

W poszukiwaniu wielkomiejskości. Analiza porównawcza miast

W czasach postindustrialnych używamy pojęć „metropolitalność” i „wielkomiejskość” zamiennie, często nie zastanawiając się nad ich znaczeniem. Tymczasem istnieją liczne ich definicje, stworzone przez badaczy współczesnych miast z perspektywy wielu nauk, w tym geografii i socjologii¹. Warte szczególnej uwagi są te elementy, które historykowi epoki przedprzemysłowej mogą pomóc ustalić, czy rzeczywiście w przypadku XVII-wiecznej Rzeczypospolitej możemy mówić o wielkomiejskości. To przede wszystkim dwie tezy: wielkie miasta są widoczne w przestrzeni międzynarodowej oraz mają potencjał gospodarczy, kulturowy i naukowy². Oprócz nich należy wziąć pod uwagę kilka innych czynników charakterystycznych dla epoki, tj. typy zabudowy oraz liczbę i zróżnicowanie zawodowe osób wynajmujących lokale w mieście.

¹ Zdaniem Stanisława Liszewskiego podstawową cechą metropolii jest posiadanie centralnego ośrodka miejskiego lub kilku ośrodków i rozwijającego się obszaru zewnętrznego (regionu). Bohdan Jałowiecki wskazuje zaś na wyemancypowanie miasta centralnego z regionu: „rola regionu ogranicza się do pełnienia funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych [...] «sąsiadem» [...] jest odległa nieraz o setki, a nawet tysiące kilometrów inna metropolia”. Badacz wymienia ponadto cztery cechy charakterystyczne dla współczesnych metropolii, a mianowicie dużą liczbę ludności (co najmniej pół miliona mieszkańców), doskonałość usług i instytucji, potencjał innowacyjny oraz wyjątkowość (specyfikę) miejsca. Zob. S. Liszewski, *Formy i struktury przestrzenne wielkich skupisk miejskich*, w: *Geografia urbanistyczna*, red. tenże, Łódź 2008, s. 215–216; B. Jałowiecki, *Metropolie*, Białystok 1999, s. 29; tenże, *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, w: *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. tenże, W. Łukowski, Warszawa 2007, s. 64.

² T. Markowski, T. Marszał, *Metropolie, obszary metropolitalne, metropolizacja. Problemy i pojęcia podstawowe*, Warszawa 2006, s. 12–13.

1.1. Typy zabudowy

Chyba najbardziej oczywistym kryterium nowożytnej wielkomiejskości jest zabudowa, a konkretnie przewaga zabudowy murowanej nad drewnianą. Jak zauważa Jerzy Piekalski, „techniczny rozwój domu miał na celu dopasowanie warunków zamieszkiwania do oczekiwań kupców i rzemieślników. Te zaś wynikały z rosnącego potencjału gospodarczego i z poziomu świadomości”, co oznacza w praktyce, że zastosowanie cegły wynikało z chęci dostosowania się do techniki stosowanej w kościołach, klasztorach, pałacach i zamkach³. Inwestowanie w murowane budynki uchodziło za symptom gospodarczego powodzenia miasta i wzrostu potencjału finansowego jego elit. Tak więc dominacja cegły lub też proces wypierania drewna przez cegłę mogą świadczyć o rozwoju miasta. Za inwestowaniem w ten rodzaju zabudowy przemawiały także względy przeciwpożarowe.

Maria Bogucka i Henryk Samsonowicz wskazują, że przy planowaniu średniowiecznych miast brano pod uwagę tych spośród właścicieli działek, którzy mieli decydować o rozwoju gospodarczym miasta, co w praktyce oznaczało, że wokół rynku – gospodarczego centrum ośrodka – powstawały skupiska rzemieślników⁴. Zamieszkiwali tam również przedstawiciele władz miejskich, którzy sprawowali swoje urzędy w ratuszu ulokowanym właśnie przy rynku. Im dalej od tego głównego placu, tym domy i parcele otrzymywała uboższa i mniej wpływowa ludność. W najmniej reprezentacyjnych częściach miasta osiedlała się biedota, a ponadto lokum znajdowały tam osoby uprawiające zawody uznawane za hańbiące (kaci, prostytutki) i margines społeczny. W ten sposób powstawały ulice oraz rejony „lepsze” i „gorsze”, co pozwala nam na wyznaczenie stref biedy i bogactwa w rozwijających się ośrodkach⁵. Koncentracji zawodów, zgodnej ze wstępnymi założeniami koncepcji struktury przestrzennej miasta, nie udało się jednak długo utrzymać, gdyż uniemożliwiały to takie czynniki, jak np. zwiększająca się liczba rzemiosł⁶. Ponadto proces heterogenizacji przestrzeni miejskiej potęgowały transakcje kupna-sprzedaży i dziedziczenia.

W analizowanych w niniejszej pracy miastach wszystkie nieruchomości przy rynkach były murowane i figurowały w rejestrach podatkowych jako kamienice. Potwierdza to wspomniane lokacyjne założenie, iż rynek stanowi przestrzeń elitarną, zarówno ze względu na zamieszkującą go ludność (władze

³ J. Piekalski, *Wczesne domy mieszczan w Europie Środkowej. Geneza, funkcja, forma*, Wrocław 2004, s. 193, 209.

⁴ M. Bogucka, H. Samsonowicz, *Dzieje miast i mieszczaństwa*, s. 91.

⁵ Tamże.

⁶ H. Samsonowicz, *Szkice o mieście średniowiecznym*, Warszawa 2014, s. 78, 79.

miejskie, kupcy i rzemieślnicy mający realny wpływ na rozwój gospodarczy miasta), jak i murowaną zabudowę. Innymi rodzajami nieruchomości występującymi w rejestrach są domy, domki, kamieniczki⁷, budy, dworki, dwory, szpitale, stajnie, młyny, jatki itd. W zdecydowanej większości przypadków im bardziej zróżnicowane formy zabudowy, tym dalej były one położone od rynku.

W poniższej analizie w sytuacjach, gdy nie udało się jednoznacznie określić rodzaju budulca, do budynków drewnianych zaliczono: domy, domki, chałupy, dworki, zabudowania między murami (chyba że mamy informację, iż były murowane), spichlerze, szopy, browary. Murowane były zazwyczaj bramy miejskie i zabudowania przy nich występujące, kamienice, kamieniczki, dwory⁸.

Analiza zabudowy XVII-wiecznego Krakowa jest utrudniona z kilku powodów. Przede wszystkim rejestr z 1635 r. dotyczy, oprócz terytorium wewnątrz murów, również przedmieść. Ponieważ podstawowym kryterium podziału był kwartał, należało w pierw zidentyfikować ulice i obszary wchodzące w skład danego wiertła, a także dopasować poszczególne nieruchomości do konkretnych adresów. Niestety, nie zawsze było to możliwe, zwłaszcza w przypadku przedmieść i terenów leżących na granicy miasta. Ponadto nie udało się oddzielić zabudowań położonych poza murami miejskimi od tych *intra muros*, gdyż nie zostały one w żaden sposób oznaczone w źródle. Można jedynie przypuszczać, że było to 300–310 drewnianych budynków leżących w czterech kwartałach. Najwięcej, bo ok. 170, odnotowano w kwartale Rzeźniczym, głównie za Bramą Wielką i w części Wału Krakowskiego. Kolejnych 80–85 nieruchomości znajdowało się w kwartale Sławkowskim, 30–35 w Garncarskim i ok. 20 w Zamkowym za Bramą Grodzką. Są to jednak wartości przybliżone; podanie dokładnych liczb nie jest możliwe ze względu na brak szczegółowych danych. Trudność w ocenie, w których miejscach rejestru mowa o przedmieściach, a gdzie o drewnianej zabudowie obszaru *intra muros*, spowodowała, że w przypadku Krakowa nie dokonano analizy porównywalnego obszaru.

W trzech analizowanych spisach podatkowych⁹, a więc przez cały wiek XVII, widać zmniejszający się udział zabudowy drewnianej (zob. tab. 1). Drewno, jak zaznacza Waldemar Komorowski, było wciąż stosowane w nowożytności jako budulec, lecz w coraz węższym zakresie. Wykorzystywano je przy tworzeniu elementów konstrukcyjnych, a także do wznoszenia oficyn i zabudowań

⁷ Między innymi w Poznaniu w pierwszej połowie XVII w. odnotowano cztery „kamieniczki”, a np. w Warszawie – domki. Prawdopodobnie były to zabudowania mniej okazałe niż kamienice/domy i dlatego użyto zdrobnień.

⁸ W. Komorowski, K. Follprecht, *Rozwój urbanistyczno-architektoniczny Krakowa intra muros w czasach nowożytnych*, w: *Kraków. Nowe studia nad rozwojem miasta*, red. J. Wyrozumski, Kraków 2007, s. 241.

⁹ W czwartym (z 1702 r.) brak informacji o rodzaju budulca.

gospodarczych. Było też rozwiązaniem bardziej ekonomicznym, szczególnie w przypadku uboższej ludności¹⁰. Największą różnicę w proporcji zabudowy murowanej do drewnianej obserwujemy między 1635 a 1653 r. Nawet po odjęciu budynków ulokowanych poza murami, które odnotowano w pierwszym ze spisów, wzrost odsetka kamienic jest wyraźny. Należy niemniej zwrócić uwagę, że jednocześnie znacznie spadła liczba zamieszkałych budynków drewnianych, co – być może – ma związek z klęskami elementarnymi, które miały miejsce bezpośrednio przed 1653 r., tj. epidemią ospy z przełomu 1651 i 1652 r. czy powodzią z lipca 1652 r. Niewykluczone jednak, że jest to efekt poszerzenia obszaru wyjątego spod jurysdykcji władz miejskich i – co za tym idzie – nieopłacającego szosu.

Tab. 1. Zabudowa XVII-wiecznego Krakowa

Rodzaj zabudowy	1635		1653		1692	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Murowana	538	51,3 (72,6)*	550	84,5	533	89,0
Drewniana	508 (200)	48,4 (27,0)	101	15,5	65	10,8
Ogród	3	0,3 (0,4)	–	–	–	–
Plac	–	–	–	–	1	0,2
Razem	1049 (741)	100,0	651	100,0	599	100,0

* W nawiasach podano liczby nieuwzględniające 300–310 drewnianych nieruchomości wymienionych w rejestrze z 1635 r., które leżały prawdopodobnie poza murami Krakowa. Pozwoliło to uzyskać wartości porównywalne ze spisami z lat 1653 i 1692.

Źródło: opracowanie własne na podstawie ANK, AmK 2607, 2623, 2717.

Liczba budynków murowanych przez cały wiek XVII zmieniała się nieznacznie; początkowo rosła, by w 1692 r. spaść nieco poniżej poziomu z 1635 r. Szacuje się, iż większość murowanych narożnych domów przy Rynku w Krakowie powstała już w XIII w., a przez całe XIV stulecie zabudowania drewniane na tym obszarze były wypierane przez murowane¹¹. Proces przyrostu zabudowy murowanej trwał systematycznie, lecz zdaniem Komorowskiego jego szczytowy moment przypadł na drugą połowę XVI i pierwszą połowę XVII w. Wtedy to budowano przy Rynku murowane tylne i boczne oficyny, a także – w związku

¹⁰ W. Komorowski, K. Follprecht, *Rozwój urbanistyczno-architektoniczny Krakowa*, s. 241.

¹¹ W. Komorowski, A. Sudacka, *Rynek Główny w Krakowie*, Wrocław 2008, s. 30. Zob. także A. Fischinger, *Początki nowożytnych pałaców miejskich w Krakowie*, w: *Pałace miejskie Krakowa. Materiały sesji odbytej 18 maja 2002 roku*, Kraków 2003, s. 23–34; W. Komorowski, *Pałace barokowe i klasycystyczne*, w: *Pałace miejskie Krakowa. Materiały sesji naukowej odbytej 18 maja 2002 roku*, Kraków 2003, s. 35–73.

z brakiem wolnych działek i stałym przyrostem liczby ludności – powiększono kamienice o dodatkowe kondygnacje¹².

Kolejnym zjawiskiem dostrzegalnym w rejestrach podatkowych jest kurczenie się zasięgu jurysdykcji władz miejskich na terytorium Krakowa, co manifestuje się zmniejszeniem liczby nieruchomości, z których pobierano szos miejski. Po opuszczeniu miasta przez dwór królewski osłabieniu uległa pozycja mieszczaństwa względem szlachty i duchowieństwa (nadania i zapisy na rzecz klasztorów). Szlacheccy właściciele nieruchomości dążyli do łączenia parcel pod budowę nowych rezydencji (tzw. pałaców miejskich). Szczególna aktywność w tym zakresie miała miejsce w drugiej połowie stulecia, kiedy to mieszczenie, niedysponujący środkami na remonty zniszczonych podczas „potopu” budynków, pozwalali na ich przejmowanie przez szlachtę. Wyjątkiem były zabudowania Rynku, które stanowiły o prestiżu posiadacza, i z tego powodu ten obszar prawie nie zmienił struktury własności¹³. Z czasem jednak okazało się, iż utrzymywanie nieruchomości w okolicy Wawelu, w których urzędnicy państwowi czy posłowie lub senatorowie bywali jedynie sporadycznie (zazwyczaj w czasie sejmów koronacyjnych), było nieopłacalne. Wówczas decydowano się na ich sprzedaż, co jednak nie było proste, gdyż pałacowy charakter budynków nie pasował do stylu życia mieszczan i ci niechętnie kupowali tego typu obiekty. W takim przypadku szlachta przekazywała swoje nieruchomości klasztorom. W drugiej połowie XVII w. aż 55% wszystkich gruntów w Krakowie należało łącznie do duchowieństwa i Akademii Krakowskiej, niecałe 28% do mieszczan, a 17% do szlachty i magnaterii¹⁴. Z podobną sytuacją mamy do czynienia w innych dużych miastach, np. w Warszawie czy Poznaniu.

W przypadku Warszawy udało się wyróżnić i porównać obszar wspólny dla dwóch rejestrów kontrybucji (z 1655 i 1702 r.)¹⁵. Obejmuje on: zabudowania

¹² W. Komorowski, *Kamienice i pałace Rynku krakowskiego w średniowieczu*, „Rocznik Krakowski” 2002, t. 68, s. 53–74.

¹³ Waldemar Komorowski w wielu swoich pracach podkreśla, iż opuszczenie Krakowa przez dwór królewski skutkowało utratą prestiżu przez okolice Wawelu, Rynek zaś pozostał miejscem atrakcyjnym, głównie ze względu na pełnioną funkcję placu publicznego o ponadlokalnym charakterze i znaczeniu. Posiadanie nieruchomości przy Rynku ponownie stało się potwierdzeniem pozycji właściciela. Zob. m.in. tenże, *Ulica, plac i cmentarz w publicznej przestrzeni miasta na przykładzie Krakowa staropolskiego*, w: *Ulica, plac i cmentarz w publicznej przestrzeni średniowiecznego i wczesnonowożytnego miasta Europy Środkowej*, red. S. Krabath, J. Piekalski, K. Wachowski, Wrocław 2011, s. 34; tenże, *Pałace barokowe i klasycystyczne*, s. 39.

¹⁴ Wyjątkiem były zabudowania Rynku. Zob. W. Komorowski, K. Follprecht, *Rozwój urbanistyczno-architektoniczny Krakowa*, s. 224, 251–253.

¹⁵ Choć spisy te różnią się nieco zasięgiem terytorialnym, możliwe było oddzielenie terenów nieporównywalnych (ulica Senatorska, Podwale, teren późniejszej jurydyki Mariensztat, ulice Dziekańska, Ossolińskich, Przedmiejska i Nowy Świat, a także tereny między Bielańską i Przejazdem oraz między Mostową i Kościelną, jak również ulice Rycerska, Bugaj i Brzozowa).

dokoła Rynku, ulice św. Marcina i Piwną, św. Jana (Świętojańską), Kanonię, Piekarską, Dunaj (dzisiejszy Wąski i Szeroki), zabudowania Bramy Krakowskiej, ulice Nowomiejską i Krzywe Koło, a także przedmieścia (Długa, Freta, Mostowa, Krakowskie Przedmieście i Nalewki).

Zestawienie pokazuje wyraźną tendencję do wypierania zabudowy drewnianej przez murowaną (zob. tab. 2), choć podobnie jak w przypadku innych miast część zabudowań oraz ich większych elementów pozostała drewniana nawet do XVIII w.¹⁶ W krajobrazie architektonicznym nowożytnych miast *intra muros* dominowały jednak murowane kamienice, a na przedmieściach – zabudowa drewniana¹⁷. Znajduje to również odzwierciedlenie w zabudowie Warszawy – w 1655 r. aż 80% nieruchomości na przedmieściach było z drewna.

Tab. 2. Zabudowa XVII-wiecznej Warszawy

Rodzaj zabudowy	1655		1702	
	liczba	%	liczba	%
Murowana	152	33,9	246	51,6
Drewniana	275	61,4	230	48,2
Ogród	13	2,9	–	–
Plac	8	1,8	1	0,2
Razem	448	100,0	477	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie AGAD, WE 834, 1431.

Impulsem, który nakręcił koniunkturę i rozpoczął przemiany Warszawy, było wyznaczenie jej w 1569 r. na miejsce odbywania sejmów walnych (od 1573 r. również elekcyjnych), a następnie przeniesienie się dworu królewskiego z Krakowa. Dzięki temu stała się ona najważniejszym ośrodkiem politycznym w Rzeczypospolitej Obojga Narodów. Ponadto wraz z dworem do miasta przybyło wiele rodzin szlacheckich, rzemieślników i artystów, którzy pracowali na jego potrzeby. Przemiany polityczne napędzały rozwój gospodarczy, przestrzenny i kulturalny Warszawy¹⁸.

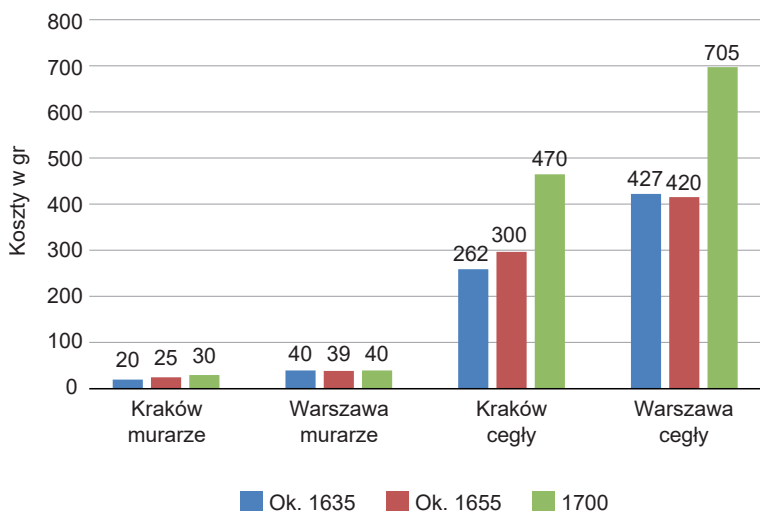
¹⁶ Często zdarzało się, że np. trakty od frontu murowano, a te od podwórza pozostawiano drewniane. Zob. J. Putkowska, *Architektura Warszawy XVII wieku*, Warszawa 1991, s. 281–282.

¹⁷ *Dzieje Warszawy*, s. 106.

¹⁸ W. Adamczyk, *Ceny w Warszawie w XVI i XVII wieku*, Lwów 1938, s. 61, 78. Zob. także: M. Bogucka, *Narodziny stolicy. Warszawa w XVI i pierwszej połowie XVII wieku*, w: *Narodziny stolicy. Warszawa w latach 1596–1668*, Warszawa 1996, s. 39–47; też, *Między stolicą, miastem rezydencjonalnym i metropolią. Rozwój Warszawy w XVI–XVIII w.*, „Rocznik Warszawski” 1993, t. 23, s. 173–186; J. Putkowska, *Architektura Warszawy*, s. 106–111; *Dzieje Warszawy*, s. 177. Por. J. Putkowska, *Warszawskie rezydencje na przedmieściach i pod miastem w XVI–XVIII wieku*, Warszawa 2016.

Wykres 1 pokazuje różnice w kosztach cegieł i dniówek murarzy w wybranych punktach XVII w. W Warszawie przez całe stulecie ceny cegieł ulegały wahaniom. Do końca lat trzydziestych tysiąc sztuk kosztowało między 390 a 450 gr; wzrost cen do ponad 500 gr nastąpił między 1641 a 1651 r. W przededniu „potopu” ceny ponownie uległy obniżeniu (420–450 gr), by po zakończeniu działań wojennych wzrosnąć (1657 r. – średnia 527 gr) i utrzymać się do końca stulecia na średnim poziomie między 500 a 600 gr.¹⁹ W 1700 r. średnia cena cegieł wyniosła 705 gr, co było wartością wysoką i związaną prawdopodobnie z kolejnym „boomem” budowlanym, który nastąpił w mieście po wyborze Augusta II Wettina na króla (1697). Wydaje się naturalne, że najazd szwedzki spowodował wzrost popytu na budulec potrzebny do naprawy zniszczeń, a co za tym idzie – wzrost jego ceny. Tymczasem średnia dniówka murarza wzrosła pod koniec lat dwudziestych XVII w. z 23 do ok. 40 gr i od tej pory utrzymywała się na zbliżonym poziomie. Wyjątek stanowił rok 1670, kiedy średnia roczna wyniosła 102,5 gr. Z kolei w Krakowie stawka dla murarza przez prawie całe stulecie sukcesywnie rosła (od 8 gr w 1600 r. po 30 gr w 1702 r.), co stabilizowało koszty renowacji i naprawy zniszczeń²⁰.

Wyk. 1. Średnia dniówka murarza i koszt 1000 cegieł w Krakowie i Warszawie w XVII w. (w gr)



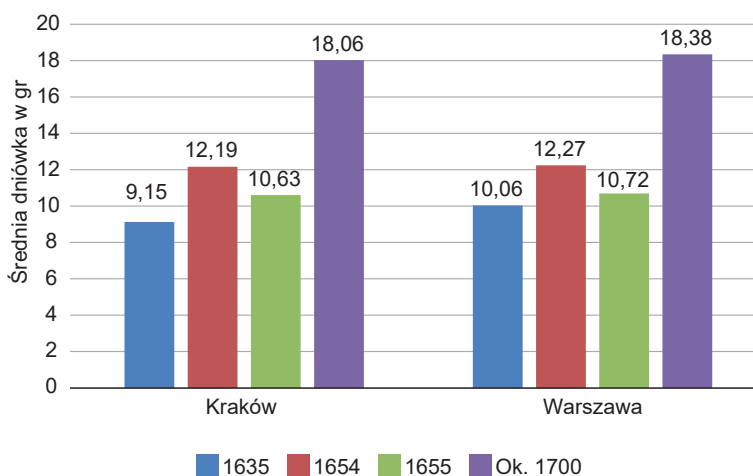
Źródło: opracowanie własne na podstawie W. Adamczyk, *Ceny w Warszawie*, s. 61, 77–78; E. Tomaszewski, *Ceny w Krakowie*, s. 178–179, 215.

¹⁹ Jest to szczególnie widoczne w roku wyboru Michała Korybuta Wiśniowieckiego na króla (1669) i w kolejnym – cena wyniosła wówczas 600 gr – co wiązało się z popytem na materiały budowlane związanym z inwestycjami w mieście.

²⁰ W. Adamczyk, *Ceny w Warszawie*, s. 61, 78; E. Tomaszewski, *Ceny w Krakowie 1601–1795*, Lwów–Warszawa 1934, s. 178–179, 215.

Średnie dzienne płace robotników niewykwalifikowanych w Warszawie w pierwszej połowie XVII w. systematycznie wzrastały, osiągając w 1654 r. 12,27 gr (wzrost o prawie 8 gr od początku stulecia). Taką samą tendencję obserwujemy w Krakowie, choć tempo wzrostu było tam mniejsze (różnica 6 gr między 1601 a 1651 r.). Interesujący jest wzrost o 2 gr między 1652 a 1654 r., który prawdopodobnie wiązał się z ogólnym wzrostem popytu na cegły i podnoszeniem dniówek także innych grup zawodowych związanych z murarstwem. W obu miastach średnia dniówka robotnika niewykwalifikowanego obniżyła się nieco w 1655 r., a więc w pierwszym roku obecności wojsk szwedzkich (zob. wyk. 2). Różna była jednak reakcja na zaistniałą sytuację – w Krakowie średnie dniówki utrzymywały się na poziomie ok. 10 gr do początku lat siedemdziesiątych XVII w. i dopiero wtedy zaczęły minimalnie wzrastać; tymczasem w Warszawie rosły systematycznie przez cały czas. Sugeruje to, że Warszawa była atrakcyjniejszym rynkiem pracy, ściągającym wykwalifikowanych budowniczych. W przeciwnym wypadku wzrost płac w Krakowie byłby bardziej dynamiczny.

Wyk. 2. Średnia dniówka robotnika niewykwalifikowanego w Krakowie i Warszawie w XVII w. (w gr)



Źródło: opracowanie własne na podstawie W. Adamczyk, *Ceny w Warszawie*, s. 87; E. Tomaszewski, *Ceny w Krakowie*, s. 183.

Mimo intensywnego ruchu budowlanego rezerwy terenów wolnych od zabudowy były w Warszawie wciąż znaczne. W spisie z 1655 r. odnotowano 13 ogrodów (9 przy Długiej, pozostałe przy Krakowskim Przedmieściu) i 8 wolnych placów. Ogrody nie występują w rejestrze kontrybucji z 1702 r., co nie musi jednak oznaczać, że zostały zlikwidowane. Prawdopodobnie stały się częścią

składową dworów wybudowanych na tym obszarze w XVII w.²¹ Także place i grunty położone na przedmieściach, głównie przy Krakowskim Przedmieściu, uległy po „potopie” zabudowie. Działania te były związane z „głodem mieszkaniowym”, który zaistniał w Warszawie w drugiej połowie stulecia i doprowadził do znacznego zagęszczenia zabudowy²².

Podobnie jak w przypadku Warszawy także w innych miastach konieczność zachowania porównywalności rejestrów wymusiła ograniczenie analizowanego terytorium. We Lwowie punktem odniesienia jest teren objęty spisem z 1702 r., czyli Rynek oraz ulice Krakowska, Ormiańska, Piekarska i Szewska. Pozostałe obszary zostaną omówione w rozdziale szczegółowym.

Niewątpliwie w XVII-wiecznym Lwowie dominowała zabudowa murowana, liczba budynków drewnianych malała przez cały badany okres, a ruch budowlany był żywy (zob. tab. 3). Szczególnie duża zmiana zaszła między 1636 i 1665 r., kiedy to udział zabudowy murowanej w ogólnej tkance miejskiej wzrósł o prawie 20 punktów procentowych. W rejestrze z 1665 r. odnotowano ponadto spadek ogólnej liczby nieruchomości, który najłatwiej byłoby wyjaśnić zniszczeniami wojennymi z połowy XVII w. Ale spadek ten dotyczy wyłącznie zabudowań drewnianych, ponieważ liczba budynków murowanych w okresie 1636–1665 się zwiększyła. Można więc zaryzykować tezę, że ten ostatni fakt świadczy o wychodzeniu miasta z kryzysu po powstaniu Chmielnickiego i walkach z Rosją o Ukrainę. W kolejnym okresie proces ten przyspieszył, czego dowodem jest jednoczesny wzrost liczby opodatkowanych nieruchomości oraz udziału budynków murowanych w ogólnej zabudowie badanego obszaru.

Tab. 3. Zabudowa XVII-wiecznego Lwowa

Rodzaj zabudowy	1636		1665		1702	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Murowana	123	72,8	142	92,2	218	97,3
Drewniana	46	27,2	12	7,8	5	2,2
Plac	–	–	–	–	1	0,5
Razem	169	100,0	154	100,0	224	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie CDIAUL, Amlw, f. 52, op. 2, nr 777, 782, 795.

W rozważaniach nad zabudową nowożytnego Poznania wzięto pod uwagę jedynie dwa rejestry podatkowe, z lat 1626 i 1651. Pominięto ten z roku 1675, gdyż zawiera on tylko szczątkowe informacje o typach budynków, co utrudnia

²¹ J. Putkowska, *Architektura Warszawy*, s. 283.

²² *Dzieje Warszawy*, s. 108.

porównanie. Obszar wspólny dla obu analizowanych spisów objął budynki dokoła Rynku, zabudowania przed farą, ulice Wielką, Butelską, Wodną, św. Stanisława, Gołębią, Wrocławską, Psią, Podgóorską, Wroniecką, Żydowską, Świecką, Międzyzmoście i przedmieście Garbary.

Wydaje się, że wzrost udziału zabudowy murowanej odnotowany w 1651 r. (zob. tab. 4) nie został zahamowany w drugiej połowie stulecia (dla roku 1675 udało się określić 81 nieruchomości, spośród których 88,9% stanowiły budynki murowane). Spadła natomiast ogólna liczba nieruchomości uiszczających szos miejski. Choć w 1651 r. różnica nie była jeszcze duża (11%), to taka tendencja utrzymała się do końca XVII w. Redukcja miejskiego stanu posiadania przy zachowaniu tego samego obszaru miasta oznaczała, podobnie jak w przypadku Krakowa, ograniczenie potencjału podatkowego i wojskowego ośrodka, a także rosnące trudności w administrowaniu rozczłonkowaną przestrzenią²³. Magistrat Poznania „tracił” obszar miasta na rzecz instytucji kościelnych, szlachty oraz ludności żydowskiej i pojedynczych właścicieli, którym udzielano libertacji²⁴.

Tab. 4. Zabudowa XVII-wiecznego Poznania

Rodzaj zabudowy	1626		1651	
	liczba	%	liczba	%
Murowana	342	69,0	317	72,0
Drewniana	147	29,6	123	28,0
Plac	7	1,4	–	–
Razem	496	100,0	440	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie APP, AmP I 1759, I 1765.

Wolne parcele, a było ich niewiele, wykorzystywano najczęściej pod zabudowę, z wyjątkiem tych niekorzystnie położonych na stoku wzgórza, np. na Podgórczu. Szybkie zabudowywanie gruntów związane było z królewskimi mandatami, pochodzącymi już z XVI w., a powtarzanymi w późniejszym okresie, nakazującymi zabudowę działek lub ich sprzedaż w określonym czasie, zazwyczaj w przeciągu roku od wydania nakazu, pod rygorem odebrania ich właścicielom na rzecz miasta²⁵. Drugim czynnikiem wpływającym na szybkość zabudowy pustych gruntów był „głód mieszkaniowy” z powodu przyrastającej liczby ludności, obejmujący również Poznań wewnątrz murów.

Przy analizie spisów podatkowych Lublina pod kątem zabudowy, w celu zapewnienia porównywalności danych, ograniczono się do Rynku, ulic

²³ *Dzieje Poznania*, cz. 1, s. 396–397.

²⁴ *Tamże*, cz. 2, s. 626–629.

²⁵ Mandaty takie wydano w 1528, 1533, 1556 i 1622 r. Por. *Przywileje miasta Poznania*, s. 160, 216.