taka sytuacja występuje w Kopenhadze.

Interesujący jest fakt, szczególnie w miastach hanzeatyckich, występowała kuchnia poza domem mieszkalnym, przy murze pożarowym. Natomiast izby mieszkalne są pozbawione ogrzewania. Budynki gospodarcze, spichrze, stajnie, stodoły znajdują swoje miejsce w głębi parcel dochodząc niejednokrotnie aż do tylnej granicy działki. Zdarza się jednak, w wypadku domów piętrowych, frontowych, że spichrz zajmuje górne piętro lub strych domu (Gdańsk). W tylnej części działek są lokowane kloaki, rzadziej odkrywane w trakcie badań wykopaliskowych.

Niewątpliwie na parceli musiały istnieć studnie, albo na każdej, albo wspólne dla większej grupy, jak np. w Kownie, gdzie studnie były zlokalizowane na granicy działek, i w ten sposób jedna obsługiwała dwie parcele. Właściwie w innych badanych miastach studnie były rzadko odkrywane.

Należałoby wspomnieć jeszcze o zabudowie parcel niezbyt wprawdzie licznej na peryferiach miasta. Określa się je w literaturze jako „budy” (Elbląg, Kopenhaga, Lubeka). Były to rzeczywiście budy kramarskie, stojące przy ulicy, a przy nich, z tyłu mógł się znajdować dom mieszkalny, choć niekoniecznie. Termin „buda” określał zarazem mniejsze parcele bez podwórza. Powierzchnia „bud” była zróżnicowana, np. w Elblągu w przedziale 46–158 m² ⁸⁶.

W przypadku Elbląga „budy” wznoszono w konstrukcji szachulcowej, jednopiętrowe, służące zarówno do mieszkania, jak i prowadzenia działalności rzemieślniczej czy handlowej. Zajmowały one całą powierzchnię działki. Najwyżej były cenione budy kramarskie lokowane bliżej centrum miasta, najniżej – najbardziej oddalone od niego. Budy, już od XII w. lokowano przy placach targowych i kościołach i należały one np. do piekarzy, szewców, kupców. Ten wzorzec – zdaniem R. Czaja⁸⁷ – nawiązuje do koncepcji zabudowy wielu miast hanzeatyckich (Rostock, Ryga, Tallin, Królewiec), a także nie bez znaczenia były tu wpływy z miast nadreńskich i westfalskich. Dla uwypuklenia specyfiki strefy północnej należałoby przytoczyć za C. Buśko kształtowanie się zagospodarowania parcel na południu Polski⁸⁸. Strefa I – z budynkiem mieszkalnym; II – spichrze i inne obiekty gospodarcze; III – produkcyjne i dalsze gospodarcze, a ostatnia – sanitarne. Zróżnicowanie dotyczy strefy I, gdzie dom mieszkalny był wysunięty przed front, gospodarcze zaś lokowano z tyłu, w przeciwieństwie do

⁸⁶ R. Czaja, T. Nawroński, *op. cit.*, s. 209.

⁸⁷ R. Czaja, *op. cit.*, s. 23.

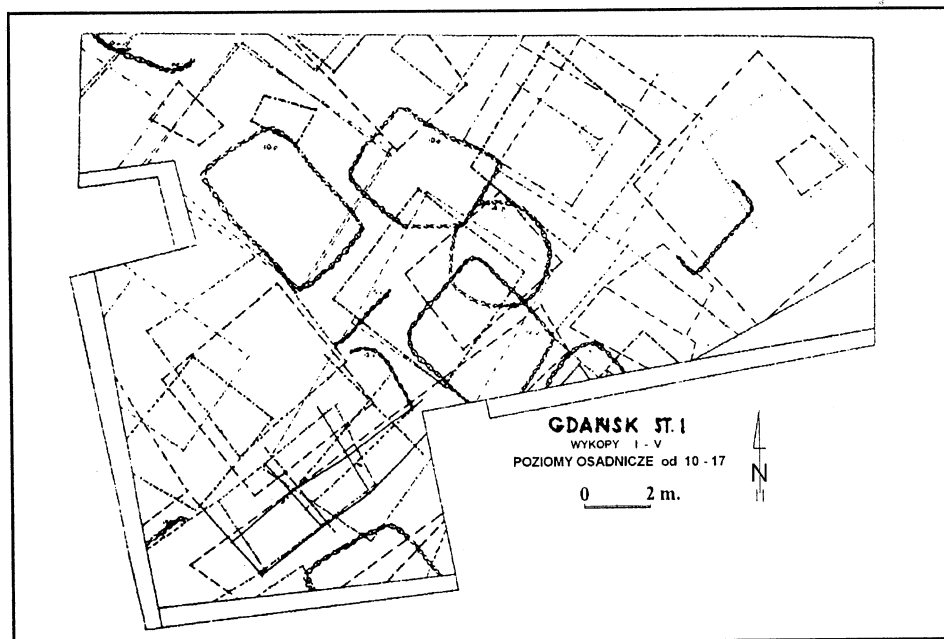
⁸⁸ C. Buśko, *Z badań wewnętrznego rozplanowania działki mieszczańskiej na Śląsku*. Maszynopis (s. 11) udostępniony mi przez autora, za co jestem Mu niezmiernie wdzięczna.

wspomnianych już miast kręgu hanzeatyckiego. Być może układ taki był szczególnie dogodny dla ośrodków o rozwiniętym handlu nadmorskim, zamieszkałych przez kupców, gdzie ważną rolę spełniała część magazynowo-kantorowa umieszczona przy ulicy, a część mieszkalna, jako bardziej prywatna była ukryta na drugim planie. Obiekty gospodarczo-sanitarne zawsze lokują się na tyłach działek. Różnice natomiast, wynikają z natury gospodarczej i tradycji budowlanych, oraz uwarunkowań regionalnych. Z chwilą zawężania się powierzchni parcel w centrum miasta, a co za tym idzie likwidacji podwórzy, funkcje gospodarcze przejmuje dom frontowy, któremu przybywają piętra. Parter był przeznaczony na cele magazynowo-gospodarcze, góra na mieszkalne, a strych może spełniać rolę spichrza. Nadto są też wykorzystywane piwnice jako składy.

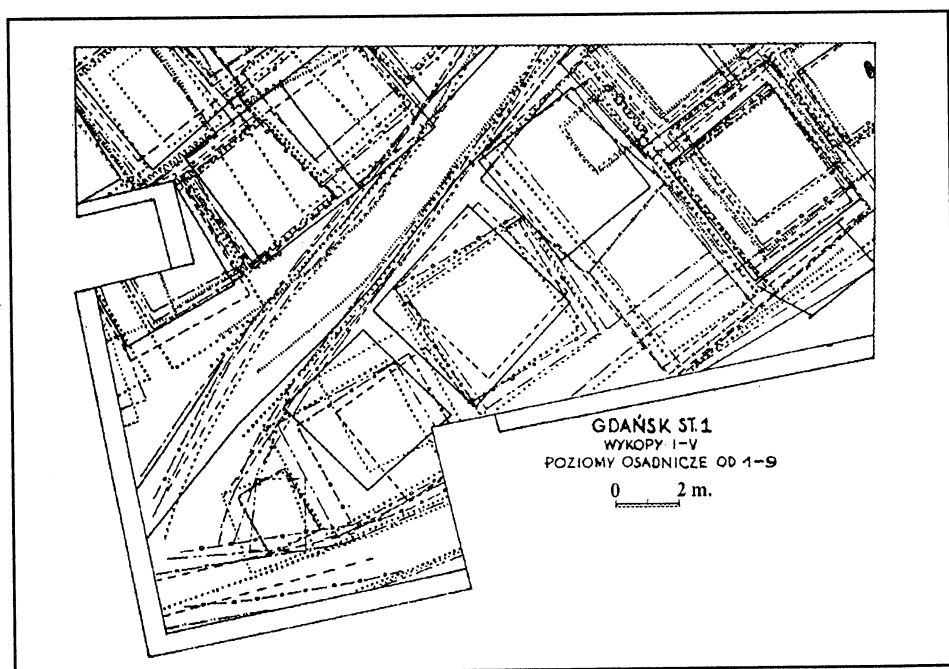
Na zakończenie należy zwrócić uwagę, że od początku średniowiecza (druga połowa XIII w.) w ośrodkach miejskich na pobrzeżu Morza Bałtyckiego z reguły dominował dom halowy z dużą sienią o przeznaczeniu rzemieślniczo-handlowym lub magazynowym, ustawiony szczytowo do ulicy. Od tyłu mieściła się część mieszkalna i budynki gospodarczo-sanitarne. Charakterystyczne też dla tego rejonu są tzw. kemenate. Domy halowe z sienią można uważać za wyznacznik regionalny dla ośrodków miejskich pobrzeża bałtyckiego, związanych z Hanżą lub prowadzący z nią handel, stąd zapotrzebowanie na duże składy magazynowe. Lokowanie obiektów gospodarczo-sanitarnych w tylnej części parceli jest zjawiskiem powszechnym również dla obszarów południowych. Przeciwstawieniem północnego domu halowego są dla terenu środkowoeuropejskiego rozmaite odmiany budynków wieloprzestrzennych i wielopoziomowych⁸⁹, a także budynki z sienią przejazdową, niespotykane na północy Europy.

Sądzę, że informacje o zabudowie i przemianach, jakie zachodziły na najmniejszej jednostce układu urbanistycznego, jakim była działka, wiążą się ściśle z przemianami w różnych regionach, a w tym w poszczególnych ośrodkach miejskich. Badania na ten temat trudno uważać za zakończone, szczególnie, że materiał źródłowy rozkłada się bardzo nierównomiernie. Należy mieć nadzieję, że dalsze badania integrujące wyniki analizy źródeł pisanych z badaniami wykopaliskowymi wyjaśnią interesujące nas problemy.

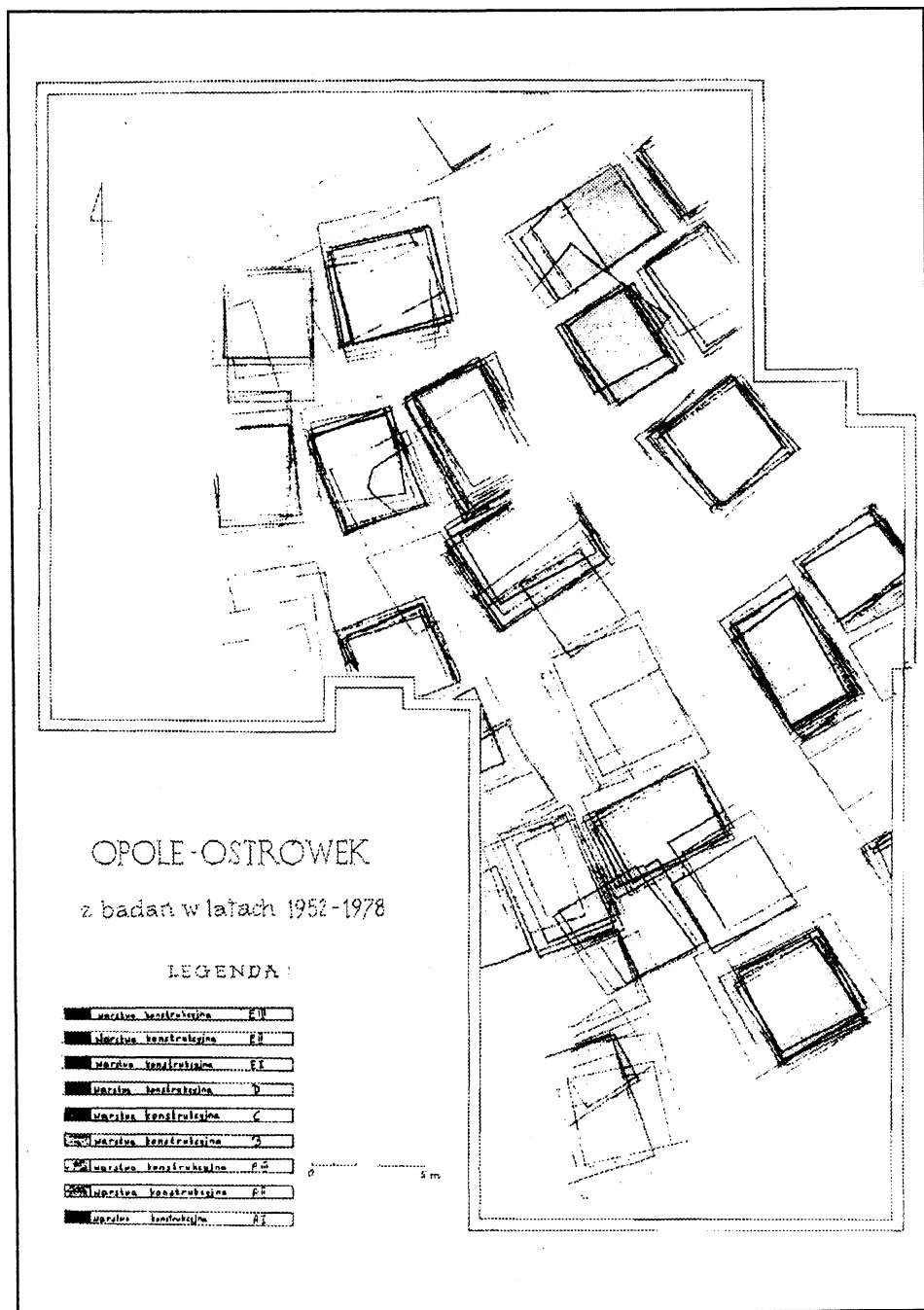
⁸⁹ M. Chorowska, *Średniowieczna kamienica mieszczańska we Wrocławiu*, Wrocław 1994, s. 15.



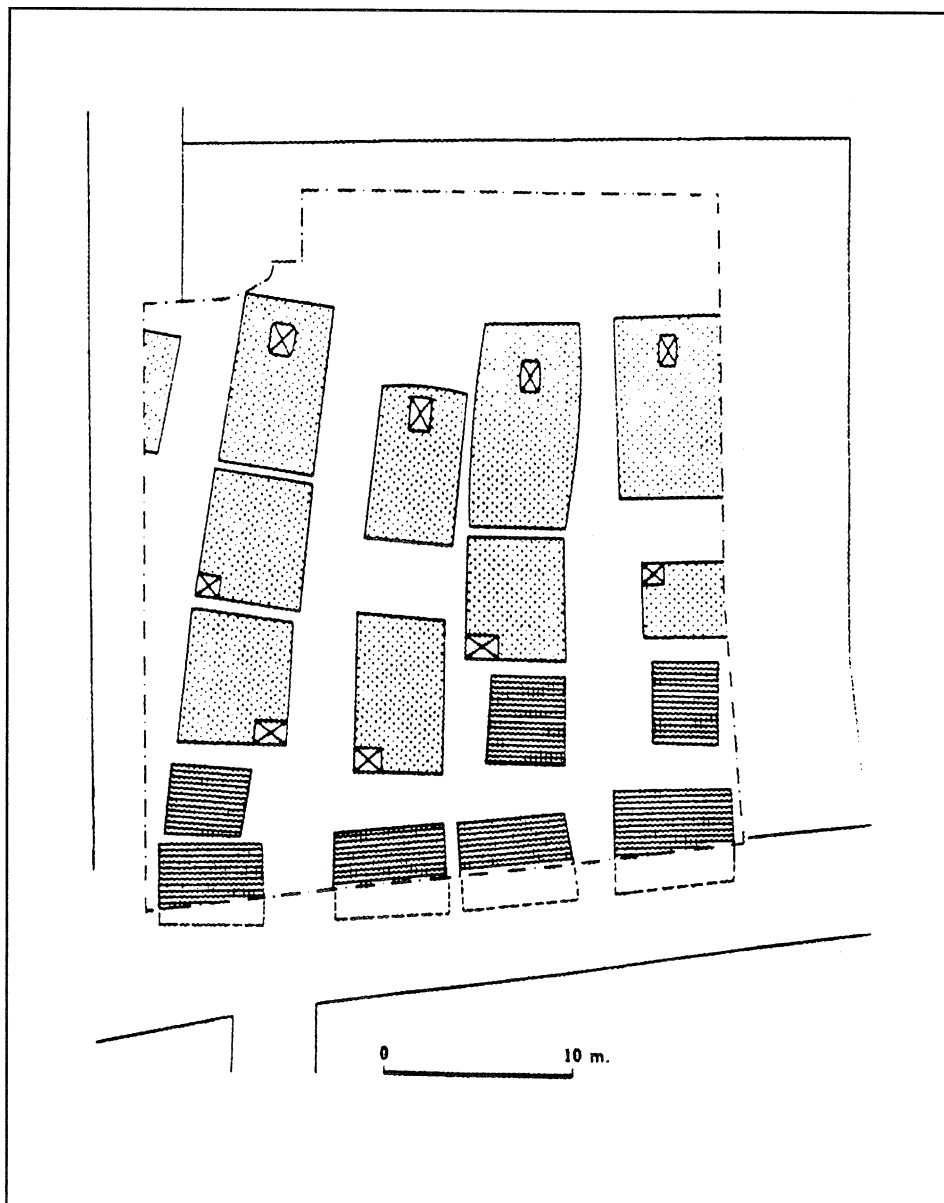
Ryc. 1. Schemat działek budowlanych w Gdańsku, z końca X w. do początku XII w.



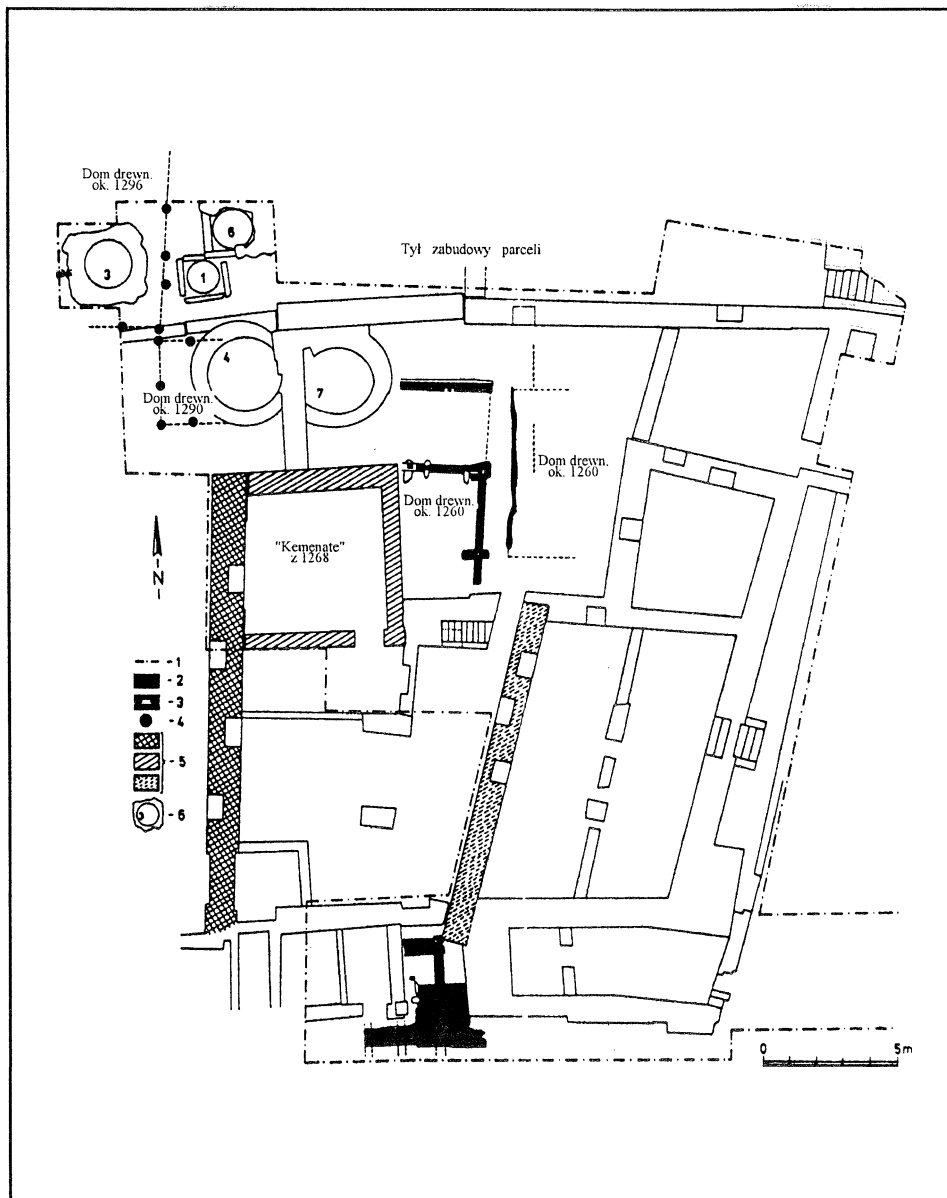
Ryc. 2. Schemat działek budowlanych w Gdańsku, z początku XII w. do końca XII w.



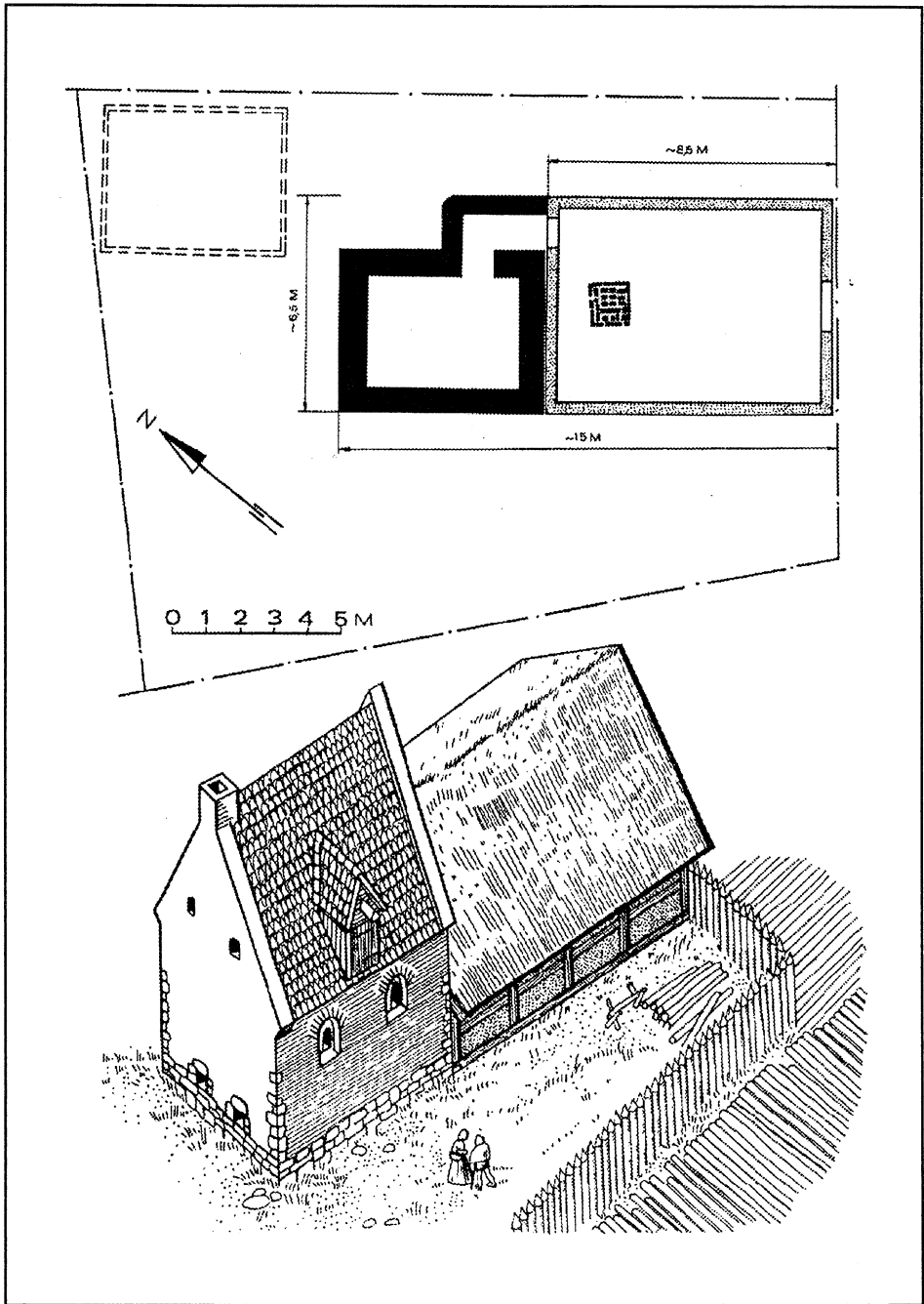
Ryc. 3. Schemat działek budowlanych na Ostrówku w Opolu (z pracy *Gród na Ostrówku w Opolu*, Wrocław 1986) jako przykład dziedziczenia działek w innym rejonie kraju.



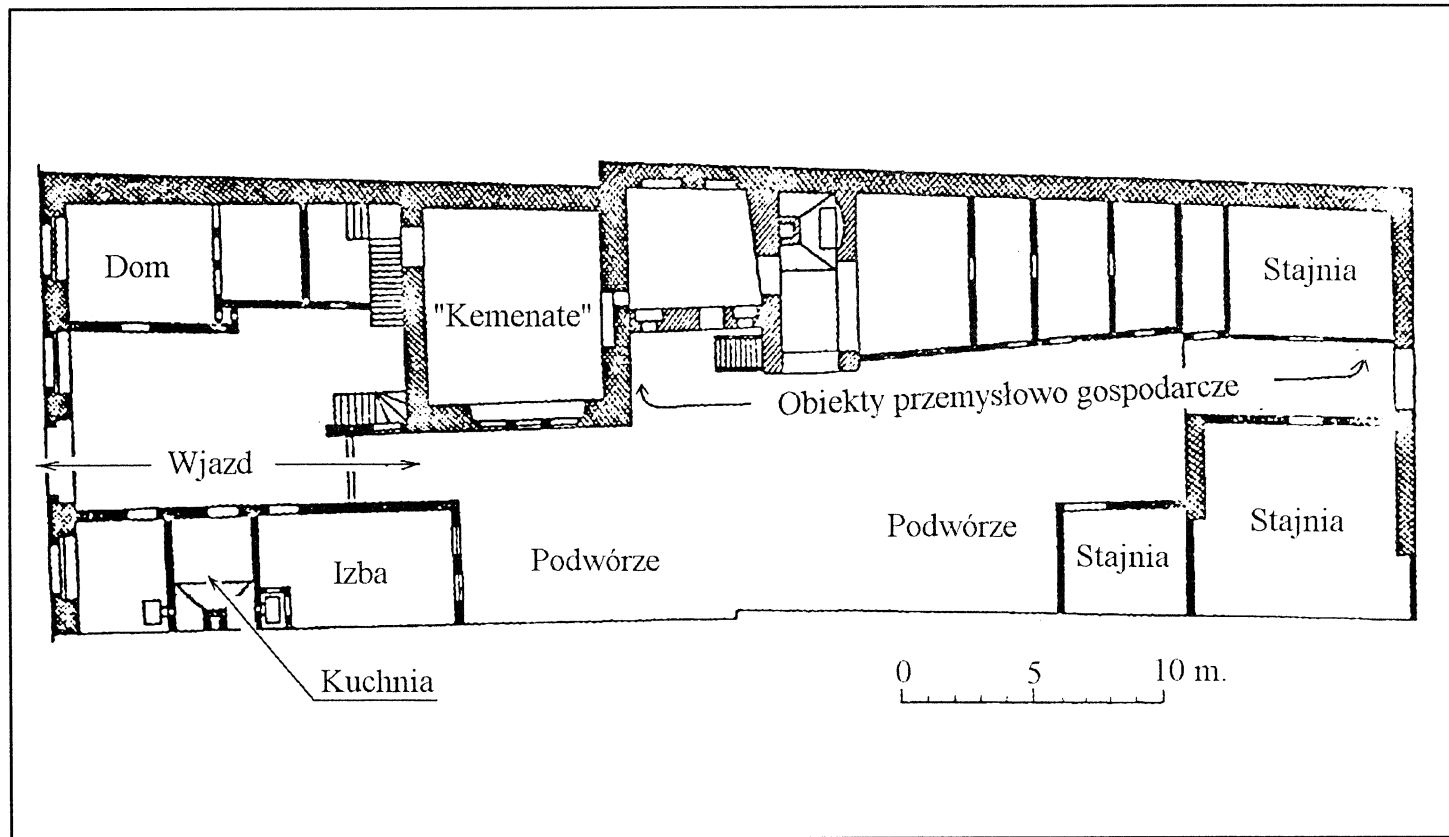
Ryc. 4. Sigtuna. Szeregowa zabudowa parceli w mieście z końca XI w. (według B. Pettersona).



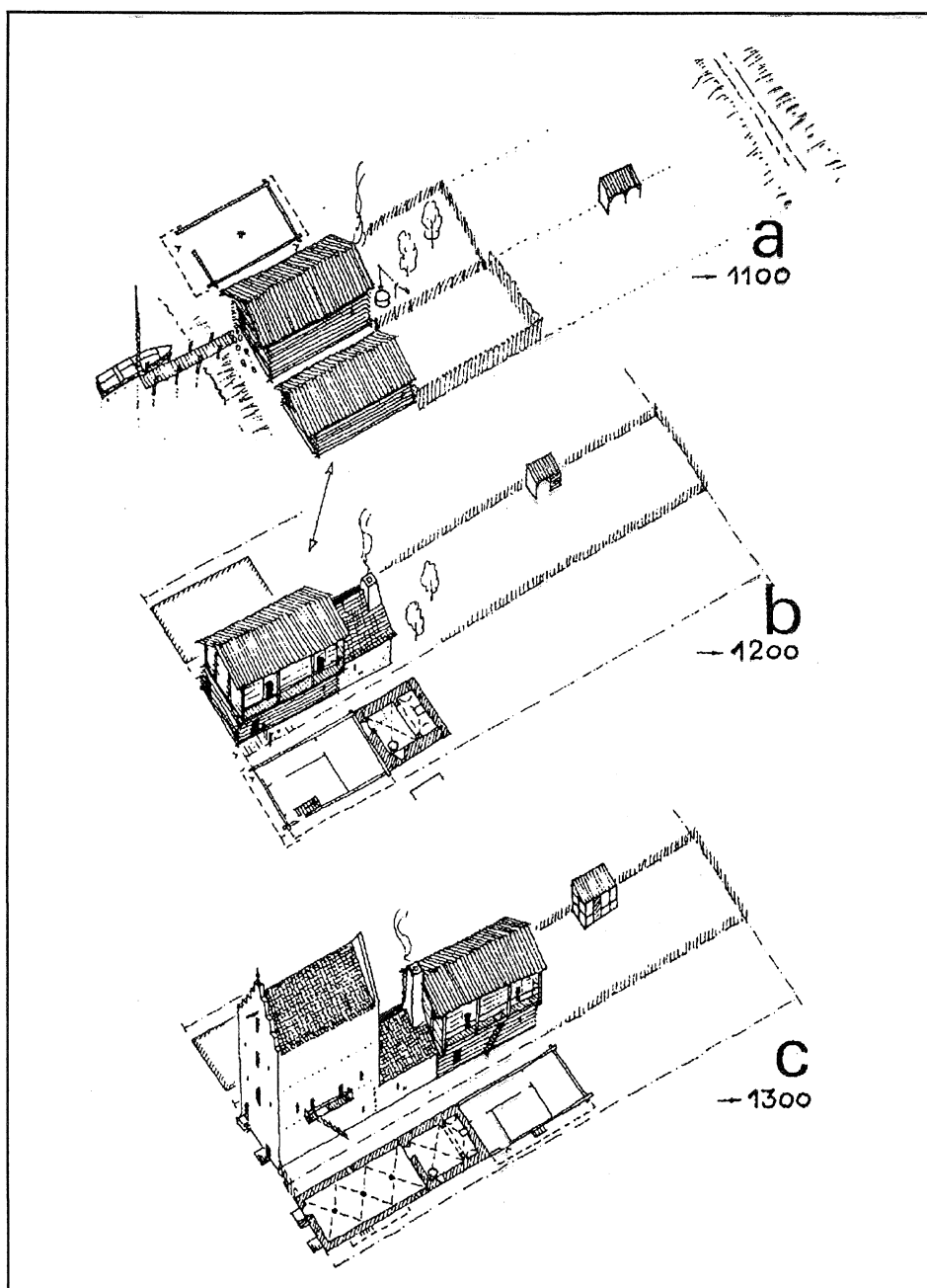
Ryc. 5. Elbląg. Plan zabudowy parceli przy ul. Kowalskiej 11–12.



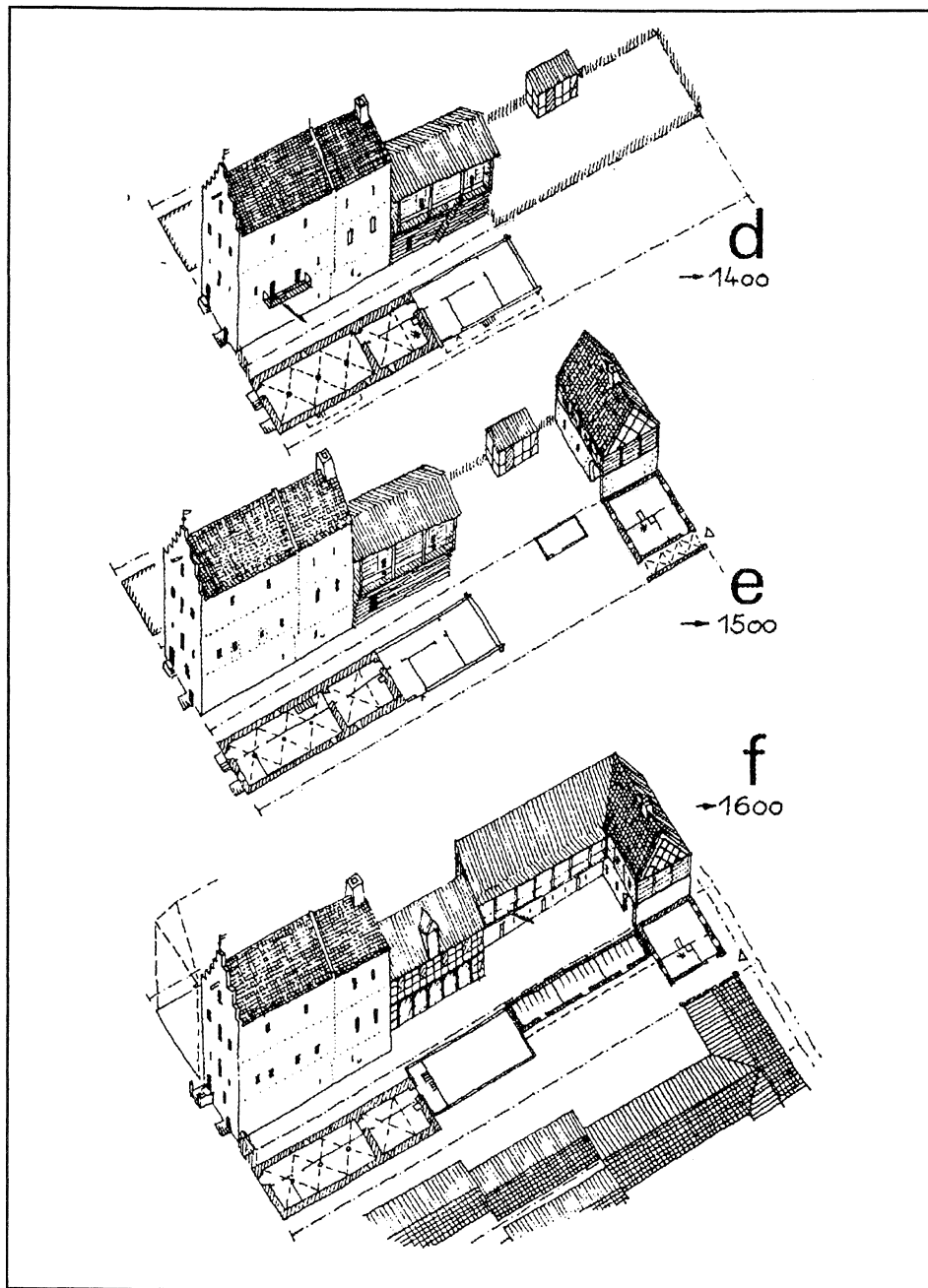
Ryc. 6. Ryski dom szachulcowy z kamienną dobudową (kemenante) z XIII w. (według A. Caune).



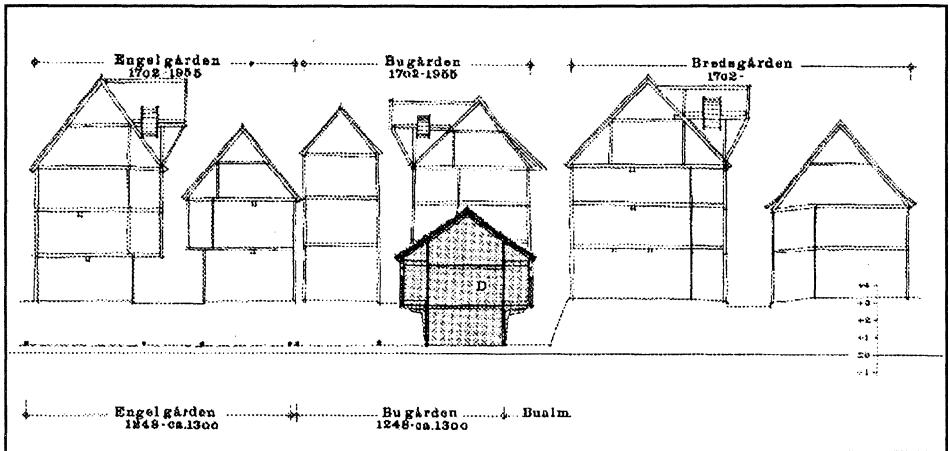
Ryc. 7. Schemat typowej zabudowy parceli na terenie północnych Niemiec w średniowieczu (według H. G. Griep).



Ryc. 8. Rozwój zabudowy parceli kupieckiej typowej dla średniowiecznych miast nadbałtyckich (według H. G. Griep): a – jednoizbowy dom zrębowy z tzw. bude; b – dom zrębowy z nadbudówką palisadową, na tyłach murowana kuchnia, podpiwniczona; c – murowany dom magazynowy, z kuchnią i częścią mieszkalną, na tyłach stajnia.



Ryc. 9. Rozwój zabudowy parceli kupieckiej typowej dla średniowiecznych miast nadbałtyckich (według H. G. Griep): d – dom magazynowy połączony z częścią mieszkalną i kuchnią, rodzaj zajazdu, na tyłach stajnia; e – to samo jak wyżej, z domem czeladnym na tyłach działki; f – kompleksowa zabudowa parceli powstała z połączenia wcześniej istniejących obiektów.



Ryc. 10. Norwegia. Przykład trwałości zabudowy działki od połowy XIII w. po czasy nowożytne (według E. Reimersa).