

Zofia Maciakowska

Szansa dla biednych czy zamożnych? Wykorzystanie terenów nowo pozyskanych lub przyłączanych do miasta w czasach przedindustrialnych na przykładzie Gdańska

Niezwykle ciekawym zagadnieniem, związanym z kształtowaniem przestrzeni miejskiej, jest proces zasiedlania peryferyjnych obszarów miasta lub tych, które zostały do niego przyłączone na kolejnym etapie jego rozwoju. Do ich zagospodarowania dochodziło z reguły w dwóch momentach: w pewien czas po lokacji, gdy zajmowano tzw. rezerwy budowlane na terenie miasta, oraz po wzniesieniu fortyfikacji nowożytnych, co zazwyczaj wiązało się z powiększeniem miejskiego terytorium i degradacją fortyfikacji średniowiecznych. Nowe dzielnice różniły się od starszych części miasta, zarówno pod względem rodzaju podejmowanych działań budowlanych, jak też pod względem zamożności mieszkańców.

W przypadku Gdańska rozszerzanie się zabudowy miejskiej determinowane było położeniem miasta nad Wisłą i wolno płynącą Motławą. Tereny, które w pierwszych etapach zasiedlenia pozostawiano wolne od zabudowy, należały do najniższej położonych. Inwestowano jedynie w działki położone w sąsiedztwie portu nad Motławą. Pasma bardziej odległe od portu i centrum miasta pozostawały niezagospodarowane. Dotyczyło to zarówno Głównego Miasta lokowanego w 1342 r., jak i Starego Miasta, które prawa miejskie otrzymało zapewne około 1377 r. W Głównym Mieście najpóźniej zasiedlono nadmotławską ulicę Mydlarską, wymienioną pod tą nazwą w księdze gruntowej dopiero w 1415 r.¹ Do tego też mniej więcej czasu trwał pierwszy etap zagospodarowywania obszaru Nowego Miasta założonego po 1342 r. w znacznej części na bagnach². Na Starym Mieście dopiero likwidacja Młodego Miasta w 1455 r. i konieczność przeniesienia jego mieszkańców w nowe miejsce spowodowała ostateczne zasiedlenie nisko położonych gruntów pomiędzy ul. Rajską a Łagiewniki³. Usypanie tej ostatniej jako grobli przed 1402 r. umożliwiło zapewne rozpoczęcie osuszania tego terenu⁴.

O przebiegu zagospodarowywania peryferyjnych obszarów miasta możemy wnioskować na podstawie bardzo nielicznych informacji ze źródeł pisanych oraz wyników badań archeologicznych. Jak się wydaje, cechą wspólną wszystkich działań osadniczych kończących proces zasiedlania wyznaczonego obszaru miasta było poprzedzenie ich poważnymi pracami przygotowawczymi, polegającymi na podniesieniu poziomu nisko położonych gruntów i ustabilizo-

¹ Archiwum Państwowe w Gdańsku (dalej cyt.: APG), 300, 32/5, k. 85a.

² Wydaje się, że rozpoczęcie zagospodarowania tego obszaru było możliwe dopiero po zawarciu porozumienia pomiędzy mieszczanami a przedstawicielami zakonu dominikańskiego w 1344 r. (P. Simson, *Geschichte der Stadt Danzig*, Danzig 1912, Bd. 4, nr 79), w którym określona została wielkość działki klasztornej.

³ J. Stankiewicz, *Rozwój przestrzenny i demograficzny Gdańska pod berłem Jagiellonów*, [w:] *Historia Gdańska*, red. E. Cieślak, Gdańsk 1982, t. 2, s. 16.

⁴ P. Simson, *Geschichte...*, Bd. 4, nr 117: *neue Gasse*; nr 123, 125: *nuwer tam*.

waniu warstw nasypowych⁵. Uciążliwość prac niwelacyjnych i brak możliwości wznoszenia na nieutwardzonych gruntach budynków murowanych powodowały, że grunty takie były zajmowane przez mało zamożnych rzemieślników, których zadowalały drewniane bądź szkieletowe domy⁶. Osiedli tu ci, dla których atrakcyjna była bliskość wody i portu. Przy ul. Mydlarskiej zamieszkałi zapewne wytwórcy mydła, przy Tokarskiej producenci skrzyń⁷, a przy ul. Bosmańskiej — marynarze⁸. Położone tu działki obciążone były czynszem wieczystym, zapewne w wysokości 24 denarów od stopy szerokości działki w pierzei ulicznej⁹. W Nowym Mieście, stanowiącym poszerzenie obszaru Głównego Miasta, pierwsze nie były jednorodne, lecz wahały się od 5 do 24 denarów w zależności od położenia działki. Niestety nie wiadomo, jaka była w tym czasie wysokość czynszu w starszej części miasta, ani na terenie Starego Miasta, stąd nie można stwierdzić, czy były to wielkości zbliżone, czy też w jakimś stopniu się od nich różniły.

Domy budowane w pasie nadmotławskim miały konstrukcję szkieletową szalowaną deskami. Nie posiadały regularnego podpiwniczenia, a jedynie czasem niewielkie piwniczki w przedniej części domu. Pierwsze murowane domy, które w centrum miasta pojawiły się już w drugiej połowie XIV w., tu zaczęto wznosić dopiero w wieku XV i na początku XVI w., po ustabilizowaniu się gruntów¹⁰.

Choć tereny przyłączane były zabudowane i zamieszkiwane przede wszystkim przez ubogich, bywały też przedmiotem operacji inwestycyjnych. Jak się wydaje, śladem po najwcześniejszych działaniach tego typu mogą być renty Hildebranda Münzera, zapisane 14 lutego 1354 r., na pięciu sąsiadujących ze sobą posesjach przy ul. Dzianej¹¹. Fakt dokonania tych transakcji w tym samym dniu pozwala przypuszczać, że był on posiadaczem pasa gruntu położonego przy tej ulicy, który po podziale na niewielkie działki (budy od strony Motławy miały głębokość zaledwie 22–26 stóp, od strony przeciwnej — ok. 60) został sprzedany w zamian za rentę. Od każdej działki wnoszono opłatę od 1 grzywny (płatnej jednorazowo lub w dwóch ratach dwa razy do roku) do 3 grzywien (płatnych na Wielkanoc i św. Michała). Już w drugiej połowie XIV w. najzamożniejsi lokowali także pieniądze w działkach położonych poza centrum miasta, w tym na obszarze Nowego Miasta, budując tam zapewne domy z przeznaczeniem na wynajem¹².

Zdecydowanie większą liczbą danych na temat przebiegu procesu zagospodarowywania nowych obszarów miasta dysponujemy dla XVII w. Pomiedzy 1623 a 1637 r. przyłączono do Gdańska część przedmieść południowych i wschodnich, otaczając je pierścieniem wałów¹³.

⁵ A. Hirsch, *Über die geographische Lage und Entwicklung Danzigs. Eine siedlungsgeographische Studie*, Danzig 1912, s. 26.

⁶ Na stosowanie tych konstrukcji wskazują wyniki badań przeprowadzonych przy ul. Powroźniczej, Z. Polak, *Badania archeologiczne prowadzone w latach 2002–2004 na stanowisku „Hotel Rezydent” w Gdańsku*, [w:] *XV Sesja Pomorzoznawcza*, red. G. Nawrońska, Elbląg 2007, s. 355.

⁷ Z. Maciakowska, *Kształtowanie przestrzeni Głównego Miasta w Gdańsku do początku XV w.*, Gdańsk 2011, s. 97.

⁸ Na osiedlanie się tu żeglarzy zdaje się wskazywać nazwa ulicy.

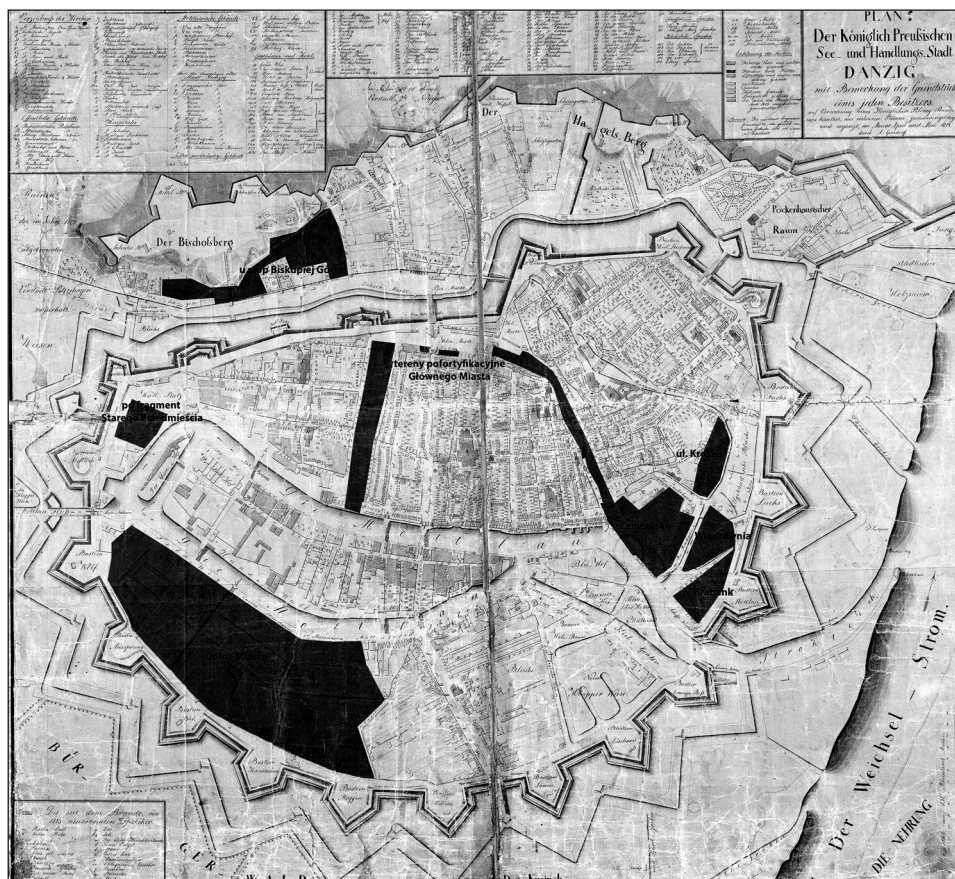
⁹ W nagłówkach spisu właścicieli działek położonych przy niektórych ulicach, w tym prawie wszystkich nadbrzeżnych, odnotowano tylko, iż ma być od nich płacony czynsz wieczysty. Jego wysokość podano jedynie dla ul. Tokarskiej i Warzywniczej, APG, 300, 32/1: ul. Powroźnica — k. 1b, 3b, ul. Pończoszników — k. 7b, ul. Tokarska — k. 16b, ul. Warzywnicza — k. 18b.

¹⁰ Zob. przyp. 6.

¹¹ APG, 300, 32/1, k. 36v; M. Grulkowski, *Rynek renty w Głównym Mieście w Gdańsku w świetle najstarszych ksiąg gruntowych w XIV–XV wieku*, [w:] *Studia i materiały do dziejów domu gdańskiego*, red. E. Kizik, cz. 1, Gdańsk 2009, s. 51.

¹² Z. Maciakowska, *Kształtowanie przestrzeni...*, il. 25, 26.

¹³ G. Bukal, *Fortyfikacje Gdańska i ujścia Wisły 1454–1793*, Sopot 2012, s. 122–124.



Ryc. 1. Tereny przeznaczone pod zasiedlenie po powiększeniu obszaru miasta w latach trzydziestych i pięćdziesiątych XVII w. na podkładzie planu z 1814 r., APG, 9, 2/680

Fig. 1. The area intended for development after the town was extended in the 1630s and 1650s, against a plan from 1814, APG, 9,2/680

Przewidziano także wykorzystanie terenów zajmowanych wcześniej przez średniowieczne fortyfikacje Głównego Miasta oraz Zamczysko wraz z jego okolicami — Wiadrownią, Brabankiem i Osiekim. Około 1655 r. obwałowaniami opasano także przedmieścia północne — okolice Lazaretu, oraz zachodnie — rozciągające się od Zaroślaka po szpital Bożego Ciała¹⁴ (ryc. 1). Nowe grunty przeznaczono przede wszystkim pod zasiedlenie, jednak pewne obszary zarezerwowano pod funkcje gospodarcze i publiczne. Utrzymano tereny stoczniowe na Brabanku. W sąsiedztwie stoczni, pomiędzy kanałem Raduni a obwałowaniami, usytuowano bielniki¹⁵. Na Zamczysku umieszczono w 1630 r. Dom Poprawy, zaś w 1699 r. na Osieku, w miejscu dawnego domu zarazy, Dom Dobroczynności¹⁶. U stóp Biskupiej Góry utrzymano

¹⁴ Tamże, s. 157.

¹⁵ Zob. np. plan Petera Willera z 1687 r.

¹⁶ J. Stankiewicz, *Urbanistyczny i przestrzenny rozwój miasta*, [w:] *Historia Gdańska*, red. E. Cieślak, t. 2, Gdańsk 1982, s. 414; tenże, *Przemiany przestrzenne i demograficzne Gdańska*, [w:] tamże, t. 3, cz. 1, Gdańsk 1993, s. 13.

cegielnię i bielniki szpitala św. Gertrudy oraz założono nowy cmentarz i nowe bielniki. Na wschód od Motławy pozostawiono budynek domu zarazy, przekształcając go jednak na mieszkania czynszowe. Przed Bramą Niziną pozostawiono obszerny plac, przy którym zbudowano Małą Zbrojownię i zlokalizowano tzw. Dwór Wałowy („Wallhof”) i Dwór Śluzy („Schleusen-hof”)¹⁷. W pasie dawnych południowych fortyfikacji Głównego Miasta pewne przestrzenie wykorzystywano początkowo pod ramy sukiennicze i strzelnicę¹⁸, później w niektórych częściach jako bielniki¹⁹.

Grunty, które miały być zasiedlone (za wyjątkiem tych u stóp Biskupiej Górki i Góry Gradowej oraz w dolinie pomiędzy nimi), z racji położenia lub dotychczasowego sposobu wykorzystania wymagały przed rozpoczęciem budowy domów odpowiednich przygotowań. Wały i fosy przecięły Długie Ogrody, dzieląc je na dwie części: wewnętrzną — Długie Ogrody, i zewnętrzną — Knipawę/Rudno. Pierwsze wyburzenia domostw na terenach, przez które miały być poprowadzone, rozpoczęto w 1610 r.²⁰ W tym też czasie powstał pierwszy plan urbanistyczny Dolnego Miasta, dzielnicy, jaka miała powstać na południe od Długich Ogródów, wzdłuż Nowej Motławy²¹. Przewidziano w nim meliorację nisko położonego obszaru dawnych Świńskich Łąk, na którym ją zaplanowano.

Duże prace przygotowawcze musiały być także podjęte w ramach przystosowywania pod zabudowę rezerw terenowych położonych na obszarze miasta. Znaczna ich część obejmowała grunty zajmowane wcześniej przez miejskie, w większości średniowieczne fortyfikacje. Zasypania wymagały dawne, zbędne już fosy wokół Zamczyska i Głównego Miasta oraz Starego Przedmieścia. Były to na tyle duże fragmenty miasta, że ich zagospodarowanie musiało być zapewne poprzedzone opracowaniem odpowiednich planów urbanistycznych. Zachował się tylko jeden — projekt zagospodarowania obszaru Zamczyska. Jak wynika z przyjętego w projekcie rozwiązania urbanistycznego oraz analizy siatki ulicznej innych fragmentów miasta powstałych na terenach pofortyfikacyjnych, zasadą było dowiązanie nowych ulic do istniejących głównych ciągów komunikacyjnych miasta i możliwie ortogonalne prowadzenie do nich ulic poprzecznych. Działki na terenach zajmowanych wcześniej przez fosy wydzielono wzdłuż ulic opasujących je od zewnątrz.

Przygotowywanie tych obszarów pod zasiedlenie było procesem długotrwałym. Choć pierwsze decyzje co do ich przyszłego zagospodarowania zapadły już w pierwszych latach XVII w., oddawanie ich w dzierżawę w zamian za czynsz gruntowy lub wieczysty trwało do lat sześćdziesiątych²². Tak jak w średniowieczu niestabilność nadsypanych gruntów nie pozwalała na stawianie na nich domów murowanych. Próby wznoszenia takich domów przy istniejących przy północnej stronie Podwala Przedmiejskiego murach obronnych kończyły się „przełamaniem” domów na pół — część zbudowana na stabilnym gruncie pozostawała nienaruszona, tylna, posadowiona na nasypach, osuwała się. Pomimo wysiłków włożonych w budowę, nowe domy trzeba było często naprawiać lub przebudowywać z powodu spękań powodowanych niekontrolowanym osiadaniami²³. Nawet lekkie, zbudowane z byle jakich materiałów domy Dolnego Miasta i te z rejonu Placu Wałowego stopniowo zapadały się

¹⁷ Zob. plan APG, 300MP/113.

¹⁸ APG, 300, 12/837, s. 31; zob. także tzw. Plan sztokholmski z ok. 1600 r. — Kriegsarkivet Stokholm, Nr 0406:25:044:013.

¹⁹ APG, Oddział Gdynia, 98/10827, k. 31r; 300, 12/226, s. 582.

²⁰ APG, 300, R/Bb/26a, s. 19, 23, 27, 33; 300, R/Mm/5, s. 23; G. Bukal, *Fortyfikacje Gdańska...*, s. 113, 122–124, 157.

²¹ APG, 300MP/80.

²² APG, 300, R/Mm 6, s. 537, 300, R/Bb/26c, s. 245.

²³ APG, 300, R/Bb/26c, k. 287.

w podmokłym gruncie²⁴. Domy Wiadrowni trzeba było co jakiś czas budować od nowa, na coraz wyższych nasypach, wykorzystując do tego materiał uzyskany z rozbiórki. Budynki murowane można było wznosić jedynie na gruntach stabilnych — przy ulicach Na Zbytkach, Słodowników i Kotwiczników poprowadzonych w linii dawnych wyjazdów z miasta, w obrębie parchamu lub pasa rozdzielającego dwie fosy od strony południowej i w niektórych częściach Zamczyska (na terenie dawnego zamku wysokiego lub podzamcza).

Mieszkańcy terenów położonych pomiędzy Bramą Karową a ul. Kotwiczników borykali się z innym jeszcze problemem. W linii dawnych fos, przed ich zasypaniem, wykonano dwa kanały ściekowe. Północny, w wewnętrznej fosie miasta, odprowadzał ścieki gospodarcze z Dworu Miejskiego, w którym trzymano znaczną liczbę koni, później także z powierzchni Targu Węglowego²⁵; południowy, zewnętrzny — ścieki gospodarcze i uliczne ze Starego Przedmieścia oraz z garbarni w Dworze Szewskim. Niektóre fragmenty tych kanałów wykonano jako podziemne, w części jednak płynęły one po powierzchni. Ich wyziewy stanowiły wielką uciążliwość dla mieszkańców położonych tu działek. W 1634 r. skargi mieszkańców doprowadziły do wykonania przez miejskiego aptekarza ekspertyzy na temat przyczyn zanieczyszczeń i ich wpływu na zdrowie zamieszkujących ten rejon ludzi. Wynikało z niej, że w całej okolicy, na ulicach i w suterenach powietrze jest wilgotne i szkodliwe z powodu zapychania się głównego przewodu odprowadzającego ścieki garbarzy z Dworu Szewskiego. Skutkowało to tym, że ani domy ani piwnice nie mogły być wykorzystywane, zamieszkiwane ani wynajmowane²⁶. Podobne niedogodności powodował także kanał odprowadzający nieczystości z Dworu Miejskiego, odlewni i wież. Zdarzało się, że zalewały one działki położone pomiędzy Dworem a ul. Kotwiczników²⁷.

Z podobnymi niedogodnościami mieli do czynienia także pierwsi mieszkańcy Dolnego Miasta. Grunty pozostawały tu bardzo podmokłe pomimo wykonania siatki kanałów odwodniających. Woda z nich prawie nie odpływała, gdyż jej poziom zbliżony był do poziomu wody

²⁴ APG, 300, 20/30, s. 53: [...] *Nach dem wir aber in Aufferbauung unserer Häuserchen große Unkosten zur Erfüllung des fast grundlosen Bodens angewendet, und doch dieselben Jährliche tieffer einsinken, ist uns so schweren Grundzins abzustatten unmöglich gefallen*; APG, 300, R/Bb/26c, s. 341: [...] *Das auch die Heuser wegen des durch dringenden Waßers, losen Grundes und Mangel durftigen Abzugs sehr sincken und bawffellig warden* [...]. Jeszcze w 1807 r. obszar Dolnego Miasta opisywano jako: [...] *ein abgelegener mit sumpfigten Graben durchschnittener Theil der Stadt, welcher größtentheils schlecht bebaut, wenig und meistens von Arbeitsleuten bewohnt wird.*, C.F. Wutstrack, *Historisch-Topographisch-Statistische Nachrichten von der Königlich-Westpreussischen See- und Handels- Stadt Danzig, ihren Vorstädten, Besitzungen und der Umliegenden Gegend aus älteren und neueren Zeiten*, Danzig 1807, rękopis APG, R/LL/96, s. 355.

²⁵ APG, 15/3008, ul. Kotwiczników 7, s. 4b: *Der Faulgraben fängt bei der Reitbahn an, läuft hinter den Häusern des Vorstädtischengrabens unter dem Hause Ketterhagerstraße 4 unter der Straße selbst dann den Garten und Hinterhäusern der Hinter- und Dienergaße fort, sodann unter dem Hause des Klagers Ankerschmiedegasse Nro 7 unter der Straße selbst durch und mündet in die Mottlau unter dem Grundstück Nro 18 wo der Kfm. Fleischer einen Holzhandel betreibt. Dieser Faulgraben hat den Zweck das von der Reitbahn durch die Trumme vom Kohlenmarkt und in diesen Graben fließende Wasser auf zu nehmen und in die Mottlau abzuführen. Es werden auch mehrere Kloaken beinahe vom Anfangen bis zur Ankerschmiedegasse welche auf denselben belegen abgeführt, und ist die Klage als gerecht anzusehen.* Kanał ściekowy został pokazany na planie sytuacyjnym zamieszczonym w aktach jednej z działek przy ul. Służebnej, APG, 15/364.

²⁶ APG, 300, R/Bb/26c, s. 71: *Wodurch die Gebew, Wohnkeller, Gaßen landt Luftt uns gemein vor aller Fauligkeit und schädlichen giftigen allerhand durchgehenden Kranckheiten verursachenden Feuchtigkeiten, so viel umeglich praservirt und bewahret werden* [...], s. 72: [...] *daß also weder Häuser noch Keller des Ortes könten gebraucht, bewohnt oder vermietet werden* [...].

²⁷ APG, 300, R/Bb/26c, s. 287; s. 405: [...] *denn so offt die Blindbrunnen vor dem Ketterhagen, Fischer Thor oder Ankerschmiede Gassen verstopffet, so werden unsere Plätze zu unserem grossem Schaden gantz überschwemmet mit dem faulen Wasser, so nicht allein vom Stadthoffe herrkompt, sondern auch das hin und her von den Strassen sich samlet.*

w Nowej Motławie. Nieznośny fetor powodowały gnijące w nich śmieci i odpadki poprodukcyjne, wyrzucane do wody przez mieszkańców pomimo zakazów rady²⁸. Był to problem, który ostatecznie rozwiązano dopiero w pierwszej połowie XIX w., zasypując większość kanałów²⁹.

Na wszystkich przyłączonych obszarach warunki życia były bardzo ciężkie. Wysoki poziom wody gruntowej powodował, że domy były wilgotne i niezdrowe. Istotnym problemem był także dostęp do wody pitnej. Na wiosnę i jesienią w studniach gruntowych, z których czerpali wodę mieszkańcy południowego fragmentu Starego Przedmieścia i Dolnego Miasta, pojawiała się zgniła woda³⁰. Zanieczyszczenie uniemożliwiało także używanie do celów spożywczych wody z kanałów i Nowej Motławy³¹. Stąd nowi mieszkańcy dzielnicy, już wkrótce po osiedleniu, zaczęli zwracać się do rady z prośbami o założenie wodociągu z kilkoma publicznymi studniami³². Wodociąg, ale o bardzo ograniczonym zasięgu, poprowadzony ulicami Kamienna Grobla i Długie Ogrody z osobnego ujęcia na Raduni, założono dopiero w końcu XVII w.³³ Na brak dobrej wody cierpieli także mieszkańcy Zamczyska, Osieka i Wiadrowni³⁴. Nie było tu ani wodociągu ani studni gruntowych. Mieszkańcy czerpali zapewne wodę z kanału Raduni i jego odnóg. Nic więc dziwnego, że podlegały one ochronie. Nowi mieszkańcy niektórych fragmentów ul. Krosna w dokumentach nabycia gruntu zobowiązani byli przez radę do wykopania na swoich działkach latryn³⁵. Wymóg taki nie pojawiał się w umowach dotyczących posesji z pozostałych nowych dzielnic miasta.

Inne warunki zamieszkania występowały jedynie w pasie rozciągającym się wzdłuż północnych murów Głównego Miasta. W linii dawnej fosy miejskiej pozostawiono bowiem odkryty kanał prowadzący część wody odnogi Raduni, płynącej wzdłuż krawędzi Targu Drzewnego. Był on wykorzystywany gospodarczo. Zakładano nad nim zakłady przemysłowe i rzemieślnicze, w których produkcji niezbędne było użycie wody. Już w 1632 r. nad jego początkowym odcinkiem zbudowano polarnię³⁶. Działki znajdujące się poniżej, aż po rejon ul. Lawendowej, zostały zajęte przez garbarzy, którzy umieścili na nich swoje szopy z warsztatami³⁷. Nad dalszą jego częścią osiedli rzeźnicy³⁸. Bliskość staromiejskich jatek rzeźniczych czyniła tę lokalizację bardzo dogodną. Tu także znajdowały się ogrody i bielnik szpitala Ducha Św.

²⁸ APG, 300, 20/119, s. 1: [...] *dieser Theil der Stadt in einem solchen Zustand gerathen, daß nicht allein der ausgetretene Morast und die Feuchtigkeiten in derer Einwohner Wiesen Gärten und Häuser eindringet, sondern auch vornehmlich zur Sommer Zeit ein gantz unerträglicher Geruch sich äußere [...]*. Także APG, 300, 20/117, s. 132.

²⁹ Decyzję o potrzebie zasypiania kanałów i ujęciu wody w podziemne kanały podjęto już w 1806 r., Geh. StA PK, II HA Generaldirektorium Westpreußen, Städte Rep. 9 Sect. VI, Nr 7. Jednak projekt ten zrealizowano dopiero w latach trzydziestych (daty ustalono na podstawie planów z ok. 1830 i 1835 r., APG, 300MP/4; 9,2/675).

³⁰ APG, 300, R/Bb/26c, s. 234.

³¹ APG, 300, R/Bb/26c, s. 245: [...] *Denn ob schon daselbst die Mottlaw in der Nähe, auch in den Graben Waßers Vorraht ist, ist es doch so nicht beschaffen, das man es zur Speiße gebrauchen kan.*

³² APG, 300, R/Bb/26c, s. 234, 245, s. 393.

³³ W 1633 r. rada miasta przystąpiła do obliczenia kosztów przedłużenia wodociągu biegnącego ul. Długą i Długim Targiem do Nowego Miasta (Dolne Miasto), APG, 300, R/Mm1, k. 240. Zamierzenia tego nie zrealizowano. W 1647 r. podjęto rozważania na temat możliwości doprowadzenia niezależnego rurociągu z ujęcia na kanale Raduni, APG, 300, R/Bb/26c, s. 234. Jest on pokazany na planie Wittwercka z 1717 r., PAN Biblioteka Gdańska, C I 50.4 oraz opisany w: 300, R/Bb/q25, k. 138.

³⁴ APG, 300, R/Bb/26c, s. 229.

³⁵ APG, 300, 20/30, s. 31, 35.

³⁶ APG, 300, 12/373, s. 288; 300, R/Mm/5, s. 100.

³⁷ Siedziby garbarzy nad tą częścią kanału istniały do początku XIX w., E. Barylewska-Szymańska, Z. Maciakowska, *Socjotopografia Głównego i Starego Miasta w Gdańsku w latach 1807/1809 i 1854*, [w:] *Atlas historyczny miast polskich*, Gdańsk (w przygotowaniu do druku).

³⁸ APG, 300, 12/226, s. 348. Cech rzeźników staromiejskich otrzymał ten grunt od rady Głównego Miasta w zamian za działkę rzeźni staromiejskiej już w 1613 r., APG, 300, R/Bb/26b, k. 11b.

Problemy powstające przy zasiedleniu nisko położonych fragmentów miasta nie dotyczyły osób, które otrzymały działki u stóp i na zboczach Biskupiej Górki. Podniesienia poziomu wymagały zapewne tylko te nieruchomości, które położone były w sąsiedztwie bagna za Nowym Cmentarzem. Tą nazwą określano dawną gliniankę — *Schwarzes Meer*, tzw. Stawki. Już w końcu XVIII w. była ona zasypana i zagospodarowana³⁹.

Wszystkie przedstawione wcześniej trudności w zasiedleniu przyłączonych terenów oraz uciążliwości związane z zamieszkaniem powodowały, że położone tu działki nie były początkowo przedmiotem zainteresowania zamożnych warstw mieszczańskich. Ci, którzy je zamieszkiwali, dla których możliwość posiadania własnej, choćby najbardziej lichy nieruchomości była szansą na poprawę bytu, po pewnym czasie od zasiedlenia zaczęli domagać się od władz miejskich obniżenia czynszów gruntowych, wynoszących od 12 do 48 gr od 1 pręta kwadratowego powierzchni działki. Czynsze wnoszone były do Kamlarii — z terenu po obwarowaniach Głównego Miasta, Zamczyska, Wiadrowni i po południowo-zachodniej stronie ul. Krosna, a do kasy Urzędu Wałowego — z terenu Dolnego Miasta, okolic Placu Wałowego, podnóży Biskupiej Górki i ul. Krosna⁴⁰. W 1654 r. jako pierwsi obniżkę czynszów uzyskali mieszkańcy Dolnego Miasta. Była ona bardzo znacząca, jako że od Wielkanocy 1655 r. zostały one zredukowane do $\frac{3}{4}$ lub nawet do $\frac{1}{4}$ poprzedniego wymiaru⁴¹, co w wielu przypadkach oznaczało zaledwie 3 grosze od pręta. Jedynie właściciele działek położonych nad samą Motławą płacili około 7 groszy⁴². Nowa wysokość opłat stała się przedmiotem zawiści mieszkańców innych terenów, także borykających się z problemami podmokłych gruntów. Na Zamczysku, przy ul. Karpiej i Krosna czynsz wynosił od 15 nawet do 54 groszy od pręta, a — jak napisano w zażaleniu — mieszkańcy szczególnie niedogodnie położonych posesji ponosić musieli większe nakłady na zasiedlenie działki i utrzymanie domu niż ci z Dolnego Miasta⁴³. Wskazywano również, że w odróżnieniu od nowych mieszkańców innych terenów, nie byli oni początkowo z niego zwolnieni⁴⁴. Na skutek protestu zgłoszonego w 1655 r.,

³⁹ Zob. plan z lat 1759–1760, APG, 300 MP/659.

⁴⁰ APG, 300, 10/182, k. 186v: *Wegen der ausgethanen Plätze hat sich E. E. Raht für diese erklaret, das von den jenigen welche E. E. Rhat vor dem der Wallgebew gelassen, nehmlich so außserhalb der Mottlaw nach den Mattenbuden sein, nichts in die Cämmerey kompt, sondern alles dem Wallkasten eingebracht wirdt. Was aber den Hundewall betrifft, weil derselbe deicht an den Speichern gelegen, und mit zu den Grundt Zinsern gehöret, können solche der Cämmerey nicht genommen, noch die Ursach das der Ort vom Wallgebew abgekarret worden, attendiret werden, das so wie es nicht umb den Platz, sondern viel mehr umb die Erde, derer man zu den Bollwercken auff der Schwein Wiesen benöthiget, und sonstn mit viel größrn Unkosten von weit abgelegenen Orten hatte holen müßen, zu thun gewesen also kann derselbe Vortheil welchen das Wallgebew davon gehabt zu keiner Last angezogen noch der Grundt dadurch den Hülfsgeldn zugeeignet werden.* Przyporządkowanie czynszów z pozostałych części miasta wynika z dokumentów Urzędu Wałowego i Kamlarii. Nie wiadomo, czym kierowano się przy rozdziale nieruchomości położonych na obszarze po północno-zachodniej stronie Zamczyska, określanego nazwą *Rambau*. Wydaje się, że do Urzędu Wałowego wnosili opłatę mieszkańcy ul. Krosna, którzy swoje domy wzniesli na częściowo zasypanej fosie Starego Miasta i w miejscu dawnego wału; do Kamlarii natomiast ci, którzy otrzymali działki położone na zachód od niego, przy późniejszej ul. Stare Domki.

⁴¹ APG, 300, 20/30, s. 19, 23, 27: [...] *Daß nachdem die Jenige, welche vor diesen auff der Niderstadt geweißenen Plätzen zu ewigen Grundzinß verliehen und eingereumet worden, umb Erleichterung des vorhinbehaltenen Grundzinßes bitliche Ansuchung gethan Wir in Betrachtung des Orts Beschaffenheit ihnen damit zu willfahren erachtet und mit belieben und Ratification E.E. Rahts drey vierdte Part des vorigen Grundzinßes gefellet und erlaßen haben [...];* APG, 300, 20/30, k. 53: *Derwegen wir bey unserm Grundherren umb Leiderung Ansuchung gethan, zu Gemüth führende, weil er bey dem Walkasten auf drey Vierde part Leiderung bekommen, und von der Ruthe nur 3 gr gebe, Er gleichsals die Proportion darin halten, und wie er erhöret worden, gleicher Gestalt uns arme Leute auch erhören, und den Grundzinß auch auf $\frac{1}{4}$ Part fallen laßen wolte.*

⁴² Np. APG, 20/30, s. 43, 557.

⁴³ APG, 300, 12/370, s. 19: [...] *Zuwelchen lezlich kommet, daß etzliche von uns, auf gar sumpftichen Grunde, auch wohl noch schlechter alß die die auf der Niderstadt wohnen und viel ungemachs außstehen, haben auch den moraßtigen Grund, so wohl als jene mit großen Kosten zum Bau qualificiren müßen [...].*

⁴⁴ APG, 300, R/Bb/26c, s. 287–288, 1655 r.

a więc wkrótce po obniżce czynszów na Dolnym Mieście, uzyskali obietnicę zmniejszenia czynszu w przyszłości o połowę⁴⁵. Nie wiadomo, czy skargi mieszkańców Podwała Przedmiejskiego z 1670 r., nie będących w stanie uzbierać sumy potrzebnej do opłacenia czynszu (w ich przypadku 36 groszy od pręta), przyniosły jakiś skutek. Katastrofalny stan ich domów spowodowany trudnymi warunkami gruntowymi zmuszał ich do ponoszenia dużych kosztów ustawicznych napraw⁴⁶. Dość wysokie były także opłaty od działek położonych u podnóża Biskupiej Górki. Zależnie od usytuowania wynosiły od 10 do 20 groszy. Najniższe czynsze płacono od działek położonych u stóp Biskupiej Górki w rejonie glinianki i przy Rosenthal (10–12 groszy), nieco wyższe od tych przy Nowym Cmentarzu i wzdłuż Raduni (18–20 groszy). W jednej z umów dotyczących działek z tego rejonu odnotowano, że w razie konieczności, na polecenie władz miasta zabudowania zostaną rozebrane na koszt właściciela a działka zwrócona miastu⁴⁷. Zapewne chodziło o miejsce ważne ze względów gospodarczych lub strategicznych. Wydaje się, że różnice w wysokości czynszu w poszczególnych fragmentach miasta należy rozumieć jako wyraz pewnej polityki przestrzennej władz miejskich, dla których istotny był rozwój Dolnego Miasta.

Zainteresowanie zasiedleniem nowych terenów wykazywali nie tylko ubodzy i średniozamożni mieszkańcy miasta, ale także niektórzy przedstawiciele warstw zamożnych. Nabywali oni położone tu grunty z zamiarem budowy domów czynszowych. I tak, aptekarz Henrich Linke wznosił dziesięciomieszkaniowy, parterowy dom, na niewielkiej działce przy ul. Podwała Przedmiejskie 44 jeszcze przed rokiem 1661⁴⁸. Przetrwał on aż do końca XIX w. Kolejny należący do niego dom z mieszkaniami znajdował się w sąsiedztwie, przy ul. Słodowników⁴⁹. Dom czynszowy oraz znaczną nieruchomością na Dolnym Mieście nabył w 1688 r. Johann von Bodeck⁵⁰. Szczególnie wiele dużych domów czynszowych budowano na skrajnych obszarach miasta w XVIII w. Jednym z najbardziej znanych jest szkieletowy, 24-mieszkaniowy dom na Wiadrowni przy ul. Wiadrownia 2, zbudowany przez Petera Cunrada⁵¹. W jego najbliższym sąsiedztwie znajdowały się trzy kolejne: dwunastomieszkaniowy przy ul. Wielkiej 5⁵², rozbudowany o dwie oficyny, dziewięciomieszkaniowy przy ul. Wielkiej 7⁵³ i ośmiomieszkaniowy przy ul. Wielkiej 4⁵⁴. Niewielkie domy czynszowe (od 2 do 4 mieszkań) lub oficyny o takim przeznaczeniu budowane były także przez średniozamożnych. Zajmowali oni jedno z mieszkań wynajmując pozostałe, dzięki czemu osiąkali dochód umożliwiający opłacanie czynszu⁵⁵. W niektórych dzielnicach takie budynki stanowiły większość zabudowy.

Stosunkowo mało wiadomo o profesji mieszkańców przyłączanych obszarów. Informacje na ten temat pochodzą dopiero z końca XVIII lub początku XIX w.⁵⁶ Najbardziej zwartą grupę stanowią właściciele domów położonych na Wiadrowni, Zamczysku, Brabanku i w sąsiadującej z nimi części Osieka. W przeważającej części reprezentowali oni zawody związane z morzem,

⁴⁵ APG, 300, 12/370, s. 18.

⁴⁶ Czynsz wynosił 36 groszy od każdego pręta kwadratowego, 300, R/Bb, 26c, s. 402, 1670 r.

⁴⁷ APG, 300, 20/30, s. 181.

⁴⁸ APG, 300, 12/226, s. 611.

⁴⁹ Tamże.

⁵⁰ APG, 300, 20/30, s. 683. Znajdowało się w nim pięć mieszkań.

⁵¹ F. Gentzen, *Die Kanzelhäuser und ähnliche Miethäuser Alt-Danzigs*, Danzig 1909, s. 20, 21; R. Hirsch, *Początki domów wielorodzinnych w Gdańsku*, [w:] *Kamienica w krajach Europy Północnej*, red. M. Sołtysik, Gdańsk 2004, s. 204.

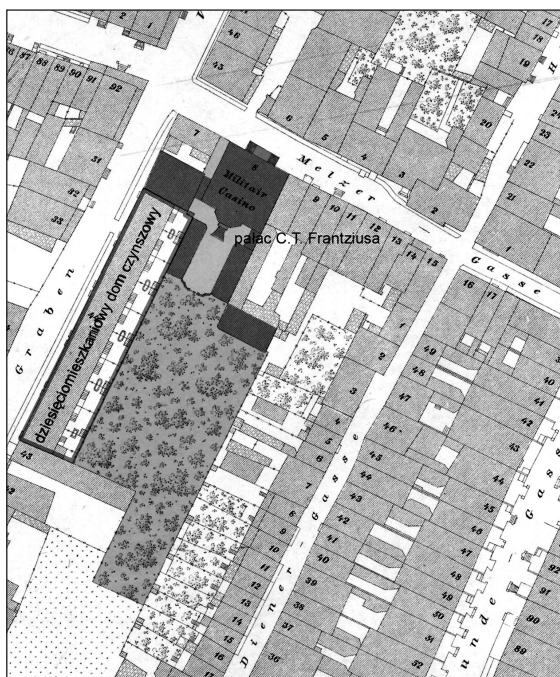
⁵² APG O/Gdynia 98/1210, k. 3r, 13r.

⁵³ APG, 300, 32/19, s. 136; APG O/Gdynia, 98/1226, k. 4r.

⁵⁴ APG, 300, 32/19, s. 124.

⁵⁵ W umowach nabycia nieruchomości zastrzegano, że nie może ona być wydzierżawiana innym osobom za czynsz wyższy od należnego, np. APG, 300, 20/30, s. 36, 39.

⁵⁶ APG, 300, 18/131, 132.



Ryc. 2. Siedziba C.T. Frantziusa przy ul. Słodowników w sąsiedztwie zabudowy czynszowej, wg stanu z lat 1866–1869

Fig. 2. The residence of C.T. Frantzius at Słodowników Street next to tenement houses, 1866–1869

rybołówstwem i obsługą portu. Byli to marynarze i kapitanowie, cieśle okrętowi, poławiacze karp, miernicy. Wśród wynajmujących znajdowało się wiele osób pracujących za dniówkę.

Dość wcześnie, bo już w XVII w., na terenach przyłączonych budowano domy letnie gdańskiego patrycjatu. Najwcześniejszym, o jakim mi wiadomo, był otoczony ogrodem letni dom zbudowany przez Georga Brantopa, stanowiący w okresie późniejszym własność rodziny von Dorn⁵⁷. Był on usytuowany na wschodnim cyplu Wiadrowni, skąd rozciągał się daleki widok na Motławę i przeciwny pas Polskiego Haka.

Dopiero w drugiej połowie XVIII w. liczba takich rezydencji znacząco wzrosła. Na Zamczysku, na wprost domu letniego rodziny von Dorn, swój pałac zbudował starosta kościerski, Konstanty Nowowiejski, ożeniony z córką gdańskiego mieszczanina⁵⁸. Około połowy XVIII w., na Długich Ogrodach sąsiadujących z Dolnym Miastem, pałac zbudował Jerzy Wandalin Mniszech⁵⁹, zaś w latach siedemdziesiątych konsul rosyjski⁶⁰. Na Dolnym Mieście około 1800 r. powstał dwór z ogrodem Johanna Carla Ernsta Uphagena⁶¹. W pasie dawnych fos przy ul. Słodowników 8 wzniesiony został pałac z ogrodem, wybudowany zapewne przez Christiana Theodosiusa Frantziusa po 1774 r.⁶² Został on uznany przez Daniela Chodowieckiego za jedyny obiekt godny zainteresowania na terenie miasta⁶³ (ryc. 2). Pałace i dwory budowano także na przedmieściach zewnętrznych, przyłączonych do miasta po 1655 r. — przy Nowych Ogrodach i w okolicach Lazaretu.

⁵⁷ APG, 300, 32/19, s. 118; 300, 12/21, s. 34.

⁵⁸ APG, 300, 32/19, s. 220. Jego żoną była Adelgunda Constantia z domu von Rottenburg.

⁵⁹ Na ten temat zob. Z. Maciakowska, *Pałac Jerzego Wandalina Mniszcha w Gdańsku u schyłku XVIII w.* [w:] *Studia i materiały do dziejów domu gdańskiego*, t. 3, red. E. Kizik (w druku).

⁶⁰ APG, 300, 32/16, s. 141.

⁶¹ J. Stankiewicz, *Przemiany przestrzenne i demograficzne...*, s. 10.

⁶² APG, 300, 32/15, s. 63. Działka została kupiona przez Frantziusa na licytacji.

⁶³ *Daniel Chodowieckis Künstlerfahrt nach Danzig 1773*, wyd. W. Franke, Leipzig–Berlin [1919], s. 429.

Niniejszy artykuł nie wyczerpuje w pełni tematu historii zagospodarowywania obszarów nowo przyłączanych do miasta, niemniej pokazuje, że ze względu na trudności w przystosowaniu ich pod zasiedlenie, w początkowym okresie nie stanowiły przedmiotu zainteresowania zamożnych warstw mieszczaństwa. Stały się natomiast szansą dla ubogich mieszczan. Przy zaangażowaniu stosunkowo nieznacznych nakładów finansowych na nowych, z racji położenia podmokłych gruntach byli oni w stanie wybudować dla siebie niewielkie, często jednoizbowe domy. Dzięki temu, jedynie w zamian za czynsz, mogli wykonywać swoje rzemiosło, podnajmować izby lub kąpielnię w domu, otrzymując z nich niewielki dochód. Wznoszono tu także domy z nastawieniem na osiągnięcie dochodu z wynajmu znajdujących się w nich mieszkań tym, których nie stać było na budowę własnego domostwa. Tereny te stały się interesujące dla gdańskiego patrycjatu dopiero wraz z nadejściem mody na posiadanie otoczonych ogrodami siedzib podmiejskich. Budowane na przedmieściach, do których zaliczano nie w pełni zagospodarowane grunty nowych dzielnic, stanowiły enklawy dobrobytu i wygody wśród nędzy i ubóstwa okolicznych mieszkańców.

Adres Autorki:

Dr Zofia Maciakowska

Pracownia Historii Gdańska i Dziejów Morskich Polski

Instytut Historii PAN

Aleja Zwycięstwa 57

80-207 Gdańsk

A CHANCE FOR THE POOR OR FOR THE RICH? THE DEVELOPMENT OF LAND ANNEXED TO TOWNS IN THE PRE-INDUSTRIAL ERA. EXEMPLIFIED WITH GDAŃSK

The issue of developing peripheral areas of towns is rarely researched. The example of Gdańsk shows that annexing such areas usually required adjusting them to habitation, since they were often marshlands that had to be dried and raised, or they had old fortifications that had to be levelled. In the 2nd half of the 14th c. the level of the ground next to the Motława was raised and new streets were delineated along the river. The area was inhabited by artisans whose trade required access to water or who worked for the port. There are, however, data that suggest that richer citizens also invested there by buying large plots and then dividing them into smaller ones to be rented out.

Adjusting land for habitation was largely the responsibility of those who took over the building plots. Due to difficult natural conditions rents for new plots in such areas were not high. Thus, the new inhabitants were usually poor; they built their houses and outbuildings of cheap materials, making them light constructions fitted to the unstable ground. In spite of that, new buildings were often damaged soon because of the settling of the damp soil. Their inhabitants were not able to cover the costs of frequent renovations and restructuring, and soon started to appeal to the municipal authorities for reducing rents. In some quarters (e.g. the Lower Town) they managed to obtain a reduction by $\frac{1}{4}$. Other problems faced by new inhabitants were periodical flooding with sewage, caused by the inefficient disposal system, and difficulties with water supply.

Apart from the poor, for whom a rented plot was a chance of improving their living conditions, the ground was also interesting for the rich, who built tenement houses with flats to let. Others, especially at the turn of the 19th c., bought larger plots to build elegant residences, which created enclaves of luxury among the surrounding poverty.

Translated by
Izabela Szymbańska