III. ROZMIARY PARCEL PIERWOTNYCH I ZMIANY PARCELACYJNE W PÓŹNYM ŚREDNIOWIECZU I CZASACH WCZESNONOWOŻYTNYCH

Podział interesującej nas strefy miasta na dwie części, rozdzielone w 2. połowie XIII w. Czarną Oławą, wymusza niejako automatycznie przeprowadzenie analizy wielkości działek miejskich osobno dla obu tych obszarów (ryc. 1). Jako pierwsze omówione zostaną parcele zlokalizowane w obrębie XIII-wiecznego pasa murów miejskich.

Parcelacja pierwotna, rozumiana jako pierwsza, rzadko jest uchwytna w źródłach archeologiczno-architektonicznych. Pod pojęciem „pierwotna", użytym w tym opracowaniu, należy z reguły rozumieć pierwszą parcelację rozpoznaną w trakcie badań[7]. Takie rozumienie pierwotności parceli jest nieco odmienne od interpretacji historyków, historyków architektury i urbanistów. Przedstawiciele powyższych nauk jako pierwotną wielkość działek przedstawiają z reguły wartości odnotowane w źródłach historycznych bądź też zrekonstruowane na podstawie młodszych planów archiwalnych poszczególnych miast. Badania archeologiczno-architektoniczne pozwalają na weryfikację danych pozyskanych powyższymi metodami i, jak widać na przykładzie Wrocławia, na bardziej szczegółowe prześledzenie procesu parcelacji[8]. W niniejszej pracy autor opiera się głównie na badaniach archeologów i historyków architektury, biorących czynny udział w pracach terenowych, będących autorami publikacji wyników tychże prac dla poszczególnych posesji[9]. Główną przesłanką do wyznaczenia szerokości parcel były relikty zabudowy przyfrontowej, odkrywane w trakcie badań wykopaliskowych. Zachowane fragmenty domów z reguły pozwalały na ustalenie szerokości parceli w momencie postawienia najstarszego murowanego budynku frontowego. Dodatkową pomocą służyły odnajdowane sporadycznie średniowieczne mury graniczne. Głębokość poszczególnych parcel stanowi już problem bardziej złożony. Luksusową wręcz sytuację mamy w przypadku działek, których tylna granica dochodzi do fosy wewnętrznej. W wyniku dość dobrego rozpoznania procesu zawężania się koryta fosy, jesteśmy w stanie prześledzić zmiany głębokości ulokowanych przy niej parcel (ryc. 19). Również tam, gdzie tylną granicę posesji stanowiły elementy miejskiego systemu fortyfikacyjnego, głębokość parcel jest rozpoznana w stopniu zadowalającym. Najmniej rozpoznana pozostaje głębokość parcel przy ul. Biskupiej i południowej pierzei ul. Kacerska Górka, ze względu na fakt, że badaniami archeologicznymi objęto tam tylko frontowe części posesji. Granica wykopu archeologicznego została zatem uznana za minimalną granicę zasięgu parcel, jednak z całą pewnością możemy przyjąć, że działki te były większe (ryc. 7, 10, 11, 13).

Tam, gdzie było to możliwe, obok danych metrycznych uzyskanych w trakcie badań terenowych, podane są również wielkości parcel znane ze źródeł historycznych. Wyrażone są one w dawnych jednostkach miar – stopach i łokciach. Przy przeliczaniu tych jednostek na wartości metryczne zastosowano przelicznik: 1 stopa – 0,313 m; 1 łokieć – 0,576 m. Wartości metryczne, podane po przeliczeniu ze stóp i łokci, zaokrąglone zostały do jednego miejsca po przecinku[10].

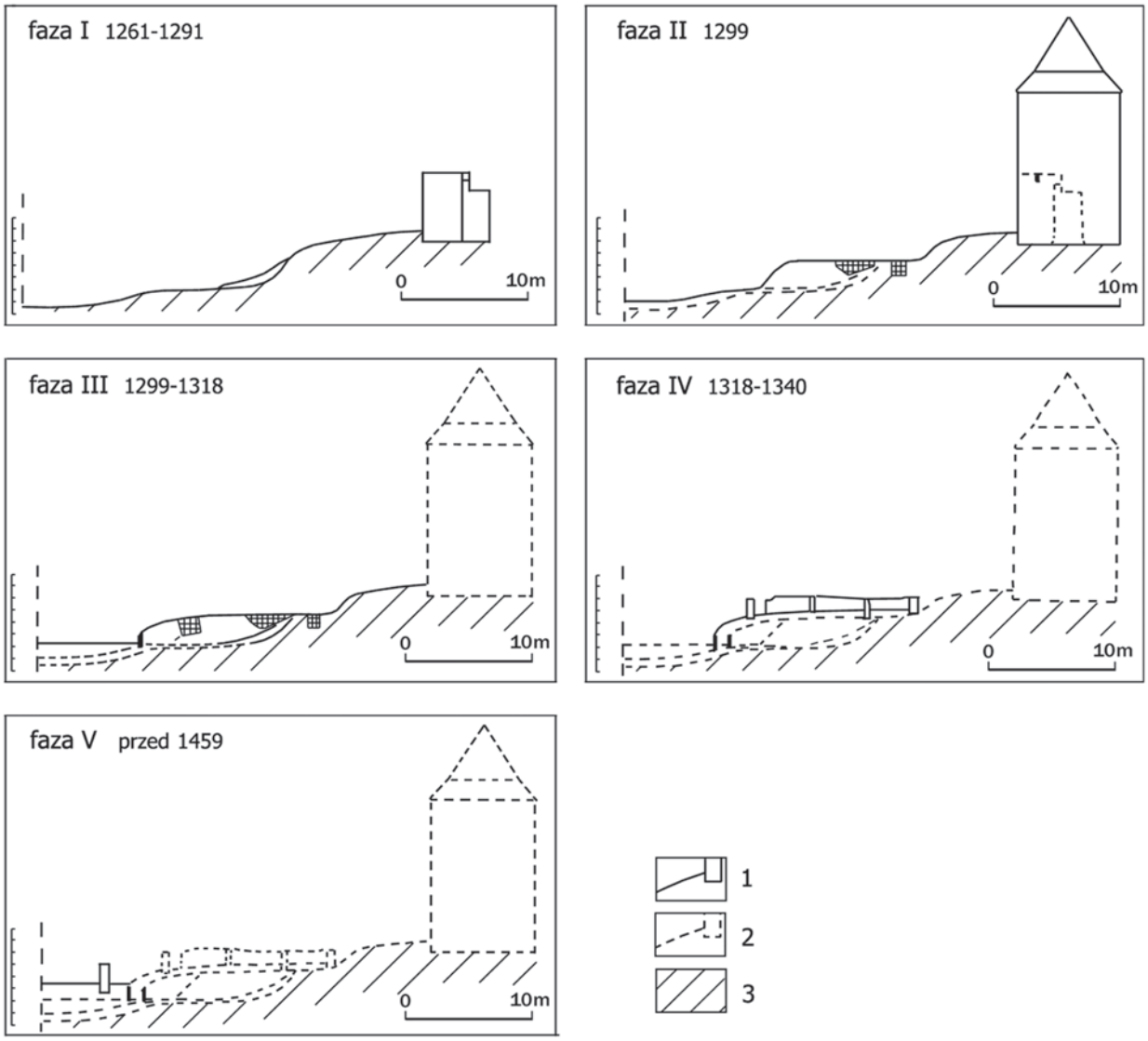
---

[7] Patrz np.: Lasota, Chorowska 1995, s. 65-84.

[8] Wielkości parcel pierwotnych miast śląskich rekonstruował J. Pudełko w pracy z 1964 r. Pierwotną wielkością parcel wrocławskich zajmował się również T. Kozaczewski (1973). Aktualny stan wiedzy (wraz z historią badań) dla obszaru wokół rynku wrocławskiego przedstawia M. Chorowska w publikacji z 1994 r.

[9] Mam tu na myśli głównie C. Lasotę, M. Chorowską, R. Czernera i A. Kwaśniewskiego.

[10] Zagadnieniem wielkości dawnych miar wrocławskich zajmowała się ostatnio M. Chorowska (1994, tam też starsza literatura na ten temat).



Ryc. 19. Fazy rozwoju północnego brzegu fosy w rejonie ul. Zaułek Niski 35-39. 1 – stan dla wskazanej fazy, 2 – stan dla fazy poprzedniej, 3 – calec. Wg R. Piwki i J. Romanowa (1993)
Abb. 19. Entwicklungsphasen des nördlichen Stadtgrabenufers in der Nähe von Graben 35-39. 1 –Aktueller Zustand für jede der Entwicklungsphasen, 2 – früherer Zustand der Entwicklungsphasen, 3 – gewachsener Boden. Nach R. Piwko und J. Romanow (1993)

Analizę rozpoczniemy od omówienia wielkości działek przy ul. Biskupiej (ryc. 10, 11). Teren ten był zamieszkany i wykorzystywany gospodarczo już w okresie przedlokacyjnym. Ulica Biskupia, położona w obrębie najstarszych, XIII-wiecznych murów obronnych, w średniowieczu wchodziła w skład Kwartału Kuśnierzy. Była przecznicą łączącą ulice Oławską i św. Wojciecha (obecnie Wita Stwosza). Jako ulica podrzędna przez długi czas nie miała nazwy własnej. Dopiero od końca XV w. znana jest jako Bischofsgasse (Babij i in. 1999, cz. 2, s. 73). W trakcie prac wykopaliskowych rozpoznano przy niej 9 parcel (ryc. 18). Dwie po zachodniej (15 i 16) i siedem po wschodniej stronie (Oławska 69/ Biskupia 1-1a, Biskupia 2-7).

Parcele po zachodniej stronie ul. Biskupiej najprawdopodobniej wydzielone zostały w 2. połowie XIII w. Mamy na to dowód pośredni w postaci intensyfikacji osadnictwa w tym czasie (Bykowski i in. 2000, s. 37). Rozmiarów parcel z tego okresu nie znamy. Sądząc po wielkości kamienicy gotyckiej, działka nr 15 miała w XV w. szerokość około 7,5 m. W trakcie prac wykopaliskowych odsłonięto ją na głębokość 24,5 m. Ponieważ relikty obiektów gospodarczych związane z zapleczem tej posesji wchodziły pod profil, można sądzić, że głębokość ta była nieco większa. Parcela nr 16 miała w późnym średniowieczu około 6,5 m szerokości i została również odkopana na głębokość około 24,5 m. W okresie nowożytnym, w wyniku wydzielenia z części zatylnych

obu tych parcel nowej działki, zwróconej frontem do ul. Kaznodziejskiej (Bykowski i in. 2000), parcele nr 15 i 16 uległy skróceniu do około 19,5 m. Również w przypadku parcel zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Biskupiej wielkość poszczególnych działek jest czytelna dopiero wraz z pojawieniem się zabudowy gotyckiej. W wyniku rozpoznania dużej ilości obiektów archeologicznych z 2. połowy XIII w., w tym pozostałości budynków frontowych starszych od zabudowy murowanej (Biskupia 2, sekt. 1, ob. 2; Biskupia 4, sekt. 6, ob. 2), możemy przypuszczać, że w tym okresie, podobnie jak po przeciwnej stronie ulicy, teren ten był już podzielony na działki mieszczańskie.

Narożna parcela Oławska 69/ Biskupia 1-1a była pierwotnie skierowana frontem do ul. Oławskiej. Odkryte relikty budynków pozwalają sądzić, że w późnym średniowieczu jej szerokość wynosiła co najmniej 8, a być może nawet 11 m. Jej głębokość ustalono na 24,5 m. Potrójny adres parceli jest wynikiem późnonowożytnych podziałów własnościowych. Sąsiednia parcela, Biskupia 2, miała szerokość około 7,6 m. Odsłonięto ją na głębokość około 16,5 m. Szerokość parceli zgadza się z zapisem w tzw. rejestrze karowym z 1564 r. (podatek od szerokości parceli), gdzie podana została wielkość 13,25 łokcia – 7,6 m (Babij i in. 1999, cz. 2, s. 73-76). Kolejna parcela nr 3 była znacznie szersza od sąsiednich. W jej części frontowej znajdowały się dwa budynki gotyckie, jeszcze w XV w. połączone wspólnym traktem tylnym. W obrębie tej działki, w jej części północnej, mieścił się tzw. „Mały Przejazd" – łącznik pomiędzy ulicami Biskupią i Krawiecką (Goliński 1997, s. 88). Szerokość działki wraz z przejazdem wynosiła około 12,5 m. Z pewnych szczegółów konstrukcyjnych budynków możemy wnioskować, że sąsiednia parcela nr 4 mogła pierwotnie stanowić jedność z parcelą nr 3. Jeżeli tak było w rzeczywistości to pierwotna, duża działka 3-4, mogła mieć szerokość 18 m. Z całą pewnością wiemy, że jej głębokość wynosiła co najmniej 16 m. We wspomnianym powyżej rejestrze karowym z roku 1564 odnotowano, że sięgała ona aż do ul. Krawieckiej. Przy wykorzystaniu planu katastralnego z 1896 r. (AbmW, sygnatura 454) ustalono, że odległość pomiędzy frontem pierzei wschodniej ul. Biskupiej, a frontem pierzei zachodniej ul. Krawieckiej (dawniej Płaszczarskiej) na wysokości omawianej parceli, wynosiła około 58 m (ryc. 18). Zabudowa z obu stron miała wynosić 26,5 łokcia (około 15,2 m). Być może w rejestrze nie uwzględniono szerokości przejazdu i stąd różnica między wymiarami uzyskanymi w trakcie prac wykopaliskowych i zapisanymi w rejestrze.

Jak już wspomnieliśmy działka Biskupia 4 mogła być pierwotnie częścią parceli nr 3. Zapewne została z niej wydzielona w XIV-XV w. Sądząc po reliktach kamienicy późnogotyckiej miała szerokość około 6,5 m. Według rejestru z 1564 r. jej szerokość wynosiła 13 łokci (około 7,6 m). Odkopano ją na 16 m w głąb posesji.

Kolejną dużą działką o szerokości około 16 m była w późnym średniowieczu posesja nr 5. Jej wielkość wynikała ze zlokalizowania w jej obrębie tzw. „Dużego Przejazdu" – łącznika pomiędzy ulicami Biskupią i Krawiecką. Według rejestru karowego jej szerokość od strony ul. Biskupiej wynosiła 25 łokci (14,2 m), zaś od strony ul. Krawieckiej 16,25 łokcia (9,1 m). Mamy więc tutaj do czynienia z kolejną działką zajmującą długość całego kwartału (tzn. około 58 m). Działkę tę odkopano również na głębokość około 16 m.

Szerokość następnej parceli nr 6 wynosiła w późnym średniowieczu około 6 m. Taką mniej więcej wartość odnotowano w rejestrze z 1564 r. (11 łokci – 6,3 m). Jednak jej pierwotna szerokość wynosiła zapewne 16,5 m. Wniosek taki możemy wysnuć na podstawie analizy procesu zabudowywania części frontowej posesji nr 6 i sąsiadującej z nią od północy parceli nr 7, która powstała w wyniku rozpadu posesji nr 6 na dwie mniejsze, co nastąpiło około połowy XIV w. Parcela nr 7 miała szerokość około 10,5 m. W rejestrze z 1564 r. jej szerokość oszacowano na 16,5 łokcia (tj. około 9,5 m). Dodać należy, że w XVI w. również i ta działka zajmowała długość całego kwartału pomiędzy ulicami Biskupią i Krawiecką. W trakcie prac wykopaliskowych parcele 6 i 7 odkryto na głębokość około 17,5 m (Babij i in. 1999, cz. 1-2).

Dla wszystkich opisanych parcel po wschodniej stronie ul. Biskupiej określono szerokość, jaką zajmowały około połowy XIV w., z późniejszymi zmianami. Według autorów sprawozdania z badań architektonicznych, w momencie parcelacji wytyczono pełne działki mieszczańskie o wielkościach 60 x 120 stóp (stopa wrocławska – 31, 3 cm). Przy zastosowaniu metody pomiarowej, opierającej się na wykorzystaniu nowożytnych planów, dopatrują się oni po wschodniej stronie ul. Biskupiej pierwotnie jednej posesji, skierowanej frontem do ul. Oławskiej (nowożytne numery: Oławska 69, Biskupia 1-1a, 2), czterech parcel skierowanych frontem do ul. Biskupiej i jednej parceli ulokowanej frontem do ul. Wita Stwosza (Babij i in. 1999, cz. 2, s. 55). Intensyfikacja zagospodarowania tego terenu w 2. połowie XIII w. zdaje się potwierdzać zaistnienie pierwszej parcelacji. Utrwalenie granicy działek nastąpiło po pojawieniu się zabudowy murowanej około połowy XIV w., kiedy na badanym obszarze było 5 parcel (Oławska 69/ Biskupia 1-1a; Biskupia 2; Biskupia 3-4; Biskupia 5; Biskupia 6-7). Jeszcze w okresie budowy do-

mów gotyckich parcele 3-4 i 6-7 podzielono na dwie mniejsze. U schyłku średniowiecza na odkopanym fragmencie po wschodniej stronie ul. Biskupiej możemy dopatrywać się istnienia siedmiu oddzielnych parcel. Trzy z nich (Biskupia 3, 5, 7), w wyniku komasacji gruntu w okresie wczesnonowożytnym, osiągnęły długość całego kwartału zabudowy (Goliński 1997, s. 88).

Kolejnym obszarem miasta poddanym analizie jest kwartał zabudowy wydzielony ulicami: Ofiar Oświęcimskich (dawną Junkierską), Łaciarską, Kazimierza Wielkiego (dawny przebieg wewnętrznej fosy miejskiej) i Szewską (ryc. 8). Parcele przy ul. Ofiar Oświęcimskich dochodziły od tyłu do ulicy biegnącej przy najstarszym murze obronnym (Goliński 1998, s. 210) [11]. Kiedy mur przestał pełnić funkcję obronną w obręb parceli wchłonięta została ulica przymurna, a następnie także teren przedpola muru.

Badania archeologiczne nie przyniosły nam praktycznie żadnych informacji o wielkości posesji nr 31 (archiwalny nr 17) w średniowieczu. W 1902 r. wyburzono wraz z fundamentami stojący tam budynek gotycki, by na jego miejscu postawić kamienicę czynszową. Jedynie w tzw. spisie czynszu murowego można odnaleźć informację o szerokości tej posesji około połowy XIV w. Przy murze obronnym była ona szeroka na 20 łokci wrocławskich (1 łokieć = 0,576 m), tj. około 11,5m. Głębokość działki od frontu ulicy wynosiła co najmniej 21,5 m (długość wykopu archeologicznego w jej obrębie). Posesję nr 33 (archiwalny nr 18) udało się rozpoznać lepiej. Szerokość mierzona w linii ściany frontowej budynku gotyckiego wynosiła tam około 14,8 m, zaś głębokość, rozpoznana w trakcie prac wykopaliskowych, co najmniej 26,8 m. W spisie czynszu murowego podano dla tej posesji wartość 32 łokci (około 18,4 m). W tym miejscu należy zaznaczyć, że mur obronny biegł ukośnie w stosunku do przebiegu ulicy Ofiar Oświęcimskich, w związku z tym tył działki był zapewne szerszy od jej frontu. Posesja nr 35 (archiwalny nr 19) miała, mierząc w linii ściany frontowej kamienicy gotyckiej, około 17,5 m szerokości. Natomiast jej głębokość, rozpoznaną w czasie badań, można rozpatrywać w dwu aspektach. Pierwotnie, wobec ograniczającej jej zasięg linii muru obronnego z XIII w., mogła mieć ona maksymalnie około 14-15,7 m. Około połowy XIV w., po przyłączeniu do posesji terenu międzymurza (między murem właściwym, a murem kurtynowym ograniczającym taras przedmurza), jej głębokość mogła się zwiększyć do maksymalnie 38,7 m. Pierwotna parcelacja trzech opisanych wyżej działek nastąpiła przypuszczalnie w 2. połowie XIII w., co sugerują odnalezione na zapleczach działek obiekty archeologiczne typowe dla osadnictwa miejskiego (szalowane drewnem doły kloaczne). Parcele te, ze względu na ograniczenia związane z sąsiedztwem muru obronnego, musiały być początkowo mało atrakcyjne. Najprawdopodobniej osiedlała się tam ludność uboga, bądź też wykorzystywano je gospodarczo. Możliwość powiększenia ich o obszary międzymurza (Goliński 1998, s. 210) z pewnością przyczyniła się do podniesienia ich atrakcyjności.

Posesja nr 37 (archiwalny nr 20) powstała najprawdopodobniej w wyniku podziału sąsiedniej działki o numerze 39 na dwie mniejsze. Stało się to około połowy XIV w. Wydzielony w ten sposób teren posesji nr 37 miał około 7 m szerokości w części frontowej i około 34,5 m głębokości (do muru kurtynowego). Posesja nr 39 (archiwalny nr 21), została wytyczona również około połowy XIV w. Powstała w miejscu gdzie ul. Ofiar Oświęcimskich zbiegała się z linią fortyfikacji XIII-wiecznych. Na niewielkim placyku posadowiona była jedna z baszt najstarszego obwodu obronnego. Po utracie przez nią funkcji obronnej mogła zostać przeznaczona na cele mieszkalne. Dobudowano do niej około połowy XIV w. budynek przyfrontowy, który wchłonął stary mur obronny (wyznaczał on granicę pomiędzy traktem tylnym a przednim), a obszar międzymurza stał się jego zapleczem. Wejście do piwnic budynku znajdowało się od strony zachodniej, tzn. od posesji nr 37, co daje nam podstawę sądzić, że teren ten, przynajmniej częściowo, stanowił pierwotnie część działki 39. Duża parcela 37-39 miałaby zatem około 32,7 m szerokości. Po podziale działka nr 39 mogła mieć szerokość około 25,7 m. Wielkość ta jest częściowo rekonstruowana na podstawie wyrywkowych badań architektonicznych, przeprowadzonych w obrębie dzisiejszej ul. Łaciarskiej (Brzezowski i in. 1998, s. 159-161). W trakcie badań posesję odsłonięto na szerokość około 13,3 m. Głębokość tej dużej działki wynosiła około 31 m, licząc do granicy muru kurtynowego. Powstanie posesji 37 i 39 było możliwe po zakończeniu około 1340 r. budowy zewnętrznego pasa umocnień miejskich, które pozbawiły obwód wewnętrzny charakteru obronnego (Goliński 1998, s. 210).

Przemiany umocnień miejskich pozwoliły na zagospodarowanie terenu na południe od wspominanego powyżej muru kurtynowego. Obszar ten tworzył dolny taras przedmurza, ograniczony od południa kolejnym murem kurtynowym, który wyznaczał północną krawędź fosy. W obrębie tego tarasu odsłonięto relikt suchej fosy, starszej od Czarnej Oławy. Była ona szeroka na około 12-14 m. W momencie przekopania Czarnej Oławy zawężono ją do około 8 m, ale nadal użytkowano (Lasota, Wiśniewski 1998,

[11] Nadmienić trzeba, że istnienie ulicy przymurnej nie zostało potwierdzone w trakcie badań archeologicznych.

s. 15). Wraz z utratą funkcji militarnej przez starszy system umocnień, na terenie dolnego tarasu, wzdłuż dolnego muru kurtynowego pojawiła się zabudowa mieszkalna. Na obszarze pomiędzy budynkami a górnym murem kurtynowym powstał plac bądź uliczka, bez nazwy, wykorzystany potem jako dziedziniec barokowego Domu Pracy i Ubogich (Brzezowski i in. 1998, s. 179-186). W trakcie badań archeologicznych odsłonięto część południową i wschodnią Domu Pracy przy ul. Łaciarskiej 62 (Altbüßergasse 62). W obrębie południowej części tej dużej, nowożytnej posesji, zajmującej cały obszar pomiędzy ul. Łaciarską i Szewską, mieściły się w późnym średniowieczu i okresie wczesnonowożytnym co najmniej dwie parcele:

Parcela I:

Jej rozmiary można odtworzyć głównie w oparciu o odnalezione relikty budynku gotyckiego. Za front posesji uznano północną ścianę budynku mieszkalnego, zaś jej tylną granicę wyznaczał brzeg koryta Czarnej Oławy. Tak więc głębokość parceli (oś północ-południe) mogła mieć około 13-15 m, zaś szerokość (oś wschód-zachód) co najmniej 19,7 m.

Parcela II:

Podobnie jak w przypadku parceli I wymiary zostały odtworzone na podstawie odnalezionych reliktów zabudowy i linii brzegu Czarnej Oławy. Głębokość (w linii północ-południe) wynosiła około 15 m, zaś szerokość (w linii wschód-zachód) około 31,5 m.

Wynika z tego, że obie parcele zostały silnie zredukowane, jeżeli chodzi o ich głębokość, były natomiast dosyć szerokie. Przyczynę stanowiły zapewne specyficzne warunki miejscowe. Od północy ograniczała je uliczka, powstała po zasypaniu najstarszej suchej fosy, zaś od południa koryto istniejącej nadal Czarnej Oławy. Trudniejsza do uchwycenia była granica między tymi parcelami. Oparto się tutaj na analizie rozwoju zabudowy i za moment wydzielenia na badanym obszarze dwóch oddzielnych posesji przyjęto czas powstania dwu budynków przyfrontowych, co nastąpiło zapewne około połowy XIV w.

Parcelacja gruntów przy ul. Wierzbowej 2, 3, 4 (aktualnie Wierzbowa 3) nastąpiła najpóźniej w latach 40. XIV w. – po zakończeniu budowy zewnętrznego pasa umocnień miejskich. Za takim datowaniem przemawiają pośrednio źródła pisane, w których jest mowa o parcelach położonych za kościołem św. Marii Egipcjanki (obecnie św. Krzysztofa). Także nazwa ulicy – „Wydingasse" (Weidengasse) pojawia się po raz pierwszy w 1346 r. (Babij i in. 2001, s. 107). Potwierdzają to również wyniki badań archeologicznych (ryc. 12, 13). Parcela przy ul. Wierzbowej 2 odsłonięta została częściowo, na szerokość około 9 m w części frontowej i na głębokość około 37 m. Parcele o nowożytnych numerach 3 i 4 stanowiły pierwotnie najpewniej jedną dużą posesję, odkopaną na głębokość około 37 m., o szerokości około 16 m, która w 1. połowie XVI w. została podzielona na dwie mniejsze, o szerokości około 10 m (nr 3) i o szerokości około 6 m (nr 4). Mogą o tym świadczyć następujące fakty:

1. budynek gotycki, posadowiony na części parceli, której potem nadano nr 4, miał być rozbudowany w stronę parceli nr 3. Świadczą o tym strzępia pozostawione w jego północno-zachodnim narożniku,
2. w XIV-XV w. zagospodarowanie części zatylnej obu posesji było dość luźne i jednorodne. Obiekty nie dublowały się w swoich funkcjach. Dopiero w XVI w., po podziale na dwie oddzielne posesje, pojawiły się dwa równoległe chronologicznie doły kloaczne (po jednym dla każdej z parcel),
3. budynek przyfrontowy na posesji nr 3 wzniesiono dopiero w XVI w. w stylu wczesnego renesansu.

Największy zespół działek mieszczańskich we Wrocławiu odkryto podczas badań wykopaliskowych na południe od obecnego pl. Dominikańskiego (ryc. 6, 7). Stanowisko badawcze ograniczone było ulicami Błogosławionego Czesława, Oławską i fragmentem współczesnego koryta zewnętrznej fosy miejskiej. W trakcie badań odsłonięto w całości lub fragmentarycznie 27 posesji przy nieistniejących obecnie ulicach Kacerska Górka (Ketzerberg 5 – 18, 20, 28); Zaułek Niski (Graben 8-10, 27-29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47-49) i północnej partii ul. Nowej (Neue Gasse 36, 38, 40). Parcele z ul. Nowej, które w średniowieczu stanowiły partie zatylne działek ulokowanych przy ul. Kacerska Górka, opisano wspólnie z parcelami z tej ulicy nr 13-19. Adresy parcel od strony ul. Nowej są wynikiem powtórnej parcelacji terenu w XIX w. (AbmW, sygnatura T. 3147).

Parcelę Kacerska Górka nr 5 rozpoznano na niewielkim wycinku jej pierwotnej powierzchni. Gotycki budynek o szerokości fasady około 7,9 m zajmował zapewne prawie całą jej szerokość. Od posesji nr 3 odgradzał ją najprawdopodobniej płot i miedzuch, należący do posesji nr 5. Taką sytuację przedstawia plan Bartłomieja Weinera z 1562 r. (ryc. 2). Szerokość parceli nr 7 – około 9,2 m – zrekonstruowano również na podstawie szerokości budynku frontowego. Głębokość parceli odsłonięto do około 18 m. Parcela nr 9 miała szerokość około 7,5 m. Podobnie jak w przypadku parceli nr 7, rozpoznano ją na głębokość około 18 m. Również tutaj przy wyznaczaniu szerokości parceli oparto się na wymiarach ściany frontowej kamienicy gotyckiej. Opisane wyżej parcele mogły pierwotnie tworzyć jedną całość. Na planie Weinera zaplecza budynków 5, 7, 9 tworzą jedno duże podwórze. Jak przypuszcza M. Goliński (2000, s. 7-9), pierwotnie teren tych posesji mógł być naby-

ty jako całość przez cech tkaczy walońskich, a najpóźniej około 1355 r. rozparcelowany pomiędzy poszczególnych członków cechu. Jednakże na podstawie odkrytych reliktów osadnictwa z 2. połowy XIII w. można sądzić, że nastąpiło to znacznie wcześniej[12]. Parcela Kacerska Górka nr 11 została wyodrębniona z działki nr 13 w XV w., lub nawet nieco później. Jej szerokość wynosiła około 8,75 m, a przebadana głębokość 26 m. Działka nr 13 mogła mieć pierwotnie (przed wyodrębnieniem z niej posesji nr 11) około 20,25 m szerokości. Po podziale jej szerokość zmniejszyła się do 13,5 m. W obrębie wykopu rozpoznano ją na głębokość około 32,5 m. Parcelacja pierwotna nastąpiła najpóźniej około połowy XIV w., kiedy posadowiono na niej budynek przyfrontowy z wejściem do piwnicy od strony zachodniej (tzn. z terenu późniejszej posesji nr 11). Parcela nr 15 wraz z sąsiednią nr 17-19 są najlepiej przebadane. Na podstawie pomiaru ściany frontowej kamienicy gotyckiej działka nr 15 miała szerokość około 10 m. Ze względu na jej położenie tuż przy pasie umocnień późnośredniowiecznych, jej kształt był nieregularny i zbliżony do trapezu. Jej tylną granicę wyznaczała przymurna ulica Nowa. Odległość od frontu posesji do granicy z ul. Nową wynosiła około 30-36 m. Parcela nr 17-19 zajmowała narożnik u zbiegu ulic Kacerska Górka i Nowa. Podwójny numer parceli powstał dopiero po 1916 r. Wcześniej, mimo iż stały na niej dwa budynki o metryce gotyckiej, miała jeden adres (AbmW, sygnatura 454). Front posesji stanowiła zabudowa gotycka skierowana w stronę niewielkiego placyku, powstałego u zbiegu wspomnianych wyżej ulic. Podobnie jak sąsiednia parcela miała ona kształt nieregularnego trapezu. Długość jego górnej podstawy, od strony placu u zbiegu ulic, wynosiła około 16, 25 m, długość dolnej, stanowiącej jednocześnie granicę z posesją nr 15, około 27,5 m. Jeden z boków trapezu, od ul. Kacerska Górka, miał długość około 18, drugi, od ul. Nowej, około 22 m. Jej granice wyznaczono na podstawie zachowanych reliktów dwóch budynków gotyckich i płotu drewnianego, odnalezionego od strony ul. Nowej. Parcelacja, jak w przypadku sąsiednich posesji, nastąpić musiała najpóźniej około połowy XIV w. Umieszczenie na parceli dwóch budynków gotyckich sugerowałoby podział na dwie oddzielne posesje jeszcze w średniowieczu. Nie jest to jednak pewne. Na planie Weinera (ryc. 2) nie widzimy płotu rozdzielającego tę posesję na dwie mniejsze. Taki płot pojawia się dopiero na planie Meriana z 1641 r. (ryc. 3). Dodatkowym argumentem przemawiającym za jednością tej posesji w średniowieczu i czasach wczesnonowożytnych jest wspólny adres. Podwórko posesji w kształcie litery L było intensywnie użytkowane w późnym średniowieczu, jednak charakter odkrytych obiektów archeologicznych nie wskazuje na podział parceli. W obrębie tej posesji odnalezione zostały także ślady zabudowy z okresu przedparcelacyjnego (co najmniej od początku XIII w.).

Odkrycie budynków mieszkalnych i towarzyszących im obiektów gospodarczych po południowej stronie ul. Kacerska Górka 3, datowanych na 2. połowę XIII w., pozwala wysunąć przypuszczenie, że w czasie ich funkcjonowania teren ten musiał być już w jakimś stopniu podzielony na działki. Badania archeologiczne nie dały jednak podstaw do ustalenia granic z tamtego okresu. Pojawienie się zabudowy murowanej około połowy XIV w. doprowadziło do utrwalenia granic posesji i dopiero od tego czasu stają się one dla nas czytelne.

Tylna granica działek mieszczańskich, odsłoniętych po północnej stronie ul. Kacerska Górka, opierała się na fosie wewnętrznej, która w wyniku utraty znaczenia militarnego stała się kanałem śródmiejskim. Pierwotny brzeg fosy był oddalony od linii frontowej późniejszej zabudowy zaledwie o około 1,3-1,5 m. Dopiero po zawężeniu koryta fosy i zniwelowaniu terenu możliwe było wytyczenie tam niezbyt głębokich parcel. Granicę przednią wyznaczały fasady kamienic średniowiecznych i renesansowych (ryc. 7). Wraz ze stopniowym zawężaniem koryta fosy i powstawaniem kolejnych nadbrzeży powiększał się areał posesji. Proces ten zakończył się na przełomie XV i XVI w., kiedy zbudowano trwałe nadbrzeże ceglane, licowane płytami piaskowca od strony fosy (Berduła i in. 1993, s. 122-123; Chorowska, Kwaśniewski 2000, s. 10-17).

W obrębie posesji Kacerska Górka 6, odsłoniętej tylko na niewielkiej powierzchni, w odległości około 9 m od linii frontowej późniejszej zabudowy zostało odkryte jedno z nadbrzeży fosy, stanowiące najstarszy obiekt świadczący o zagospodarowaniu tego terenu. Była to konstrukcja drewniana, datowana ogólnie na XV w. Kolejną modyfikację stanowiło opisane wyżej nadbrzeże w konstrukcji murowanej. Odległość od frontu posesji do tego nadbrzeża wynosiła około 11 m. W późnym średniowieczu i w czasach wczesnonowożytnych teren posesji nie został zabudowany. Stanowił on zapewne całość wraz z parcelą nr 8. W obrębie działki nr 8 odnaleziono fundamenty renesansowego budynku, którego partia frontowa wyznacza granicę działki od strony ulicy. Miał on 12,5 m szerokości, co pozwala uznać tę wartość za minimalną szerokość posesji. Znamy za to dokładnie jej głębokość, stanowiącą odległość od frontu do nadbrzeża murowanego, czyli 11 m. Już w XIV-XV w. zagospodarowanie tej działki było dość

[12] Kwestia ta będzie szczegółowo rozpatrzona w rozdziale VI.

intensywne. Z wieku XV pochodzi fundament budynku drewnianego, ulokowanego przy brzegu fosy (Berduła i in. 1993, s. 121-122). Najstarszym zaś śladem użytkowania parceli jest studnia, datowana dendrologicznie na czas po 1373 r. Z pewną ostrożnością możemy przyjąć, że parcelacja tej posesji miała miejsce w 2. połowie XIV w. W interesującym nas okresie na posesjach nr 10 i 12 nie istniały budynki frontowe. Odnaleziono tam różne obiekty o charakterze gospodarczym, świadczące o wykorzystaniu tego terenu w średniowieczu i renesansie. Głębokość tych posesji wynosiła w XV w. około 7-9 m, zaś na przełomie XV i XVI w. – około 11,3 m. Jeżeli przyjmiemy, że posesje nr 6, 8, 10 i 12 stanowiły w średniowieczu jedną całość, to szerokość tej dużej działki wynosiła co najmniej 32,5 m. Taką dużą parcelę przedstawia plan Weinera z 1562 r. Druga duża działka widoczna na planie Weinera mieściłaby się na późniejszych parcelach nr 14, 16 i 18. Należący do niej XVI-wieczny budynek przyfrontowy zlokalizowany był na posesjach 16 i 18. Głębokość działki, od frontu kamienicy XVI-wiecznej do starszego nadbrzeża, miała około 9 zaś do nadbrzeża murowanego około 11,3 m w partii zachodniej i około 16,2 m w partii północno-wschodniej. Całkowita szerokość mogła wynosić około 26,8 m. W obrębie nowożytnej działki Kacerska Górka 22 odkryto zespół obiektów, wskazujących na możliwość istnienia tam zabudowy i zagospodarowania terenu typowego dla osadnictwa mieszczańskiego z 2. połowy XIV w. (Buśko, Piekalski 1993a, s. 166-173; Dwojak 1993, s. 258-305). Zespół ten to relikty budynku mieszkalnego, wysuniętego lekko w ulicę z towarzyszącym im rząpiem, wodociąg ceramiczny oraz kloaka. Jednak na skutek zniszczenia całego kompleksu podczas regulacji koryta fosy, nie ma przesłanek pozwalających określić wielkość tej najstarszej parceli. W wyniku zawężenia fosy możliwe stało się późnośredniowieczne osadnictwo na terenach stanowiących wcześniej jej koryto. Za przykład mogą służyć dwa budynki wzniesione na wczesnonowożytnych parcelach Kacerska Górka 22 i 28, których całą głębokość stanowił obszar zawarty między frontami budynków a korytem fosy. Głębokość parceli nr 22 wynosiła około 12-13, natomiast parceli nr 28 zaledwie 7,5 m, a szerokość odpowiednio 17,7 i 16 m.

W oparciu o powyższe dane możemy stwierdzić, że pierwsza parcelacja po północnej stronie ul. Kacerska Górka mogła nastąpić w 2. połowie XIV w. W wyniku zawężenia koryta fosy w XV stuleciu i ustabilizowania się jej nadbrzeża pod koniec tego wieku, obszar został podzielony na 2 lub 3 posesje o dość znacznej szerokości, a obecność w tym miejscu około połowy XVI w. czterech budynków przyfrontowych, poświadczonych archeologicznie, może świadczyć o istnieniu w tym czasie przynajmniej 4 działek. Pewną wskazówką, informującą o szerokości parcel w okresie budowy murowanego nadbrzeża, mogą być długości odcinków wzniesionego muru. Z badań architektonicznych wiemy, że nadbrzeże wznoszono etapami, co być może wynikało ze wspólnego finansowania budowy przez właścicieli posesji przylegających do fosy. Poszczególne odcinki muru częściowo pokrywają się z rekonstruowanymi granicami posesji, co zaobserwowano dla posesji nr 6-8, 18-20 i 26-28-30. W jednym przypadku miejsce styku dwóch odcinków muru znajduje się w połowie działki nr 10[13].

Po północnej stronie fosy wewnętrznej, niejako wciśnięta pomiędzy XIII-wieczny mur obronny i fosę, zlokalizowana była niewielka uliczka o nazwie Zaułek Niski (Graben). Południową granicę parcel ulokowanych w południowej pierzei tej ulicy stanowiło nadbrzeże fosy. Ze względu na takie położenie możliwości parcelacji były tam bardziej ograniczone, niż przy ulicy Kacerska Górka. Jednak i ten teren podzielono w późnym średniowieczu na działki mieszczańskie. Jak można sądzić na podstawie źródeł pisanych, proces wytyczania działek rozpoczął się na tamtym terenie już około połowy XIV w. (Goliński 2000, s. 7-10). Taką datację potwierdziły też badania archeologiczne. Jako cezurę czasową parcelacji przyjęto drugą fazę budowlaną nadbrzeża (ryc. 19), czyli lata 1318-1348. Faza ta bezpośrednio poprzedza pojawienie się zabudowy mieszkalnej (Lissak i in. 1993, s. 62; Piwko, Romanow 1993, s. 73-74). Tak więc dopiero po roku 1348, tj. po zakończeniu prac niwelacyjnych (nawiezieniu około 2 m warstwy zasypu piaszczysto-gruzowego) i ustabilizowaniu się nadbrzeża fosy, zaistniały warunki do przeprowadzenia podziału terenu na działki (Maleczyński 1958, s. 82).

W pierzei północnej ulicy Zaułek Niski odkryto jedną parcelę o nowożytnym numerze 8-10. Całą powierzchnię tej parceli, wciśniętej pomiędzy dwie baszty i mur obronny, zajmował budynek mieszkalny (ryc.7), wzniesiony w XV w. Długość ściany frontowej budynku wynosiła około 12,6 m. Odległość ściany frontowej do muru obronnego wynosiła około 3,5 m. Podwójna numeracja kamienicy pojawiła się dopiero w XIX stuleciu (AbmW, sygnatura T. 1414).

W południowej pierzei ulicy odnaleziono 10 parcel o metryce późnośredniowiecznej. Parcela Zaułek Niski nr 27-29 (dawny numer 15) miała w późnym średniowieczu szerokość około 12,8 m. Wartość tę wyznaczono na podstawie szerokości XIV-wiecznej

[13] Przy wyznaczaniu odcinków nadbrzeża oparłem się na planie sytuacyjnym nr 1, zamieszczonym przez M. Chorowską i A. Kwaśniewskiego (2000) w sprawozdaniu konserwatorskim z 2. etapu badań w rejonie pl. Dominikańskiego.

kamienicy przyfrontowej. Jej pełna głębokość od frontu kamienicy gotyckiej do nadbrzeża fosy liczyła około 21, 25 m. Parcela nr 31 (do połowy XIX w. nr 16) została wydzielona dopiero na początku XVI w., wcześniej wraz z parcelą nr 33 stanowiła jedność. W oparciu o szerokość budynku frontowego można przyjąć, że szerokość parceli 31 w momencie jej wydzielenia wynosiła około 6,75 m, a jej głębokość od frontu kamienicy do nadbrzeża fosy z XVI w. około 20 m. Parcela nr 33 (dawny nr 17) miała pierwotnie (wraz z nr 31) szerokość około 16 m. Jej głębokość od ściany frontowej kamienicy gotyckiej do nadbrzeża fosy fazy II (nadbrzeże murowane) wynosiła około 21,75 m. Po podziale na dwie działki w wieku XVI jej głębokość pozostała niezmieniona, natomiast szerokość zmniejszyła się do około 9,5 m (liczona z miedzuchem na granicy z posesją nr 35). Relikty kamienicy gotyckiej wskazują, że posesja nr 35 (18) miała w późnym średniowieczu około 7 m szerokości, zaś jej głębokość, licząc od frontu do nadbrzeża fazy II, wynosiła około 16,5 m. Około połowy XV w. w wyniku kolejnego zawężenia koryta fosy jej głębokość zwiększyła się o około 2 m. Posesja nr 37 (19) w trakcie budowy kamienicy gotyckiej miała około 7,5 m szerokości i około 16,5 m głębokości. Pod koniec średniowiecza jej głębokość zwiększyła się do około 19 m. Posesja nr 39 (20) była szeroka na około 7 i głęboka na około 16,5 m. Pod koniec XV w. głębokość powiększyła się do 19,25 m. Szerokość posesji nr 41 (21), wyznaczona przez XIV-wieczną zabudowę frontową wynosiła około 7 m, zaś jej głębokość od ściany frontowej do linii nadbrzeża – około 16,5 m, a po zawężeniu fosy pod koniec XV w. – 18,5 m. Parcela nr 43 (22) miała w średniowieczu głębokość taką samą, jak poprzednia, natomiast jej szerokość wynosiła około 7,7 m. Kolejna parcela nr 45 (23) była odrobinę szersza – 8,2 m. Jej głębokość do nadbrzeża z końca XV w. wynosiła 16,5 m, zaś pod koniec XV w. – 17,8 m. Ostatnia z posesji odsłoniętych w południowej pierzei ulicy Zaułek Niski nr 47-49 (pierwotnie nr 25) była szersza od pozostałych. Relikty budynku gotyckiego posadowionego na tej parceli i odległość od budynku na posesji nr 45 pozwalają przyjąć, że jej szerokość mogła wynosić około 11 m. Podobnie jak w przypadku sąsiednich parcel, jej głębokość pod koniec XIV w. miała około 16,5 m, by 100 lat później wzrosnąć do około 18,25 m.

Z powyższego przeglądu już na pierwszy rzut oka widać, że w obrębie tzw. miasta zewnętrznego, wielkość działki w dużym stopniu była zależna od tamtejszych uwarunkowań topograficznych i własnościowych. Zamieszczone niżej tabelaryczne zestawienie wymiarów parcel wraz z czasem ich wytyczania ułatwi porównanie wielkości odsłoniętych działek. Znaki zapytania, pojawiające się przy niektórych wartościach, oznaczają, że dana parcela została przebadana tylko częściowo. W takim wypadku liczba poprzedzająca znak zapytania wynika z zasięgu wykopu i nie informuje o pierwotnej wielkości działki, ale uwidacznia stopień jej przebadania. Jeśli nie udało się wydzielić wielkości posesji dla interesującego nas okresu, a w sposób pośredni wiemy o istnieniu na niej osadnictwa, w rubryce umieszczono tylko znak zapytania. Natomiast wartości podwójne dotyczą w zasadzie tylko zmian polegających na pogłębieniu wielkości działki, bądź też są wynikiem ich bardzo nieregularnego kształtu.

Jak widać z zamieszczonego zestawienia, ustalenie szerokości działek nie przysparzało większych problemów. Było to możliwe dla 40 z 47 analizowanych posesji. Ustalenie głębokości parcel było sprawą znacznie trudniejszą. Z całą pewnością wartość tę udało się ustalić tylko dla 28 posesji. Dla 26 działek określono zarówno ich szerokość, jak i głębokość.

Wartości zamieszczone w tabeli cechuje tylko niewielka powtarzalność, trudna do ujęcia w ramy definicyjne. Najczęściej powtarzającą się wielkością dla szerokości parcel jest przedział pomiędzy 6,5-8 m. Największą normalizację wykazują szerokości działek w południowej pierzei ul. Zaułek Niski. Połowa z 10 przebadanych tam parcel miała szerokość zbliżoną do 7 m. Także ich głębokość była prawie jednakowa i wynosiła pierwotnie około 16,5 m, by pod koniec XV w. wraz z zawężaniem fosy wzrosnąć do około 18,5 m.

Szerokość działek rozlokowanych w obu pierzejach ulicy Biskupiej również wahała się w granicach od 6,5 do 8 m, z wyjątkiem dwóch większych posesji szerokich na 16,5 i 18 m, na których ulokowane były przejazdy łączące ulicę Biskupią z Krawiecką. Pierwotnych głębokości tamtejszych parcel nie znamy, ponieważ badaniami objęto tylko ich części frontowe. Wiemy jednak ze źródeł historycznych, że trzy z nich zajmowały w okresie wczesnonowożytnym całą długość kwartału, ograniczonego ulicami Biskupią i Krawiecką. Na podstawie wymiarów zaczerpniętych z XIX-wiecznych planów katastralnych wiemy, że długość ta wynosiła około 58 m. Część badaczy dopuszcza możliwość, że pierwotna parcelacja tego terenu odbyła się w tym samym czasie, co parcelacja bloków przyrynkowych (Babij i in. 1999, cz. 2, s. 55). Intensyfikacja osadnictwa w 2. połowie XIII w., czytelna w źródłach archeologicznych, pozwala przypuszczać, że już w tym czasie parcele były zagospodarowane.

Stosunkowo duże działki były ulokowane po południowej stronie ul. Ofiar Oświęcimskich. Najmniejsza z nich miała około 11,5 m szerokości, zaś największa aż 32,5 m. Początkowo były to działki niewielkie, ograniczone od południa XIII-wiecznym

Tabela I. Wielkości i czas parcelacji działek w południowo-wschodniej części średniowiecznego i wczesnonowożytnego Wrocławia

Adres	Szerokość posesji w metrach	Głębokość posesji w metrach	Czas pierwszej rozpoznanej parcelacji	Uwagi
Biskupia 15	7,5	24,5?	Połowa XIV w.	Być może parcelacja już w 2. połowie XIII w.
Biskupia 16	6,5	24,5?	j. w	j. w.
Oławska 69/Biskupia 1-1a	8 – 11?	24,5	j. w.	j. w.
Biskupia 2	7,6	16, 5?	j. w.	j. w.
Biskupia 3	18	16?	XIV-XV w.	j. w.
Biskupia 4	6,5	16?	j. w.	Wydzielona z posesji nr 3
Biskupia 5	16	16?	XIV-XV w.	Być może parcelacja już w 2. połowie XIII w.
Biskupia 6	16,5	18,5?	Połowa XIV w.	Pierwotnie z nr 7 stanowiła jedność
Biskupia 7	10,5	18,5?	j. w.	Być może parcelacja już w 2. połowie XIII w.
Ofiar Oświęcimskich 31	11,5	21,5	2 połowa XIII w.	Szer. wyznaczona na podstawie tzw. spisu czynszu murowego
Ofiar Oświęcimskich 33	14,8	26,8	j. w.	Według spisu czynszu murowego jej szer. wynosiła około 18,4 m
Ofiar Oświęcimskich 35	17,5	14 – 38,7	j. w.	Wartość pierwsza- głębokość do granicy XIII-wiecznego muru obronnego
Ofiar Oświęcimskich 37	7	34,5	Połowa XIV w.	Wydzielona z posesji nr 39
Ofiar Oświęcimskich 39	32,7	31	j. w.	
Łaciarska 62 Parcela I	19,7	13 -15	j. w.	
Łaciarska 62 Parcela II	31,5	15	j. w.	
Wierzbowa 2	9?	37?	Około połowy XIV w. (?)	Odkopana fragmentarycznie
Wierzbowa 3	16	37?	j. w.	Pierwotnie stanowiła jedność z parcelą 4
Wierzbowa 4	6	37?	XVI w.	Wydzielona z parceli 3
Kacerska Górka 5	7,9	?	2. połowa XIII w.	Przebadana fragmentarycznie
Kacerska Górka 7	9,2	18?	j. w.	j. w.
Kacerska Górka 9	7,5	18?	j. w.	Posesje 5, 7, 9 stanowiły pierwotnie, być może, jedną całość

Adres	Szerokość posesji w metrach	Głębokość posesji w metrach	Czas pierwszej rozpoznanej parcelacji	Uwagi
Kacerska Górka 11	8,75	26?	XV w., lub później	Wydzielona z posesji 13
Kacerska Górka 13	20,25	32,5	Połowa XIV w.	Duża posesja, z której wydzielono nr 11
Kacerska Górka 15	10	30-36	k. XIII – pocz. XIV w.	Miała kształt nieregularnego trapezu
Kacerska Górka 17-19	16,25	18-22	j. w.	j. w.
Kacerska Górka 6	?	9-11	XV w.?	Odkopana na niewielkim fragmencie
Kacerska Górka 8	12,5	11	k. XIV- pocz. XV w.	
Kacerska Górka 10	?	7-11,3	XV w.	Być może parcelacja już w XIV w.
Kacerska Górka 12	?	7-11,3	j. w.	Duża parcela średniowieczna podzielona w okresie późnonowożytnym na działki o nr 6, 8, 10, 12, pierwotnie miała około 32,5 m szer. i maksymalnie 11,3 m głębokości
Kacerska Górka 14	?	11,3	XVI w.?	
Kacerska Górka 16	?	11,3	j. w.	
Kacerska Górka 18	?	maks. 16,2	j. w.	Parcele nr 14, 16, 18 pierwotnie stanowiły całość. Szer. tej dużej posesji wynosiła około 26,8 m
Kacerska Górka 20	10	12	XIV w.?	Odnaleziono na niej zwarty zespół obiektów archeologicznych charakterystyczny dla wczesnych parcel mieszczańskich. Jednak jej trwałe wydzielenie nastąpiło dopiero w momencie budowy domu barokowego
Kacerska Górka 22	17,7	12-13	XV w.	Prawie w całości od XV w. zabudowana kamienicą mieszczańską
Kacerska Górka 28	16?	7,5	1 połowa XVI w.	W całości zabudowana kamienicą wczesnorenesansową
Zaułek Niski 8-10	12,6	3,5	XV w.	W całości zabudowana kamienicą gotycką
Zaułek Niski 27-29	12,8	21,25	XIV w.	
Zaułek Niski 31	6,75	20	połowa XIV w.	Po krótkiej fazie samodzielnego istnienia przyłączona do posesji 33. Od XVI w. ponownie funkcjonująca jako oddzielna posesja
Zaułek Niski 33	9	21,75	j. w.	W XV i pocz. XVI w. stanowi całość z posesją 31

Adres	Szerokość posesji w metrach	Głębokość posesji w metrach	Czas pierwszej rozpoznanej parcelacji	Uwagi
Zaułek Niski 35	7	16,5-18,5	j. w.	Głębokość zwiększyła się w wyniku zawężenia koryta fosy pod koniec XV w.
Zaułek Niski 37	7,5	16,5-19	j. w.	j. w.
Zaułek Niski 39	7	16,5-18,5	j. w.	j. w.
Zaułek Niski 41	7	16,5-18,5	j. w.	j. w.
Zaułek Niski 43	7,7	16,5-18,5	j. w.	j. w.
Zaułek Niski 45	8,2	16,5-17,8	j. w.	j. w.
Zaułek Niski 47-49	11	16,5-18,25	j. w.	j. w.

murem obronnym. Jednak już około połowy XIV w. zostały przedłużone o obszar zawarty między głównym murem obronnym a murem oporowym górnej terasy międzymurza. Stały się wtedy dość obszerne i miały średnio około 250-400 m^2. Posesja nr 39 należała do największych (31 x 32,5 m około połowy XIV w.), ale wkrótce po pierwotnej parcelacji została podzielona na dwie mniejsze działki (nr 37 i 39).

Parcele odsłonięte po zachodniej stronie ul. Wierzbowej były najprawdopodobniej większe, niż te usytuowane w obrębie fosy wewnętrznej. Największa z nich miała około 16 m szerokości. W XVI stuleciu została podzielona na dwie mniejsze. Parcele zostały przebadane na około 37 m w głąb od ścian frontowych kamienic, ale nie uchwycono ich tylnej granicy. Na podstawie wyników badań terenowych możemy sądzić, że na początku XVI w. nastąpiła intensyfikacja w wykorzystaniu działek leżących na tym terenie. Podzielono je na mniejsze, na których zbudowano nowe domy frontowe, a istniejący budynek rozbudowano. Doprowadziło to do powstania trzech wąskich i długich parcel, o powierzchni co najmniej 220 m^2.

Ulica Kacerska Górka, której przebieg znamy z planów archiwalnych, wytyczona została zapewne około połowy XIV w. Zarówno po jej północnej, jak i południowej stronie, istniały początkowo duże parcele, które z czasem podzielono. Znane są nam cztery pierwotne parcele, ulokowane po stronie południowej. Na krańcu zachodnim znajdowała się działka o szerokości co najmniej 23,6 m, która już w wieku XIV została podzielona na 3 mniejsze (numery 5, 7, 9). Sąsiednia parcela miała około 20,25 m szerokości. Na przełomie XV i XVI w. powstały z niej dwie mniejsze (nr 11 i 13) działki. Trzecia z nich, parcela nr 15, o szerokości około 10 m, była najmniejsza. Ostatnia z przebadanych działek miała w części frontowej około 20,25 m szerokości. Podzielono ją dopiero w XIX stuleciu na trzy osobne parcele (Kacerska Górka 17, 19 i Nowa 40). W trakcie badań wykopaliskowych na zapleczach posesji od nr 5 do 13, graniczących z zapleczami posesji ulokowanych frontem do ul. Oławskiej, odkopano obszerne podwórko, ale nie udało się wyznaczyć ich tylnych granic, tym samym nie zostały ustalone głębokości dwóch pierwszych parcel. Posesje nr 15 i 17-19 natomiast należą do najlepiej rozpoznanych wśród analizowanych w niniejszym opracowaniu działek. Obie zajmowały narożnik utworzony u zbiegu ulic Kacerska Górka i Nowa. Posesja nr 15 miała kształt nieregularnego trapezu i około 30-36 m głębokości. Jej powierzchnia wynosiła około 400 m^2. Taką samą powierzchnić miała również posesja nr 17-19.

Po północnej stronie ul. Kacerska Górka odkopano dwie posesje, które zachowały swoją pierwotną wielkość przez stosunkowo długi czas. Duża parcela, o późniejszych numerach 6, 8, 10 i 12, miała pierwotnie około 32,5 m szerokości. Była stosunkowo płytka, a jej tylną granicę stanowił południowy brzeg Czarnej Oławy. W momencie wytyczenia, w 2. połowie XIV w., jej głębokość wynosiła zaledwie 7-9 m, a powierzchnia około 230 m^2. Pod koniec XV stulecia, w wyniku zawężenia koryta fosy, jej głębokość wzrosła do około 11 m. Wczesną chronologię ma zespół zabytków odkrytych na działce Kacerska Górka 20. Odnaleziony tam budynek frontowy, wodociąg z rząpiem i kloaka funkcjonowały od połowy XIV w. Jednak w trakcie późnośredniowiecznej regulacji nadbrzeża fosy uległy one zniszczeniu. Pomimo dobrze zachowanych reliktów, charakterystycznych dla zabudowy mieszczańskiej, nie potrafimy określić pierwotnej wielkości tej działki. Jej granice utrwaliły się dopiero w czasach budowy domu barokowego. Parcela nr 22 wydzielona została zapewne w XV stuleciu, kiedy wzniesiono na niej najpierw budynek drewniany, a następnie kamienicę,

zajmującą prawie całą jej powierzchnię wynoszącą co najmniej 200 m^2. Krańcowym przykładem wykorzystania nawet najmniejszego skrawka wolnej ziemi pod zabudowę jest wytyczenie parceli Kacerska Górka 28. Jej powierzchnię w całości zajął budynek przyfrontowy.

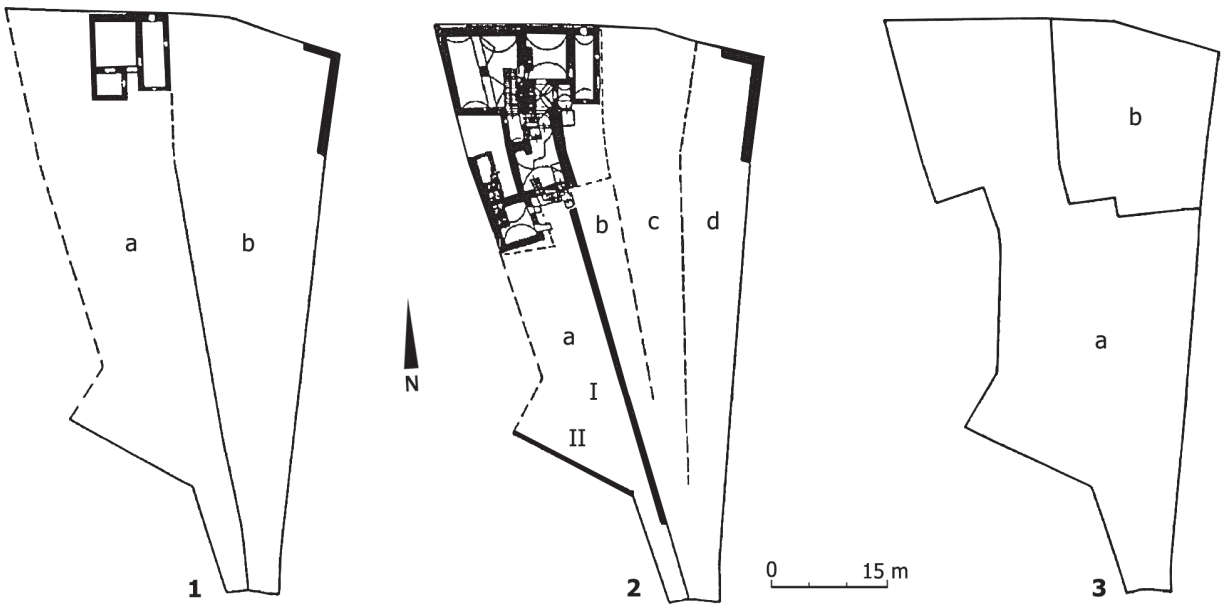
Około połowy XIV w. po wewnętrznej stronie fosy wytyczona została uliczka Zaułek Niski. Jej zabudowa była ograniczona od północy przez XIII-wieczny mur obronny. W XV stuleciu powstała tam kamienica (nr 8-10) oparta tylną ścianą o mur i zajmująca obszar między dwoma basztami. Mamy w tym przypadku do czynienia z całkowitym wykorzystaniem obszaru parceli, o powierzchni zaledwie około 44 m^2, pod zabudowć frontową już w pierwszej fazie użytkowania. Po południowej stronie Zaułku Niskiego istniały większe możliwości wytyczenia bardziej wartościowych parcel. Teren był ograniczony z jednej strony linią ulicy, zaś z drugiej brzegiem fosy. Wraz z procesem zawężania koryta fosy powierzchnia usytuowanych tam działek powiększała się. Proces zawężania fosy rozpoczął się około połowy XIV w. Nawieziono wtedy warstwę ziemi grubości około 2 m i zbudowano drewniane nadbrzeże (ryc. 19). Na przełomie XV i XVI w. wzniesiono nadbrzeże murowane, które stabilizowało koryto fosy aż do momentu jej zasypania w XIX stuleciu. (Piwko, Romanow 1993, s. 71-81). W trakcie badań archeologicznych odkopano tam 9 parcel o metryce średniowiecznej i jedną wytyczoną w wieku XVI, w wyniku podziału starszej parceli. Wykazują one najmniejsze zróżnicowanie wielkości powierzchni w obrębie analizowanego zespołu, są również najlepiej przebadane. Wydaje się, że parcele położone na krańcach ulicy (nr 27-29 i 47-49) były nieznacznie szersze i miały około 11-13 m. Pierwotnie parcela nr 33 była najszersza, jednak na początku XVI w. rozpadła się na dwie działki. Szerokość posesji położonych między krańcowymi oscylowała wokół wartości 7-8 m. W odcinku zachodnim ulica skręcała na północ, co powodowało, że położone tam działki miały nieco większą głębokość, bo około 20-22 m. Działki położone w odcinku wschodnim były krótsze i miały pierwotnie około 16,5 m głębokości. Dopiero pod koniec XV stulecia ich głębokość wzrosła o około 2 m. Przeciętna powierzchnia pierwotnej parceli wynosiła na tym obszarze około 125 m^2.

W świetle powyższych rozważań wyraźnie widać, że o wielkości parcel decydowały warunki lokalne. Możliwości rozmierzenia w miarę równych, prostokątnych działek istniały przy ul. Biskupiej, Wierzbowej i częściowo po południowej stronie ul. Kacerska Górka. Po jej północnej stronie, a także po południowej stronie Zaułku Niskiego i po południowej stronie ul. Ofiar Oświęcimskich, parcelacja była w znacznym stopniu utrudniona ze względu na przebieg XIII-wiecznych umocnień miejskich. Przykładem skrajnego wykorzystania pod zabudowę mieszkalną wolnych skrawków terenu w obrębie miasta były dwie parcele zawarte w obrębie późniejszej posesji przy ul. Łaciarskiej 62, działki Kacerska Górka 22 i 28, oraz kamienica przy ul. Zaułek Niski 8-10. W pierwszych trzech przypadkach powierzchnia parceli została prawie całkowicie zajęta przez budynek przyfrontowy już w pierwszej fazie ich użytkowania, zaś w dwu ostatnich na posesji zmieścił się jedynie niewielki budynek mieszkalny.

Wielkość parceli pierwotnej w obrębie poszczególnych miast lokacyjnych jest kwestią bardzo złożoną. W znacznym stopniu zależała ona od przyjętego modelu parcelacji i obowiązującej jednostki miary. Duże znaczenie odgrywały też topografia terenu oraz starsza struktura osadnicza. O roli, jaką spełniały dwa ostatnie warunki możemy przekonać się obserwując rozwój prawobrzeżnej Pragi. Miasto komunalne stanowiło tam kontynuację wczesnomiejskiej osady targowej, ulokowanej na Terasie Staromiejskiej i jako takie tworzyło bardzo nieregularny zespół urbanistyczny. Taki stan został utrwalony przywilejem miejskim na mocy dokumentu wydanego przez króla Wacława I w 1234 r. (Nový 1984, s. 30). Nieregularność rozplanowania ulic i kwartałów zabudowy pociągnęła za sobą nieregularność tak wielkości, jak i kształtu działek mieszczańskich. Przy Rynku Starego Miasta (ryc. 20) powstały posesje w kształcie zbliżonym do wydłużonych trójkątów. Granice tychże posesji nie tworzą tutaj żadnej regularności, a działki mają zróżnicowaną wielkość (Bureš i in. 1997, s. 207-208).

Odmienną sytuację możemy zaobserwować w miastach lokowanych na tzw. „surowym korzeniu", bądź powstałych z pominięciem starszej struktury osadniczej[14]. Regularność kształtu działek i powtarzalność ich wielkości wynikała z ogólnych zasad planowania miasta, obowiązujących w średniowiecznej Europie Środkowej. W planach miast widoczne jest dążenie do nadania im regularnego kształtu, z podziałem na równe bloki zabudowy i równej wielkości posesje, jako najmniejsze jednostki osadnicze. We Fryburgu Bryzgowijskim, według prawa miejskiego z roku 1152, każda parcela powinna mieć 100 stóp długości i 50 szerokości. Od tak znormalizowanej parceli każdy właściciel powinien rocznie (w dniu św. Marcina) płacić czynsz w wysokości 1 szylinga. Obecność działki lokacyjnej o podanej wyżej wiel-

[14] Stosunek starszych struktur osadniczych do nowo powstających miast komunalnych Europy Środkowej omówił J. Piekalski (1999). Na skalę regionalną – w Księstwie Zachodniopomorskim, problem ten przedstawił M. Rębkowski (2001).



Ryc. 20. Praga, Rynek Starego Miasta. Rekonstrukcja średniowiecznego rozwoju działek 553, 554 i 555. Wg M. Bureša i in. (1997)
Abb. 20. Prague, Marktplatz in der Altstadt. Darstellung der mittelalterlichen Parzellenteilung 553, 554 und 555. Nach M.Bureš et alii (1997)

kości została potwierdzona w trakcie badań wykopaliskowych (Untermann 2000, s. 23-26). Dla naszych rozważań szczególnie cenny jest fakt, że działki o wymienionych w dokumencie wymiarach istniały w zewnętrznej części miasta, tuż przy murach miejskich i fosie (ryc. 21). Model parcelacji zastosowany we Fryburgu Bryzgowijskim był powielany przy zakładaniu takich miast, jak Fryburg w Uchtland, Berno, Diessenhoffen, Flumet. Przy czym wielkość działki nie musiała dokładnie odpowiadać parceli fryburskiej. Jak się wydaje, ważniejszy był ogólny stosunek szerokości parceli do jej długości, wyrażony wartością 1:2. Na przykład w Bernie wytyczano parcele o szerokości 60 stóp, choć i tam stwierdzono liczne odstępstwa od tej wielkości. Niewątpliwie różnice w wielkości parcel wynikały zarówno z warunków terenowych, jak i z przyjętej wielkości lokowanego miasta. O rozmierzeniu małych parcel o wielkości 30 x 50 stóp informuje nas dokument lokacyjny miasta Kenzingen (Schich 1993, s. 81). Wielkości parcel średniowiecznego Goslaru poznaliśmy na podstawie wyników badań archeologicznych prowadzonych intensywnie od lat 50. XX w. Górnicze miasto Goslar powstało ze starszej osady targowej. Podobnie jak we Wrocławiu, wielkość parcel jest tam czytelna dopiero od czasu budowy średniowiecznych domów murowanych. Parcele te w części frontowej miały około 10-15 m szerokości, a ich głębokość była od dwu do trzech razy większa (Griep 1978, s. 131). Nie dysponujemy niestety źródłami archeologicznymi przydatnymi do badań wielkości działek dla głównych miast średniowiecznej Polski – Krakowa i Poznania. W przypadku Krakowa podstawowymi źródłami do rozpoznania wielkości parcel miasta lokacyjnego są informacje zawarte w rozporządzeniu rady miejskiej z 1385 r. i analiza nowożytnych planów katastralnych. Ze źródeł tych wiemy, że pełna parcela („ganze hof") w blokach przyrynkowych miała wielkość 36 x 72 łokcie (w stosunku szerokości do długości 1:2). Wiemy również, że część parcel była o połowę mniejsza (Jamroz 1967, s. 17-49). Nie wiemy już jednak, czy parcele połowiczne powstały w wyniku podziału większych parcel, czy też już w momencie lokacji wytyczano także mniejsze działki. Dyskusyjne pozostaje również czy zwrot ten i podana wartość dotyczy rzeczywistych wymiarów parcel, czy też pozostaje jednostką obrachunkową płaconego z nich czynszu (Schich 1993). Analiza przestrzenna lokowanego w 1253 r. Starego Miasta w Poznaniu, przeprowadzona przez A. Rogalankę (1977, s. 323-376), pozwoliła na wysnucie wniosku, że pierwotnie głębokość parceli przyrynkowych przecinała cały blok zabudowy. Księga miejska Poznania z roku 1398 podaje wielkość pełnej parceli jako 33 x 72 łokcie. Winfried Schich przypuszcza, że zapis o szerokości 33 łokci wynikł z błędu pisarza dokumentu, w rzeczywistości zaś stosunek szerokości do długości był identyczny zarówno w Krakowie, jak i w Poznaniu (36 x 72 łokcie). Za takim przypuszczeniem przemawiać może fakt, że zapis o wielkości posesji w poznańskiej Księdze Rady był wzorowany na starszym dokumencie krakowskim (Schich 1993, s. 104-

Ryc. 21. Fryburg Bryzgowijski. Rekonstrukcja działek lokacyjnych (50 x 100 stóp) przy Salzstr./Grünwälderstr. Wg M. Untermanna (2000)
Abb. 21. Freiburg im Breisgau. Rekonstruktion der Lokationsparzellen (50 x 100 Fuß) Salzstr./ Grünwälderstr. Nach M. Untermann (2000)

105). Powierzchnia pierwotnej działki lokacyjnej Poznania mieściła się w granicach 638-832 m^2. W trakcie parcelacji wytyczono około 150 pełnych działek (Rogalanka 1977, s. 328-356). Podane wyżej wartości wyznaczone zostały na podstawie analizy XIX-wiecznych planów katastralnych i, podobnie jak w Krakowie, nie zostały zweryfikowane badaniami archeologiczo-architektonicznymi. Należy je zatem traktować jako wartości teoretyczne, a nie rzeczywiste[15].

Również wielkość parceli lokacyjnej we Wrocławiu została wyznaczona teoretycznie. Analiza metrologiczna szerokości współczesnych kamienic przyrynkowych, przeprowadzona przez Janusza Pudełkę, pozwoliła na teoretyczne ustalenie wielkości działki lokacyjnej. Zdaniem tego badacza pierwotne działki lokacyjne w blokach przyrynkowych miały wielkość 60 x 240 stóp, a w pozostałej części regularnie rozmierzonego miasta 60 x 120 stóp (Pudełko 1964, s. 3-26). W wyniku intensywnych badań architektonicznych stu kilkudziesięciu kamienic średniowiecznych, położonych na terenie Starego Miasta we Wrocławiu, możliwa stała się weryfikacja tez postawionych przez J. Pudełkę. Teoretyczna szerokość działki lokacyjnej, czyli 60 stóp, potwierdzona została przebiegiem ścian granicznych XIII-wiecznych domów w trzech blokach przyrynkowych – północnym, południowym i zachodnim, jak również przy ulicy Kiełbaśniczej, Kotlarskiej i w zachodniej partii ul. Ofiar Oświęcimskich. Pierwotna głębokość parceli przy Rynku została wyznaczona na 120 stóp, co stanowi połowę długości bloków zabudowy przyrynkowej. Za taką wielkością przemawia odkrycie licznych styków budynków oficynowych z XIV-XV w., wybudowanych na terenie podwórzy w blokach zachodnim i północnym (Chorowska, Lasota 1995 s. 68). Dla pozostałej części Starego Miasta wielkość parceli pierwotnej nie jest praktycznie znana. Proponowana przez M. Chorowską i C. Lasotę (1995, s. 75) szerokość 40-42 stóp dla parceli pierwotnej bloków zabudowy na północ i wschód od obszaru przyrynkowego, bazuje na murach granicznych kamienic z XIV-XV w. Nie daje się zatem odnieść do wielkości parcel XIII-wiecznych. O tym, że już w tym czasie tereny te były rozparcelowane i zasiedlone przekonują nas jednak wyniki prac archeologicznych. Wyniki badań parceli przy ul. Więziennej 10-11, zlokalizowanych w północnej części miasta, skłaniają do wniosku, że do połowy XV w. stanowiły one jedną całość. Pierwotna parcela miała więc około 75 stóp

[15] Obecność aktualnie niezabudowanych parcel w południowo – zachodniej partii Starego Miasta w Poznaniu pozwala mieć nadzieję, że w przyszłości również tutaj uda się przeprowadzić badania archeologiczne, które pozwolą na weryfikację tez wysuniętych przez A. Rogalankę (1977).

(22,3 m) szerokości i około 80 stóp (24,5 m) głębokości. Po podziale szerokość parceli nr 10 wyniosła około 35 stóp, a parceli nr 11 – około 40 stóp (Buśko 1999, s. 203-215). Parcela pierwotna nie przystawała wobec tego ani do modelu działki 40-stopowej, ani 60-stopowej. Wyraźną odmienność w wielkości parcel tłumaczy się ich lokalizacją. Pierwotnie działki te położone były w obrębie terenów książęcych i zasiedlone przez członków gminy żydowskiej. Obecność osadnictwa żydowskiego na tym obszarze może wskazywać na zastosowanie odmiennych wzorów podziału gruntu, niż w pozostałych częściach miasta (Piekalski 1999, s. 232).

Powracając do wielkości pierwotnej parcel, będących przedmiotem niniejszej analizy, należy raz jeszcze podkreślić, że mimo częściowego rozpoznania najstarszych faz zagospodarowania poszczególnych działek, z reguły nie było możliwe określenie ich pierwotnych granic, a co za tym idzie ich wielkości. Wielkość powierzchni poszczególnych działek stawała się czytelna dopiero wówczas, gdy pojawiły się na nich trwałe budynki mieszkalne w partiach frontowych i mury graniczne. Proces zabudowy rozpoczął się około połowy XIV w. Na przełomie wieków XIV/XV nastąpiła jego intensyfikacja, a w wieku XVI uzupełniano już tylko nieliczne luki pozostawione w zwartych ciągach zabudowy przyfrontowej. Wyjątkiem jest północna pierzeja ul. Kacerska Górka, gdzie luki w zabudowie istniały aż do wieku XIX. Szerokości działek z okresu wznoszenia trwałej zabudowy frontowej nie pozwalają na wysnucie wniosków o istnieniu stałego wzorca rozmierzania posesji dla południowo-wschodniej części miasta. Szerokość odkrytych posesji oscylowała w XIV-XV w., najczęściej pomiędzy 7 a 10 m. Z dużą ostrożnością można by dopatrywać się śladów pierwotnych podziałów na parcele o szerokości około 20 lub 30 stóp, co stanowiłoby 1/3 lub też 1/2 wielkości parcel lokacyjnych, znanych z obszarów przyrynkowych. W południowo-wschodniej części średniowiecznego Wrocławia nie było w zasadzie możliwości przyjęcia ujednoliconego modułu działki lokacyjnej. Choć możemy obserwować pewną powtarzalność w wymiarach szerokości parcel, to ich głębokość zdaje się być determinowana tylko i wyłącznie warunkami miejscowymi. Także fakt nakładania się osadnictwa komunalnego na pozostałości starszego osadnictwa przedlokacyjnego, jak się wydaje, nie miał żadnego wpływu na rozmierzanie kwartałów zabudowy i parcel lokacyjnych.