



Dziedzictwo

Agnieszka Tomaszewicz

Wpływ przepisów budowlanych na sposób kształtowania wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w dziewiętnastowiecznym Wrocławiu

Rewolucja francuska postawiła wiele państw ówczesnej Europy w obliczu konieczności przeprowadzenia głębokich reform politycznych i społecznych. W Prusach reformy te – określane mianem reform Steina-Hardenberga – wprowadzono w życie głównie w latach 1807–1813, tworząc *nowoczesne społeczeństwo na fundamencie równości wobec prawa* [15, s. 77]. Pośród wielu innych ustaw w *okresie wielkich reform* opracowano i opublikowano (19 XI 1808 r.) ordynację o miastach (*Städteordnung*), mającą decydujący wpływ na rozwój miejskiego samorządu w dziewiętnastowiecznych Niemczech. Zgodnie z nową ordynacją, gmina miejska, jako osoba prawa publicznego, którą tworzył ogół jej obywateli, otrzymywała szerokie uprawnienia w sprawach polityki wewnętrznej [20, s. 236]¹. Wrocławski magistrat wykorzystał nowe przywileje, podejmując decyzję o przyłączeniu do miasta podwrocławskich przedmieść². Rozszerzenie granic miasta ułatwiła, zapoczątkowana w 1807 r., rozbiórka murów miejskich. Tereny porteczne oraz pas przedpola ogniowego rozparcelowano w 1813 r., przeznaczając 500 mórg na urządzenie promenad, pozostałą natomiast część sprzedając prywatnym inwestorom [10, s. 24 i n.]. Władze miasta straciły tym samym wpływ na sposób zagospodarowania nowo wytyczonych kwar-

tałów, według bowiem przepisów Powszechnego Pruskiego Prawa Krajowego (*Allgemeine Preussisches Landrecht*), obowiązującego od 1794 r., kwestie zabudowy terenów prywatnych rozstrzygał ich właściciel opierając się na przepisach lokalnego prawa budowlanego i przepisów przeciwpożarowych [11, s. 468, przypis 204].

We wrocławskim budownictwie początku XIX w. obowiązywały przepisy prawa budowlanego wydanego w 1668 r. Ustawę tę publikowano kilkakrotnie, po raz ostatni w 1828 r.; nie dostosowano jednak przepisów w niej zawartych do nowej sytuacji przestrzennej miasta. Nadal zakazywano wznoszenia trwałej zabudowy na terenach położonych w odległości mniejszej niż 500–600 łokci od zewnętrznego pasa fos miejskich [1, s. 25], a więc w obrębie dawnego *przedpola ogniowego*. W roku 1849 kolegium Królewskiego Nadtrybunału (Königliche Obertribunal) orzekło, że przepisy wspomnianej ustawy budowlanej mogą obowiązywać jedynie w mieście wewnętrznym, ponieważ powstała ona w czasach, kiedy przedmieścia pozostawały poza jurysdykcją władz Wrocławia³. W I połowie XIX wie-

¹ O znaczeniu Ordynacji Miejskiej dla rozwoju wrocławskiego samorządu por. [9].

² Tereny pięciu podwrocławskich przedmieść: Mikołajskiego, Świdnickiego, Oławskiego, Piaskowego i Odrzańskiego zostały przyłączone do miasta na mocy §§3 i 4 Ordynacji Miejskiej. Por. [24, s. 73].

³ Kolegium Królewskiego Nadtrybunału zostało poproszone o określenie obszaru obowiązywania ustawy budowlanej z 1668 r., w związku z licznymi procesami sądowymi, w których stronami byli inwestorzy budynków mieszkalnych, sytuowanych na dawnych przedmieściach Wrocławia. Według wspomnianego regulaminu budowlanego, inwestor dobudowujący budynek do ściany szczytowej domu istniejącego, miał obowiązek wypłacić właścicielowi owego domu sumę równą połowie wartości ściany szczytowej, stając się tym samym jej współwłaścicielem. Według natomiast

ku nie stworzono jednolitego prawa budowlanego – wymagania dotyczące nowo wznoszonej zabudowy w historycznym centrum Wrocławia określał austriacki regulamin budowlany z 1668 r., podczas gdy sposób kształtowania zabudowy na przedmieściach regulowało Powszechne Pruskie Prawo Krajowe. W mieście wewnętrznym zatem, zalecano wznoszenie budowli murowanych, w szczególnych przypadkach dopuszczano łączenie konstrukcji murowanej (parter) z faszynką, wypełnianą cegłą (wyższe kondygnacje)⁴. Nakazano budowanie sklepów piwnicznych o półkolistych lub półeliptycznych przekrojach [1, s. 3, 4]. Zakazano przerywania otworami okiennymi i drzwiowymi bocznych ścian szczytowych budynku, które można było jednak traktować jako ściany konstrukcyjne. Ścianę z oknami należało odsunąć o odległość co najmniej trzech łokci od granicy sąsiedniej posesji [1, s. 5, 6]. Zabroniono nadwieszania budynku poza granicę wyznaczoną przez mury parteru, a także wysuwania przed lico budynku jakichkolwiek elementów, które mogły zawęzić światło ulicy, wymieniając między innymi wykusze [1, s. 6]. Ograniczono wysokość dachów, nakazując stosowanie krokwi nie dłuższych niż szerokość budynku; dachy musiały być kryte dachówką [1, s. 7]⁵.

W Powszechnym Pruskim Prawie Krajowym zawarto natomiast niewiele przepisów ograniczających swobodę właścicieli terenów budowlanych w decydowaniu o sposobie ich zagospodarowania. Byli oni w pełni upoważnieni do wznoszenia budynków na swojej ziemi, po uprzednim zasięgnięciu opinii stosownych władz miejskich. Urzędnicy mogli oceniać jedynie związek nowo projektowanego domu z otoczeniem; zabraniano wznoszenia budowli jeśli miałyby to się wiązać ze szkodą dla współmieszkańców lub zeszpeceniem miasta i miejsc publicznych [19, §66, s. 298]. Pozostawiono natomiast decyzji właściciela posesji określenie wysokości budynku i jego usytuowania na działce⁶. Podkreślono jedynie, że nowo projektowany budynek, wznoszony przed lub za domem istniejącym co najmniej 10 lat, musi zostać tak usytuowany na posesji, aby sąsiad mógł ujrzeć niebo przez zamknięte okno dolnego piętra [19, §142, s. 360]. Gdy jednak wewnątrz budowli było oświetlone dodatkowo od innej strony, wówczas za wystarczające odsunięcie nowo projektowanego domu uważano odległość, umożliwiającą zobaczyć niebo przez

zamknięte okno drugiego piętra domu istniejącego [19, §143, s. 360]. Odległość między nowym budynkiem a tym istniejącym, wzniesionym przed upływem 10 lat mogła wynosić jedynie 3 stopy (0,95 m), [19, §§139, 144, s. 359, 360]. Zachowanie tak niewielkiego odstępu między budynkami wymagało jednak zgody właściciela domu już istniejącego⁷. Odrębnego zezwolenia wymagał także projekt wysunięcia przed fasadę budynku *dobudówek* – zejść do piwnicy, wystaw sklepowych, wykuszy, a nawet markiz i sztyldów [19, §§79, 80, s. 299].

Rewolucja 1848 r. wprowadziła Europę, w tym także Prusy w *stadium reformy* [7, s. 813]. W Prusach wydano nową konstytucję (31 I 1850 r.), co spowodowało konieczność przebudowy ustroju państwa. Wśród ustaw okołokonstytucyjnych powstały, między innymi, bardzo ważne dla rozwoju miast ustawy o samorządzie gminnym (z 11 III 1850 r.) i o samorządzie terytorialnym. Równocześnie opublikowano wiele ustaw lokalnych – w tym także regulujących interesujące nas kwestie budowlane. We Wrocławiu po prawie dwustuletniej przerwie ogłoszono nowe prawo budowlane (25 IV 1851 r.), które zastąpiło wszystkie dotychczasowe regulacje prawne.

Według nowych przepisów, budynki mieszkaniowe należało wznosić wzdłuż linii zabudowy, określonej przez Prezydium Policji [3, §10, pkt 1]. Zalecano takie zagospodarowanie działki, aby *podwórze nie było przez budynki nadmiernie zagęszczone, a obory i pomieszczenia do składowania słomy, siana i innych łatwopalnych przedmiotów były wystarczająco oddalone od wszelkich źródeł ognia* [3, §8, pkt 7]. W zapisie tym nie sprecyzowano jednak żadnych wymagań dotyczących wielkości podwórza. Równie nieprecyzyjne były przepisy dotyczące projektowania budynków mieszkalnych. Ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe, domy należało wznosić w konstrukcji murowanej [3, §8, pkt 1], dachy zaś nie mogły być kryte materiałem łatwopalnym i utrudniającym gaszenie ognia⁸. Wszystkie nowo projektowane kamienice mogły mieć nie więcej niż cztery kondygnacje, o minimalnej wysokości kondygnacji wynoszącej w świetle 8 stóp (2,5 m), [3, §8, pkt 4]. Powtórzono za przepisami ustawy budowlanej z 1668 r. zakaz wysuwania przed linię zabudowy jakichkolwiek części budynku [3, §10, pkt 3]. W omawianym zbiorze aktów prawnych znalazły się też nieliczne przepisy dotyczące projektowania mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Zapisano, że pomieszczenia przeznaczone do stałego pobytu ludzi muszą mieć *wystarczający dostęp powietrza i światła, nie mogą być wilgotne i zatęchłe oraz zbudowane z materiałów szkodliwych dla zdrowia* [3, §9]. Zakazano urządzania, w istniejących już, czterokondygnacyjnych domach, pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu, chyba że prowadziła na nie bądź jedna klatka schodowa o kamiennych stopnicach, bądź dwie drewniane klatki schodowe, ściany działowe na poddaszu były murowane

przepisów Powszechnego Pruskiego Prawa Krajowego, ściana szczytowa pozostawała własnością pierwszego z inwestorów, który od osoby *dobudowującej* budynek mógł zażądać jedynie odszkodowania o wcześniej ustalonej wysokości. Większość właścicieli domów sytuowanych na przedmieściach zaniebdywała uzgodnienie sumy odszkodowania, sądząc że należy im się zwrot połowy kosztów przeznaczonych na wzniesienie spornej ściany. Prowadziło to do konfliktów. „Breslauer Zeitung”, 20 Oct. 1863, s. 2596.

⁴ Murowane musiały pozostać boczne ściany szczytowe między dwoma budynkami, ściany wokół trzonów kuchennych, pieców i innych źródeł ognia [1, s. 2].

⁵ Wojciech Brzezowski podaje, że zalecenie to nie było przestrzegane, w końcu XVIII w. bowiem 1/3 wrocławskich domów była kryta gontem [6, s. 174].

⁶ Pierwszy znany plan budowlany, dotyczący terenów wrocławskich przedmieść, powstał w 1812 r. Określono w nim linie rozgraniczające i linie zabudowy ulicy Nowej Świdnickiej (Neue Schweidnitzer Str.), [21, s. 46].

⁷ Gdyby jednak właściciel domu istniejącego nie wyraził zgody, obowiązywało wówczas zachowanie takiej odległości między budynkami jak dla budowli dziesięcioletnich i starszych [19, §§145, 146, s. 361].

⁸ W granicach miasta zabroniono stosowania pokryć dachowych z drewna, słomy lub trzciny [3, §8 pkt 2].

[3, §8, pkt 4]. Określono także minimalne wymiary schodów i sieni przejazdowych⁹.

W prawie budowlanym z roku 1851 w sposób bardzo ogólny potraktowano zasady projektowania architektury mieszkaniowej, kładąc nadal szczególnie nacisk na kwestie ochrony przeciwpożarowej budynków. Bez wątpienia jednak wydanie nowej ustawy budowlanej stanowiło pierwszy krok na drodze do uporządkowania rozwoju przestrzennego miasta. Drugim krokiem było opracowanie, w 1856 r., planów regulacyjnych dla przedmieść: Mikołajskiego, Świdnickiego i Oławskiego. W planach tych skorygowano istniejący układ komunikacyjny i zaprojektowano nowe ulice i place [12, s. 37]. Utrzymano jednak, ze względu na brak przepisów prawnych, umożliwiających wywłaszczenie posiadaczy ziemskich, obszerne i nieregularne kwartały zabudowy, powstałe dzięki parcelacji terenów pofortecznych. Z czasem wewnątrz tych kwartałów sytuowano zakłady produkcyjne i handlowe. W roku 1864 opracowano plany regulacji częściowej dla terenów Nowej Wsi i Gajowic, przyłączonych do miasta w 1868 r. Podobnie do planów regulacyjnych lewobrzeżnych przedmieść z 1856 r., obecny plan sankcjonował układ istniejących dróg wiejskich, do których doprojektowano szachownicową siatkę ulic [12, s. 41].

Problemy, z jakimi borykało się budownictwo początku drugiej połowy XIX w., znalazły odbicie w przepisach kolejnego wrocławskiego prawa budowlanego, które weszło w życie w 1864 r.¹⁰ Zwiększająca się gęstość zabudowy w obrębie jednej posesji wymogła na ustawodawcy określenie minimalnej powierzchni podwórza, jakie należało zachować między budynkami wznoszonymi na tej samej działce. Wymiary podwórza – 17 × 17 stóp (5,3 m × 5,3 m), dostosowano do skuteczności działania sprzętu gaśniczego [16, §9]. Przewietrzanie i właściwe oświetlenie mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie były jeszcze rozpatrywane. Nie określono również wymagań dotyczących wysokości nowo projektowanych budynków oficynowych. Wysokość frontowych kamienic mieszkalnych uzależniono od szerokości ulicy, przy której dom sytuowano [16, §9]. Zezwolono na projektowanie budynków wysokości nie przekraczającej 36 stóp (11,3 m) przy ulicach szerokości mniejszej od tej samej wartości; przy ulicach szerokości od 36 do 48 stóp (11,3 m – 15 m) – wysokość domu mogła stanowić równowartość 1¼ szerokości ulicy; gdy ulice były szersze – nie ograniczano wysokości budynku¹¹. Od szerokości chodnika uzależniono natomiast



Ryc. 1. Wrocław, ul. Oleśnicka. Widok pierzei południowej

plastyczność fasad domów mieszkalnych. Ryzality, obramienia drzwi i okien oraz gzymsy projektowane do parteru budowli można było wysunąć o 6 cali (0,2 m) przed lico muru, jeśli chodnik znajdujący się przy budynku miał szerokość co najmniej 6 stóp (1,88 m); o 10 cali (0,31 m), jeśli chodnik miał minimalną szerokość 8 stóp (2,5 m) oraz o 18 cali (0,56 m) – chodnik szerszy niż 10 stóp (3,14 m). Zabudowę kształtowaną przy placach i chodnikach szerokości przekraczającej 10 stóp można było, za zgodą Policji Budowlanej, urozmaicać mocniej wysuniętymi ryzalitami¹². Przytoczone przepisy miały się zapewne przyczynić do ujednolicenia zabudowy mieszkaniowej, wznoszonej na terenach poddanych regulacji częściowej. Przewidywano stopniowe zabudowywanie nowo wytyczonych, czworokątnych kwartałów budynkami mieszkalnymi tej samej wysokości i podobnie ukształtowanych fasadach. W rzeczywistości jednak, w wyniku dużego rozdrobnienia własnościowego posesji w obrębie jednego kwartału gruntów budowlanych, nie udało się stworzyć *jednorodnej struktury miejskiej* w budownictwie mieszkaniowym. Działki zagospodarowywano w różnym czasie według indywidualnych projektów. Budynki były zatem zróżnicowane stylistycznie i dostosowane do przepisów różnych ustaw budowlanych. Prowadziło to niejednokrotnie do znacznego zachwiania harmonii w zwartych kwartałach zabudowy (ryc. 1).

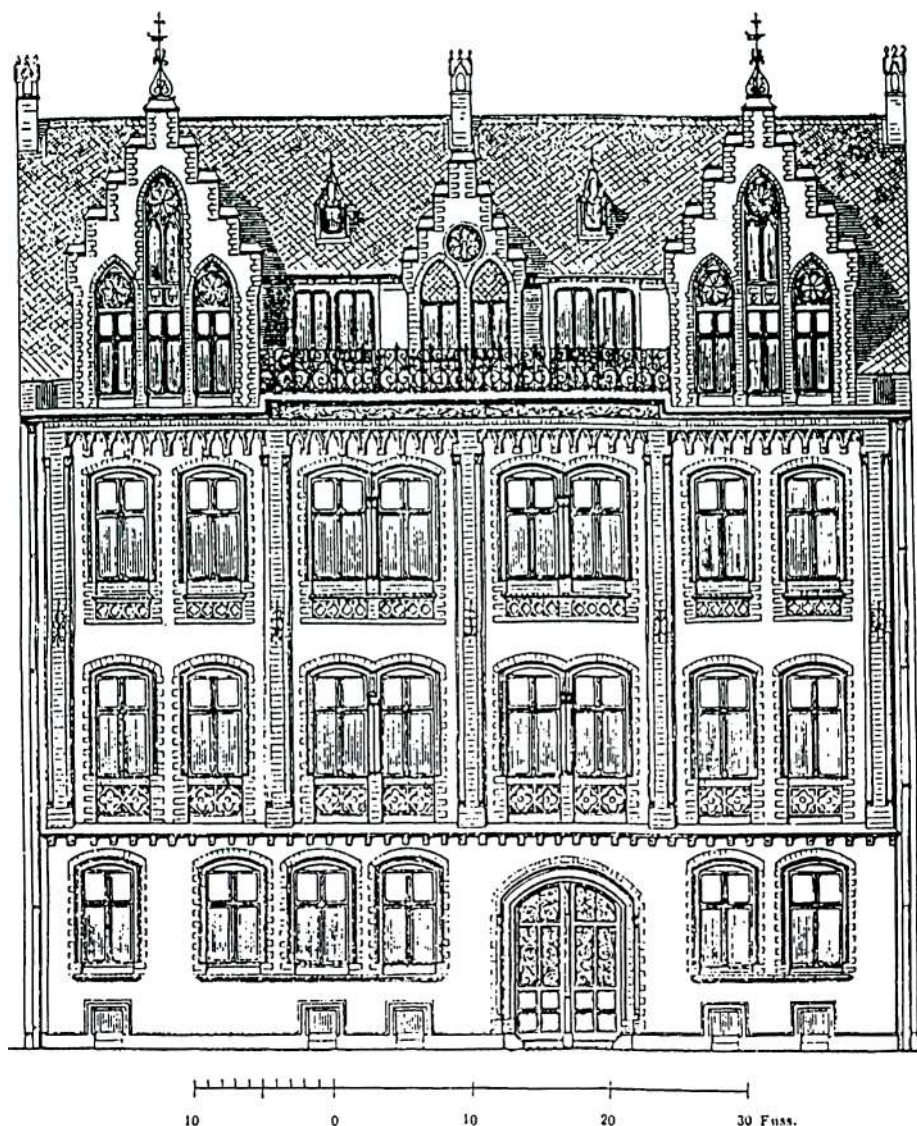
W omawianym regulaminie budowlanym uściślono przepisy dotyczące konstrukcji budynków mieszkalnych. Zewnętrzne i wewnętrzne ściany konstrukcyjne, niekonstrukcyjne ściany szczytowe, a także ściany wokół urządzeń ogniowych należało wznosić z kamienia bądź wypalanej cegły na zaprawie wapiennej lub piaskowo-wapiennej [16, §§ 10, 22]. Tak zwane *mury ogniowe*, a więc boczne ściany szczytowe budynku nie mogły zostać przerwane żadnymi otworami [16, §§ 22, 23]; ich grubość musiała być równa co najmniej *dlugości wypalanej cegły*. Ściany okalające klatki schodowe również uważano za *mury ogniowe*, pozwalano w nich jednak umieszczać przewody dymowe i wentylacyjne oraz otwory okienne i drzwiowe [16, §§ 22, 35]. Pozostałe wewnętrzne ściany działowe moż-

⁹ Szerokość schodów nie mogła być mniejsza niż 5 stóp (1,57 m), szerokość sieni przejazdowej zaś – mniejsza niż 8 stóp (2,5 m). W szczególnych razach dopuszczano *niewielkie zmniejszenie* podanych wymiarów. [3, §8 pkt 5]. W budynkach frontowych szerokości przekraczającej 100 stóp (31,4 m) i w budynkach tylnych szerszych niż 50 stóp (15,7 m) należało projektować dwie klatki schodowe [3, §8 pkt 6].

¹⁰ Przepisy prawa budowlanego wydanego w 1864 r. sporządzono na podstawie zaleceń sformułowanych w 1857 r. przez urzędników rejencji wrocławskiej w dokumencie *Bau – Polizei – Verordnung der königlichen Regierung zu Breslau d.d. 1 Mai 1857 erlassen für sämtliche Städte ihres Departements*.

¹¹ W odniesieniu do budynków narożnych, leżących przy dwóch ulicach, wysokość budynku frontowego uzależniano od szerszej z ulic, chyba że długość frontu skrzydła leżącego przy węższej z ulic przekraczała 80 stóp (25 m). Wówczas podstawę obliczeń wysokości całego budynku stanowiła szerokość węższej ulicy [16, §9].

¹² Dodatkowo sformulowano zasady projektowania balkonów w budynkach wznoszonych w zabudowie zwartej. Balkony, które wysuwano przed linię zabudowy *łącznie z podłogą i balustradą kamienne lub metalowe* można było sytuować na wysokości co najmniej 10 stóp (3,14 m) ponad poziom chodnika [16, §41]. Balkony te mogły mieć wysokość 4 stóp (1,25 m), a także musiały być oddalone o co najmniej 5 stóp (1,57 m) od środka szczytowej ściany dzielącej sąsiadujące ze sobą budynki [16, §15].



Ryc. 2. Siedziba Fundacji Fränkla. Elewacja frontowa wg „Deutsch Bauzeitung”, Rocznik 5. Berlin 1871, s. 157

na było budować z dyli cementowych lub z drewna, nakazywano jednak wykańczać je tynkiem wapiennym położonym na trzcinie [16, §11]. Inne budynki sytuowane na działce z zabudową mieszkaniową, na przykład budynki gospodarcze, których wysokość nie przekraczała 20 stóp (6,3 m) można było wznosić w konstrukcji fachwerkowej; wymagano jednak, aby każda ściana stojąca na granicy posesji została wymurowana [16, §11].

Przepisy o murach ogniowych były jedną z przyczyn dominacji kamienic wznoszonych w zabudowie zwartej we wrocławskiej architekturze mieszkaniowej. Zakazywano bowiem projektowania otworów okiennych i drzwiowych we wszystkich zewnętrznych ścianach budynku, znajdujących się w odległości mniejszej niż 17 stóp (5,3 m) od granicy sąsiedniej działki [16, §§22, 23], co w istotny sposób ograniczało możliwość racjonalnego zabudowania wąskich najczęściej posesji. Zasadnicze jednak znaczenie dla wzajemnych relacji sąsiadujących ze sobą kamienic miał zapis mówiący o konieczności sytuowania *wszystkich budynków na linii frontu tuż przy granicy sąsiada* [16, §7]. Projekty stanowiące wyjątki od tej zasady należało indywidualnie konsultować z Policją Budowlaną. W roku 1875 przepis ten skorygowano i dopuszczono projektowanie domów, usytuowanych wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy w odległości co najmniej 5,3 m od każdej

z granic sąsiednich posesji¹³. Usankcjonowano zatem rozwój budownictwa jednorodzinnego.

We wrocławskiej ustawie budowlanej z 1864 r. sformułowano również wiele zaleceń, mających bezpośredni wpływ na sposób kształtowania wnętrza budynków mieszkalnych. Obniżono minimalną dopuszczalną wysokość kondygnacji w świetle z 8 do 7,5 stopy (2,4 m), [16, §53]. Wymiary sieni wejściowych i przejazdowych oraz klatek schodowych uzależniono od szerokości kamienicy¹⁴.

¹³ W 1875 r. Miejska Deputacja Budowlana przyjęła korektę kilkunastu przepisów prawa budowlanego, zredagowaną w latach poprzednich przez urzędników rejencji wrocławskiej. *Regierungs-Verordnung vom 23 Juni 1872 zu §7* [2, s. 7].

¹⁴ W budynkach szerokości do 36 stóp (11,3 m) minimalna szerokość sieni wejściowej musiała wynosić 5 stóp (1,57 m), szerokość pierwszego biegu schodów natomiast – 4 stopy (1,25 m); w budynkach szerokości do 50 stóp (15,7 m) – minimalna szerokość sieni 6 (1,9 m), a szerokość pierwszego biegu schodów – 5 stóp (1,57 m); w budynkach szerokości ponad 50 stóp i zamieszkałym domu tylnym, szerokość sieni nie mogła być mniejsza niż 8 stóp (2,5 m), a szerokość pierwszego biegu schodów – niż 6 stóp (1,9 m). Szerokość pozostałych biegów schodów w budynkach o szerokości nie przekraczającej 36 stóp (11,3 m) miała wynosić co najmniej 4 stopy (1,25 m); w budynkach szerokości 36–50 stóp (11,3 m–15,7 m) – co najmniej 4,5 stopy (1,4 m), a w domach szerszych niż 50 stóp – co najmniej 5 stóp. [16, §39].

Zezwolono na urządzenie mieszkań w piwnicach i na strychach¹⁵. Zwracał uwagę przepis nakazujący oddawanie do użytku nowo wybudowanych mieszkań po upływie 9 miesięcy od momentu zamknięcia stanu surowego kamienicy i uprzednim zezwoleniu miejscowych władz policyjnych [16, §52]. Przepis ten wprowadzono w celu wyeliminowania częstej praktyki wynajmowania mieszkań w niedokończonych budynkach [15].

Prawo budowlane z roku 1864 było znacznie bardziej szczegółowe niż jego pierwsza dziewiętnastowieczna edycja, zawierało jednak wiele nieprecyzyjnych sformułowań, które umożliwiały pewną dowolność w interpretacji przepisów. W §9 mówiącym o wymaganiach dotyczących wysokości nowo projektowanych kamienic zapisano, że wysokość budynku należy mierzyć od poziomu chodnika do górnej krawędzi gzymsu wieńczącego (dachowego)¹⁶. Architekci i budowniczowie rozbudowywali zatem piętro dachowe, ukrywając tym samym dodatkową kondygnację mieszkalną. W taki właśnie sposób w 1869 r. Albert Grau zaprojektował siedzibę Fundacji Fränkla przy ul. Ofiar Oświęcimskich 19 (Junkernstr. 11, ryc. 2). W dopuszczalnej wysokości budynku, wynoszącej 14,75 m ($1\frac{1}{4} \times$ szer. ulicy) od poziomu chodnika do gzymsu dachowego, Grau zaplanował jedynie trzy kondygnacje – parter administracyjno-biurowy i dwa piętra mieszkalne¹⁷. Kolejne pełnowymiarowe piętro mieszkalne architekt uzyskał dzięki połączeniu trzech rozbudowanych szczytów ścianką kolankową, cofniętą za lico budynku. W roku 1866 urzędnicy wrocławskiej Policji Budowlanej przedstawili projekt nowelizacji spornego przepisu, nakazując prowadzenie pomiarów wysokości nowo projektowanych budynków od poziomu chodnika do górnej krawędzi pionowych elementów murowanych, będących częścią frontowej elewacji budowli. W praktyce zatem do wysokości budynku Fundacji Fränkla należało doliczyć wysokość szczytów. Zapis ten wszedł jednak w życie dopiero w 1875 r. [2, s. 8], znalazł się też w kolejnym prawie budowlanym wydanym w 1883 r. [17, §9].

Nowy rozdział w historii państwa i społeczeństwa pruskiego stanowił rok 1871, w którym ogłoszono proklamację Drugiej Rzeszy Niemieckiej. Życie polityczne i ustroj Prus nie uległy co prawda większym zmianom po wejściu monarchii w skład państwa związkowego, uchwalono jed-

nak kilka nowych, doniosłych ustaw, wśród których znalazły się ustawy reformujące administrację terytorialną i samorządową. Zjednoczeniu Niemiec towarzyszył niezwykle dynamiczny rozwój gospodarczy, stymulowany dodatkowo spłatą kontrybucji wojennej, nałożonej na Francję po przegranej wojnie prusko-francuskiej (1870–1871). Nie mniej ważny dla spraw mieszkaniowych był ogromny rozwój cywilizacji materialnej w Niemczech, spowodowany ogólnym rozwojem techniki. We Wrocławiu postęp ten zaowocował wieloma inwestycjami komunalnymi: oddano do użytku zakłady wodociągowe, nową gazownię, rozpoczęto układanie instalacji wodnych, kanalizacyjnych i gazowych. Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego była ustawa o liniach regulacyjnych (*Fluchtlinien Gesetz*) wydana w 1875 r.¹⁸

We wspomnianej ustawie określono wymagania stawiane zabudowie miejskiej, dając pierwszeństwo problemom higieny i komunikacji ponad walorami estetycznymi. Zabudowę miast należało prowadzić wyłącznie na podstawie kompleksowych planów regulacyjnych, które dla Wrocławia opracowano w latach 80. XIX w. [14, s. 228]. Na obszarze przedmieść: Piaskowego, Odrzańskiego i południowej części Przedmieścia Świdnickiego zaplanowano wytyczenie szachownicowej siatki ulic, która wyodrębniła regularne, prostokątne kwartały gruntów budowlanych, dzielone następnie na działki o zbliżonych rozmiarach. Sposób kształtowania budownictwa mieszkaniowego lat 80. XIX w. regulowało prawo budowlane z 1883 r.; zawarte w nim przepisy, dotyczące projektowania budynków wielorodzinnych, powtarzały w zasadzie zalecenia ustawy z 1864 r.; nieliczne przepisy znowelizowano, a wszystkie wymagane wymiary przeliczono z miary stopowej na metryczną. Ważnym uzupełnieniem wspomnianego regulaminu budowlanego stał się zapis, sformułowany w 1884 r., w którym sprecyzowano wymagania dotyczące relacji między budynkami sytuowanymi na sąsiednich posesjach. Nakazywano wznoszenie zabudowy mieszkaniowej w odległości co najmniej 3 m od granicy sąsiada lub bezpośrednio przy niej¹⁹.

Zasadnicze zmiany przyniosło dopiero kolejne, ostatecznie już dziewiętnastowieczne prawo budowlane, opublikowane w 1892 r., w którym ustawodawcy podjęli pierwszą próbę „strefowania” przepisów, dostosowując je do odmiennych warunków urbanistycznych panujących w historycznym centrum miasta i poza nim. W obrębie Starego Miasta nakazywano zatem takie rozplanowanie zabudowy mieszkaniowej na działce, aby możliwe było zachowanie między budynkami podwórza o minimalnej powierzchni 28 m²; szerokość i głębokość owego podwórza nie mogła być mniejsza niż 5 m. Gdy szerokość posesji nie przekraczała 5 m, podwórze musiało zajmować całą jej sze-

¹⁵ Piwnica mogła służyć celom mieszkaniowym, jeśli jej sufit leżał co najmniej 3 stopy (0,9 m) nad poziomem ulicy, a okno miało wysokość 2,5 stopy (0,8 m). Nakazywano, aby zejście do zamieszkałej piwnicy stanowiły *trudno zapalne schody*, a mury i podłogi były zabezpieczone przed wilgocią. Na poddaszach można było urządzać mieszkania, jeśli nadproże okna leżało co najmniej 5 stóp (1,6 m) nad podłogą, a ścianki kolankowe miały 5,5 (1,7 m) stopy wysokości. Średnia wysokość mieszkania usytuowanego na strychu musiała wynosić 7,5 stopy (2,4 m), to jest tyle samo, ile minimalna wysokość w świetle innych kondygnacji [16, §53].

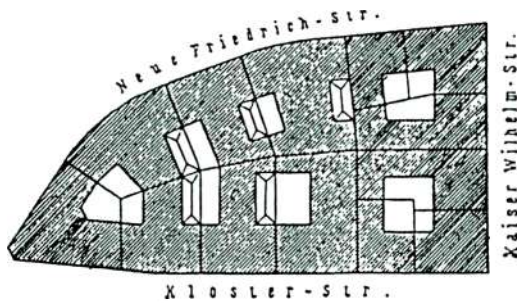
Pod pojęciem *trudno zapalnych schodów* rozumiano schody o konstrukcji metalowej, bez drewnianych podstopnic lub schody kamienne, w których dopuszczono stosowanie elementów z drewna [8, s. 23].

¹⁶ Dodatkowo, jeśli dach był mansardowy, to wysokość budynku należało mierzyć od poziomu chodnika do załamania dachu [16, §9].

¹⁷ *Das Fränkel'sche Stiftungshaus in Breslau*, [w:] „Deutsche Bauzeitung”, R. V, Berlin 1871, s. 156.

¹⁸ *Preussisches Gesetz vom 2 Juli 1875 betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften*, [w:] Stübgen J., *Der Städtebau*. Handbuch der Architektur, Cz. 4, Entwerfen, Anlage und Einrichtung der Gebäude. Darmstadt 1890, s. 520–523.

¹⁹ *Polizei – Verordnung für sämtliche Städte des Regierungsbezirks Breslau – betreffend die Entfernung der Gebäude von einander*. Breslau 1884 – §1. Zamiar usytuowania budynku w odległości mniejszej niż 3 m od granicy sąsiada należało poprzedzić wystąpieniem o specjalne zezwolenie.



Ryc. 3. Berlin. Kwartał zabudowy mieszkaniowej, (wg [23, rys. 11, s. 10])

rokość, można było natomiast zabudować $\frac{3}{4}$ powierzchni działki, jeśli jej głębokość przekraczała 40 m [18, §12 pkt a]. W pozostałych częściach miasta nowo wznoszone budynki mogły zajmować $\frac{2}{3}$ posesji, nakazywano jednak projektowanie wewnętrznego podwórza o powierzchni co najmniej 60 m², przy minimalnym wymiarze każdego z boków wynoszącym 6 m²⁰. Wówczas jednak gdy na działce poza budynkiem frontowym wznoszono również dom tylny, wymaganą głębokość podwórza zwiększano do co najmniej 18 m. Inaczej potraktowano działki zabudowane przed ukazaniem się nowej ustawy budowlanej, budynki wznoszone na takich posesjach mogły zajmować $\frac{3}{4}$ jej powierzchni, z zachowaniem 60 m² podwórza [18, §12, pkt c].

Przytoczone zalecenia były wzorowane na berlińskiej ustawie budowlanej, wydanej w 1887 r. O ile jednak konieczność zachowania wewnętrznego podwórza o minimalnej powierzchni 60 m² miała nieco rozluźnić ciasną zabudowę Berlina, o tyle we Wrocławiu przepis ten nie miał tak dużego znaczenia. Zabudowa wrocławskich kwartałów terenów budowlanych była, poza historycznym centrum miasta, stosunkowo luźna. Wynikało to, jak się wydaje, z braku silnego kapitału inwestycyjnego. W Berlinie całą powierzchnię działki zabudowywano w wyniku jednego przedsięwzięcia budowlanego; wokół podwórza grupowano trzy lub cztery skrzydła mieszkalne, połączone ze sobą

²⁰ Wyjątek stanowiły kamienice narożne; projektowane przy nich podwórza można było zmniejszyć do 40 m² (krótszy bok podwórza musiał jednak zachować minimalny wymiar 6 m), [18, §12, pkt b].

Na przedmieściach wprowadzono też pewne ograniczenia: a) w południowo-wschodniej części Przedmieścia Piaskowego, na terenie ograniczonym od północy przedłużeniem ul. Sienkiewicza (Sternstr.), od zachodu linią dzisiejszej ul. Piastowskiej, od południa Odrą, od wschodu Starą Odrą oraz w Szczytnikach na terenie ograniczonym Odrą, Starą Odrą i Czarną Wodą (strumień na Zacieszu wzdłuż ul. Czackiego), b) na Przedmieściu Świdnickim – tereny ograniczone od wschodu ul. Ślężną (Lohestr.), od południa granicą Borka, od zachodu przedłużeniem ul. Zielińskiego (Höfchenstr.) i od północy – częściowo nieistniejącym fragmentem ul. Kamiennej (Kräuterweg), c) na terenie Pól Stawowych (Teichäcker) – między Neue Anger (fragment ul. Piłsudskiego, przed budynkiem Dworca Głównego) a polami Glinianek, rozpościerającymi się na południe od ul. Glinianej; zabroniono lokalizowania budynków przemysłowych, działki budowlane można było zabudować w 50%, a domy mieszkalne mogły mieć nie więcej niż cztery kondygnacje [18, §15]. Weześniej, bo w 1887 r., ograniczeniom tym poddano zabudowę Starych Szczytnik (Alt Scheitnig), w 1901 r. natomiast objęto nimi zabudowę Borka [4, s. 112].

konstrukcyjnie (ryc. 3). We Wrocławiu budowę prowadzono etapami, w pierwszym z nich wznoszono dom frontowy, w dalszej kolejności – ewentualne dodatkowe budynki mieszkalne. Dlatego na działkach zabudowanych więcej niż jednym domem mieszkalnym, budynki najczęściej sytuowano w układzie równoległym (ryc. 4).

Wspomniany berliński wzorzec zabudowy mieszkaniowej, określane niejednokrotnie mianem *koszar czynszowych*, zastosowano we Wrocławiu pod koniec XIX w. do zabudowy wybranych posesji, głównie Przedmieścia Mikołajskiego. Powstały one z inicjatywy właścicieli lub zarządów dużych zakładów przemysłowych. Budynki złożone z domu frontowego i tylnego, połączone ze sobą jednym lub dwoma skrzydłami bocznymi nie wypełniały, tak jak w Berlinie, całych kwartałów terenów budowlanych, stanowiły jedynie jeden z elementów zabudowy (ryc. 5).

We wrocławskiej ustawie budowlanej z 1892 r. znalazły się też inne zapisy umożliwiające *strefowanie* zabudowy miejskiej. Jednym z najważniejszych był przepis, w którym nakazywano uzależnianie wysokości nowo projektowanego domu nie tylko od szerokości ulicy, ale także od części miasta, w której dom planowano usytuować. W mieście wewnętrzną wysokość budynku nie mogła przekroczyć $1\frac{1}{4}$ szerokości ulicy, podczas gdy na dawnych przedmieściach wartość tę zrównano z szerokością ulicy. Niezależnie jednak od części miasta nakazywano, aby wysokość domu wielorodzinnego była większa niż 12 m i mniejsza niż 22 m. Dodatkowo, w budynkach wznoszonych poza historycznym centrum Wrocławia, ograniczono liczbę kondygnacji mieszkalnych do pięciu.

Po raz pierwszy w dziewiętnastowiecznym prawodawstwie budowlanym określono wymagania projektowe w stosunku do budynków oficynowych. Dopuszczono, aby wysokość skrzydeł bocznych i domów tylnych przekraczała maksymalnie o 6 m szerokość podwórza, przy którym budynki planowano usytuować, nie mogła być jednak większa od wysokości domu frontowego.

Uproszczone, w porównaniu z ustawą z 1864 r., przepisy dotyczące projektowania elewacji. Zabroniono sytuowania wysuniętych przed linię zabudowy elementów budynku, na parterze i do 3 m ponad poziom chodnika, jeśli pozostawiony na chodniku pas do *swobodnego poruszania się pieszych* miał szerokość mniejszą niż 3 m (ryc. 6). Zezwolono na projektowanie balkonów i wykuszy o maksymalnej głębokości wynoszącej 1,3 m, w odległości co najmniej 3 m od poziomu chodnika, jednak tylko w domach sytuowanych przy ulicach o szerokości co najmniej 15 m. Wszystkie inne wysunięcia części budynku przed linię zabudowy nie mogły przekraczać 60 cm. Szerokość wykuszy i innych zamkniętych dobudówek mogła stanowić najwyżej $\frac{1}{3}$ szerokości fasady. Elementy wysunięte przed linię zabudowy o wartość przekraczającą 30 cm, nakazywano odsunąć od granicy sąsiedniego budynku o odległość obliczoną przez pomnożenie wartości tego wysunięcia przez 1,5 [18, §23, pkt a, b, c]. Inne przepisy dotyczyły budynków wznoszonych również w zabudowie zwartej, ale poprzedzonych ogródkami frontowymi. W takich razach zezwolono na projektowanie elementów wysuniętych przed linię zabudowy o głębokości równej połowie głębokości ogródka, choć nie większej niż 2,5 m [18, §15, pkt c].



Ryc. 4. Wrocław, ul. B. Drobnera. Zabudowa mieszkaniowa w układzie równoległym – dom frontowy i dom tylny

Ustalenia dotyczące wznoszenia ścian konstrukcyjnych i ogniowych zostały niezmiennione w stosunku do prawa budowlanego z 1864 r. Zapisano jednak dodatkowy punkt zakazujący wznoszenia jednej wspólnej ściany między sąsiednimi budynkami wielorodzinnymi. W myśl nowego prawa, każdy z domów projektowanych w zabudowie zwartej powinien mieć własną ścianę szczytową [18, §17, pkt b]. Powszechnie stosowane drewniane stropy belkowe nakazywano wypełniać *warstwą niepalnego materiału* (np. piasku lub żwiru) grubości co najmniej 13 cm²¹. Dachy budynków musiały mieć *niepalne pokrycie* (np.: dachówka ceramiczna, blacha, papa smołowa, itp.), [18, §22]. Podane przepisy, zawarte w kolejnych edycjach prawa budowlanego, przyczyniły się do zupełnego ujednoczenia konstrukcji dziewiętnastowiecznej zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie kamienice mieszczańskie murowano z cegły. Od czasu znormalizowania jej wymiarów²², głębokość zewnętrznych ścian nośnych, zróżnicowana w zależności od wysokości kondygnacji, wynosiła najczęściej: w piwnicy – 80 cm, na pierwszej i drugiej kondygnacji – 64 cm, na trzeciej (lub czwartej) – 52 cm, czwartej (lub piątej) – 38 cm. Grubość wewnętrznych ścian konstrukcyjnych wynosiła najczęściej: w piwnicy – 64 cm, na parterze – 52 cm; na wyższych piętrach – 38 cm.

Budynki posadowiono na ceglanych ławach fundamentowych. Ściany nośne, dzielące rzut budynku na trakty, wspierały najczęściej drewniane dźwigary stropów. W piwnicy konstrukcję usztywniały ceglane stropy odcinkowe na łąkach. Podobne stropy stosowano niekiedy do przykrycia sieni przejazdowych i pomieszczeń, w których urządzano kuchnie. Na początku lat 70. XIX w. powstały pierwsze wielorodzinne budynki mieszkaniowe, w których zastosowano stropy Kleina.

²¹ W przepisie tym wyraźnie zaznaczono, że wypełnienia stropu nie mogą stanowić materiały szkodliwe dla zdrowia, jak również gruz budowlany [18, §21].

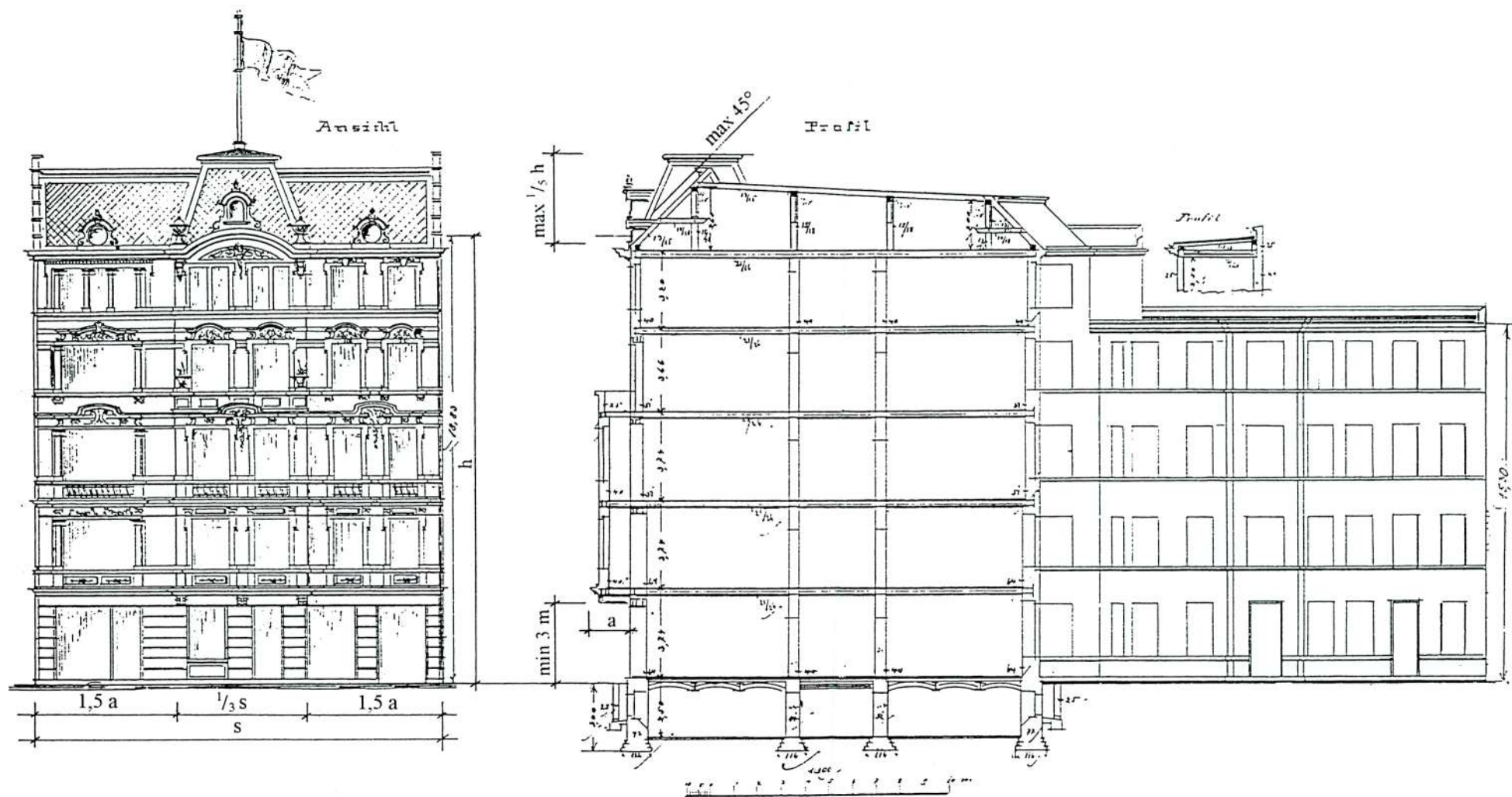
²² W roku 1867 wymiary cegły zostały znormalizowane i wynosiły 25 cm × 12 cm × 6,5 cm. Por. [22, s. 6].



Ryc. 5. Wrocław. Kwartał zabudowy mieszkaniowej ograniczony ulicami: Poznańską (Posenerstr.), Ścinawską (Steinauerstr.), Litomską i Zachodnią (Westendstr)

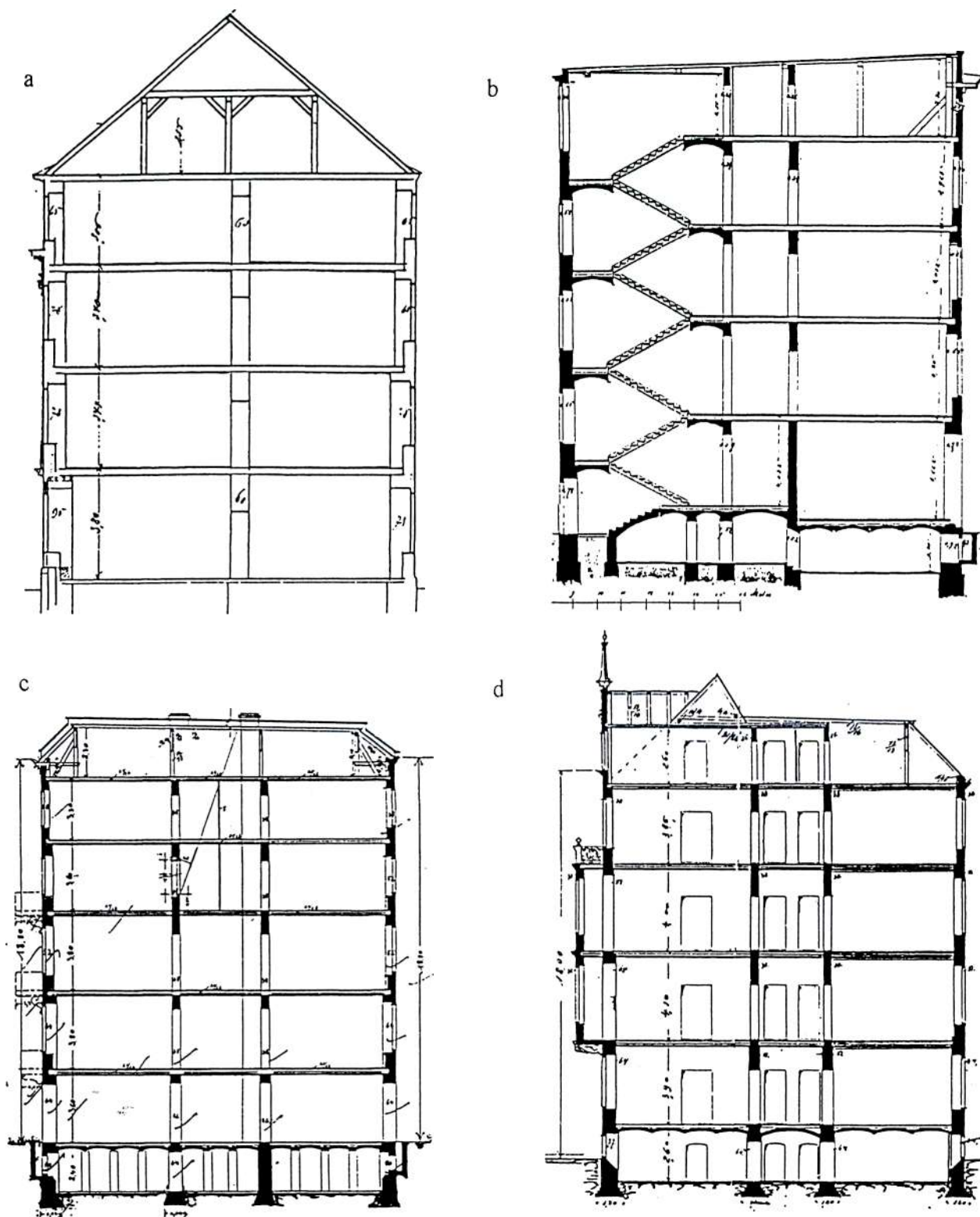
Konstrukcja więźby dachowej zależała od głębokości rzutu kamienicy. W budynkach o dwustrakowych układach konstrukcyjnych stosowano dachy dwuspadowe (ryc. 7a), ich użycie jednak wyeliminowało pogłębienie rzutu, a także określenie obowiązującej wysokości budynku w prawie budowlanym (1864 r.). Dachy dwuspadowe zastąpiono dachami płaskimi jedno-spadowymi, krytymi papą (ryc. 7b). Był to praktycznie jedyny typ dachu stosowany w dziewiętnastowiecznej wielorodzinnej zabudowie mieszkaniowej. Drobną odmianę przyniosła jedynie moda na *renesans francuski* i *północny*, dzięki której wprowadzono dach łamany – imitujący dach stromy. Dach łamany składał się z części stromej²³

²³ W prawie budowlanym z 1892 r. określono maksymalny dopuszczalny kąt nachylenia połaci dachowych. Wynosił on 45° [18, §13 pkt b].



$a = \max 1,3 m$

Ryc. 6. Wpływ przepisów ustawy budowlanej z 1892 r. na sposób kształtowania fasady budynku mieszkalnego przy Viktoriastr. 61 (dziś nie istnieje). (ABMW, t. 4625). Elewacja frontowa i przekrój



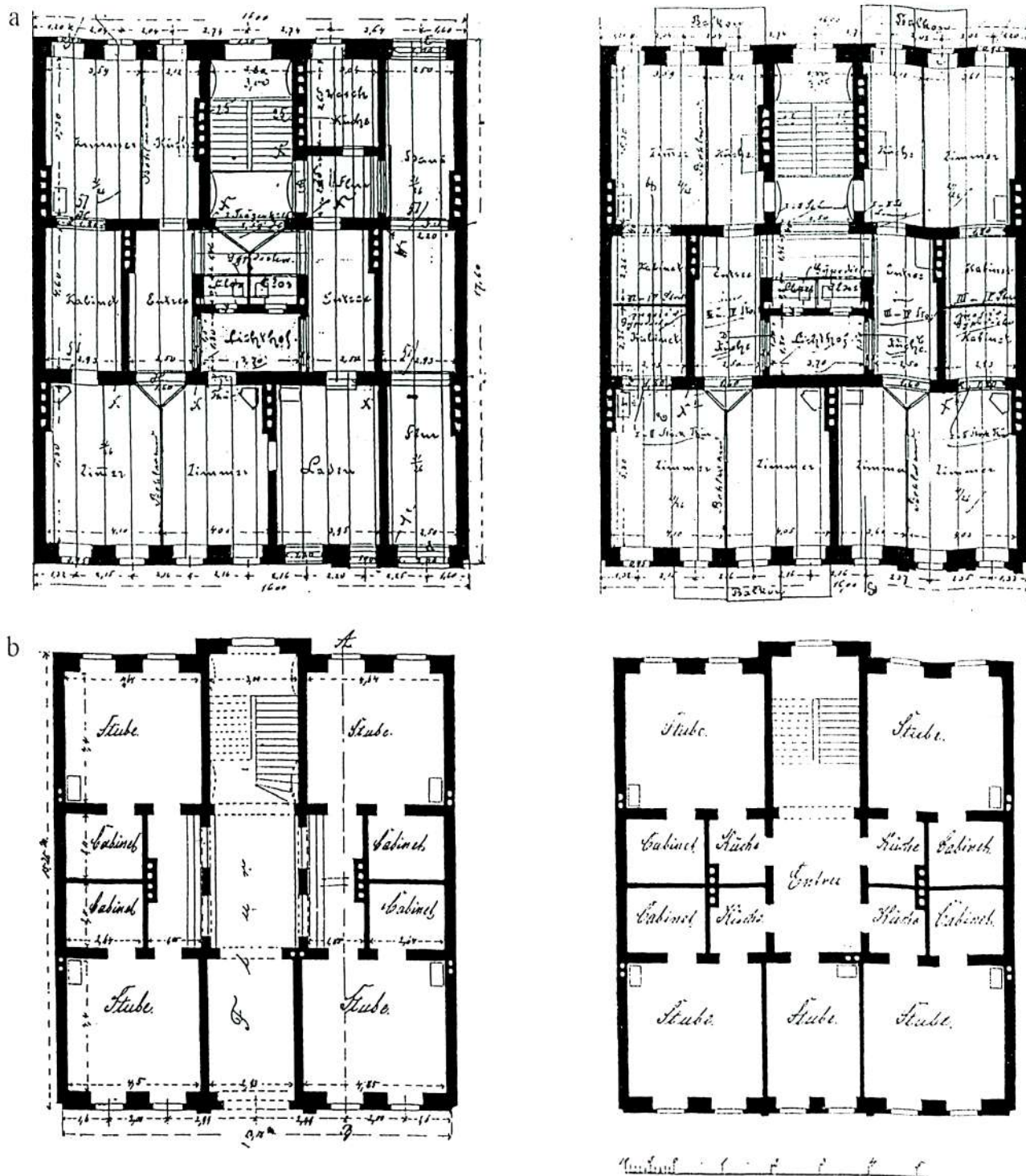
Ryc. 7. Kamienice: a) ul. Jedności Narodowej 37 (ABMW, t. 2850), b) pl. św. Macieja 12 (ABMW, t. 2840), c) ul. Kluczborska 5 (ABMW, t. 2461), d) ul. Lwowska 62 (ABMW, t. 4625). Przekroje poprzeczne

od frontu lub z obu stron budynku i z części płaskiej (ryc. 7c). Czasami podwyższano część stromą, tworząc tym samym pseudokalenicę (ryc. 7d). Zabieg ten potęgował wrażenie wysokości dachu i czynił budynek bardziej *francuskim* w charakterze. Dachy łamane w części stromej kryto dachówką lub blachą, w części płaskiej – papą. W tego typu dachach elementy dodatkowe

stanowiły lukarny, szczyty, czasami wieżyczki²⁴.

W ostatniej dziewiętnastowiecznej edycji ustawy budowlanej po raz pierwszy zwrócono uwagę na aspekty zdro-

²⁴ Wysokość lukarn, szczytów i wieżyczek nie mogła przekraczać 1/5 wysokości budynku. Szerokość wspomnianych elementów mogła wynosić maksymalnie 5 m i nie mogła przekraczać 1/4 szerokości fasady budynku [18, §13 pkt b].



Ryc. 8. Kamienice: a) ul. Sienkiewicza 59 (Sternstr. 59, ABMW, t. 4318), b) ul. Sanocka 9 (Sedenstr. 9, ABMW, t. 4092).
Rzuty parteru i kondygnacji powtarzalnej

wotne w kształtowaniu architektury. Wymogiem stało się zaopatrzenie każdego pomieszczenia mieszkalnego w okno wychodzące na ulicę lub podwórze, o powierzchni całkowitej nie mniejszej niż 1 m². Wyjątek mogły stanowić toalety, łazienki i korytarze, które można było oświetlać z dziedzińca-studni (*Lichthof*) o minimalnej powierzchni 6 m²; najmniejszy wymiar boku wynosił 1,5 m [18, §29], (ryc. 8a). Przepis ten miał na celu wyeliminowanie praktyki urząda-

nia pokoi mieszkalnych w ciemnych *gabinetach*²⁵ oraz kuchni w holach (tzw. *Entree-Küche*), (ryc. 8b). Pozbawione okna *gabinety* można było projektować tylko wtedy, gdy łączono je bezpośrednio z dwoma naprzeciwległymi

²⁵ *Gabinety* były pomieszczeniami wyodrębnianymi z korytarza, rozdzielającego zewnętrzne trakty konstrukcyjne w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych.

pomieszczeniami z oknem, których wysokość w świetle przekraczała 3,5 m. Zabroniono projektowania mieszkań piwnicznych wysokości mniejszej niż 2,5 m w świetle. Podłogi tych mieszkań, izolowane przed wilgocią, nie mogły leżeć głębiej niż 0,5 m pod ziemią. Mieszkanie piwniczne, oświetlone tylko od strony podwórza, można było urządzać w takich domach, których wysokość nie przekraczała wymiarów jednego z boków podwórza. Strychy natomiast pozwolono przekształcać na mieszkania tylko wtedy, gdy leżały bezpośrednio nad ostatnią kondygnacją mieszkalną, ale nie wyżej niż 17,5 m nad poziomem ulicy [18, §39]. Pozostałe przepisy dotyczące sytuowania mieszkań w piwnicach i na strychach nie zmieniły się w stosunku do ustawy z 1864 r. Nieznacznie natomiast zmodyfikowano przepisy dotyczące projektowania sieni wejściowych i przejazdowych oraz klatek schodowych²⁶. Te ostatnie nakazano oświetlać światłem dziennym [18, §28].

Przytoczone przepisy budowlane nie wykluczały indywidualnego podejścia do kształtowania architektury mieszkaniowej, bez wątplenia jednak przyczyniły się do jej znacznego ujednoczenia. Mimo że poszczególne kamienice rozwiązywano według indywidualnych projektów, zabudowę miast, powstałą w ostatniej ćwierci XIX w., uważano jednak za schematyczną i nudną. Wrażenie jednostaj-

ności zabudowy mieszkaniowej w dużej mierze pogłębiała szachownicowa siatka ulic, obudowywanych dwustronnie zwartym szeregiem domów. Pierwszą próbę zachwiania owej regularności podjęto w latach 90. XIX w., opracowując dla wrocławskich przedmieść nowe projekty urbanistyczne, w których układ komunikacyjny składał się z ulic o romantycznie *zmiękczonej* linii i nieregularnych, niesymetrycznych placów [14, s. 229]. Drugim krokiem na drodze do zróżnicowania miejskiej zabudowy mieszkaniowej było wydanie w 1904 r. pierwszego, strefowego planu Wrocławia, a także opublikowanie w tym samym roku, związanego z nim suplementu do ostatniego dziewiętnastowiecznego prawa budowlanego. Obydwa dokumenty zawierały instrukcje projektowe, opracowane odrębnie dla pięciu stref, na jakie podzielono obszar Wrocławia. We wspomnianych przepisach ustalono między innymi, obowiązującą w danej strefie wysokość zabudowy, procent powierzchni działki wolnej od zabudowy, a także stosunek wysokości zabudowy do szerokości ulicy [por. 13, tab. 3, s. 16 oraz ryc. 4, s. 69]. Przepisy strefowe w istotny sposób ograniczyły możliwość projektowania większych zespołów zabudowy w obrębie jednej działki budowlanej, umożliwiły natomiast znaczne zróżnicowanie form nowo projektowanych domów mieszkalnych.

²⁶ Szerokość sieni przejazdowej ustalono na 2,5 m, wysokość na 2,8 m w świetle. Sama brama przejazdowa musiała mieć co najmniej 2 m szerokości. Wymiary sieni wejściowych dostosowano do szerokości budynku. W domach, których szerokość nie przekraczała 8 m lub w budynkach jednopiętrowych, szerokość sieni ustalono na 1,5 m. Dla szerszych kamienic – do tej wyjściowej

szerokości sieni nakazywano doliczyć 0,25 m na każde piętro powyżej pierwszego. Wspólne hole, z których rozchodzono się do mieszkań, musiały mieć szerokość równą co najmniej szerokości spocznika schodów, do których były dołączone. Wszystkim innym przejściom i korytarzom wewnątrz kamienicy należało zapewnić minimalną szerokość 1 m i wysokość 2 m [18, §27].

Bibliografia

- [1] *Auf neu umgefertigte, vermehrte und verbesserte Bau – Ordnung der Stadt Breslau publicirt im Jahr 1668*, Breslau 1828.
- [2] *Baupolizeiliche Verordnungen und Vorschriften für die Stadt Breslau*, Breslau 1875.
- [3] *Bau – Polizei – Ordnung für die Stadt Breslau*, Breslau 1851.
- [4] Berger O., *Die Bauordnungen die Stadt Breslau von 1605 – 1925*, Breslau 1926.
- [5] Berger O., *Zur Vorgeschichte des Breslauer Wohnungsamtes: Wohnungsfürsorge und Baupolizei*. [w:] *Die Wohnungswirtschaft der Stadt Breslau*, Breslau 1927.
- [6] Brzezowski W., *Dom wrocławski w okresie baroku*, [w:] *Architektura Wrocławia*, t. 1, Dom, Wrocław 1995.
- [7] Davis N., *Europa. Rozprawa historyka z historią*, Kraków 1999.
- [8] Denzin C.L.O.V., *Bau – Polizei – Verordnungen der königlichen Regierung zu Breslau d.d. 1 Mai 1857 erlassen für sämtliche Städte ihres Departements*, Breslau 1877.
- [9] *Die Stein'sche Städteordnung in Breslau*, [w:] *Mitteilungen aus dem Stadtarchiv und der Stadtbibliothek zu Breslau*, t. 9, 10, Breslau 1909.
- [10] Kieseritzky E., *Das Gelände der ehemaligen Festung Breslau 1813–1870*, [w:] *Mitteilungen aus dem Stadtarchiv und der Stadtbibliothek zu Breslau*, Breslau 1903.
- [11] Kieß W., *Urbanismus im Industriezeitalter. Von der klassischen Stadt zur Garden City*, Berlin 1991.
- [12] Kononowicz W., *Przemiany formy urbanistycznej Wrocławia w XIX i na początku XX wieku*. Praca doktorska, IHASiT PWr., Wrocław 1974.
- [13] Kononowicz W., *Wrocław. Kierunki rozwoju urbanistycznego w okresie międzywojennym*, Wrocław 1997.
- [14] Kononowicz W., *Zagadnienia przemian formalnych w urbanistyce Wrocławia XIX i początku XX wieku*, Biuletyn Historii Sztuki, nr 2, Warszawa 1979.
- [15] Nipperday T., *Rozważania o niemieckiej historii*, Warszawa 1999.
- [16] *Polizeiliche Verordnungen über die Bauten in der Stadt Breslau*, Breslau 1864.
- [17] *Polizei Verordnung über die Bauten in der Stadt Breslau*, Breslau 1883.
- [18] *Polizei Verordnung über die Bauten in der Stadt Breslau*, Breslau 1892.
- [19] Rehbein H., Reincke O., *Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten nebst den ergänzenden und abändernden Bestimmungen der Reichs- und Landesgesetzgebung.*, t. 1, cz. 1, R. 8, Berlin 1894.
- [20] Salmonowicz S., *Prusy. Dzieje państwa i społeczeństwa*, Warszawa 1998.
- [21] Scholtz A. von, *Bebäungs- und Fluchtlinienpläne*, [w:] *Gesundheits- und Wohlfahrtspflege der Stadt Breslau*, Breslau 1912.
- [22] Schultze-Naumburg P., *Der Bau des Wohnhauses*, München 1917.
- [23] Stubben J., *Der Stadtebau*, [w:] *Handbuch der Architektur*, t. IV, Darmstadt 1890.
- [24] Wendt H., *Die Breslauer Stadt- und Hospital-Landgüter*, Breslau 1899.

The effect of building regulations on the manner of shaping multi-family housing architecture in 19th century Wrocław

The history of urban development of Wrocław begins in 1807 – then the demolition of the town's fortifications began. A year later Wrocław suburbs were incorporated into the town, the fortress grounds were parcelled out and sold to private investigators. In the first half of the 19th century a homogeneous building law was not created – requirements relating to new tenement-houses constructed in the historical centre of Wrocław were defined by the Austrian building statute of 1668, while the manner of shaping building development in the suburbs was regulated by the Common Prussian National Law (Allgemeine Preussisches Landrecht) which was enforced in 1794. The new building law was passed in 1851. According to the new rules, buildings assigned for habitation were to be situated along the line of development defined by the Police Presidium. All newly planned apartment- or tenement-houses could have not more than four storeys, of a minimum height of the storey of 8 feet, of the inside diameter (2.5 m). In the mentioned set of law acts, the principles of planning housing architecture were treated in a very general way, special emphasis was laid on the aspects of fire protection of the buildings.

The problems with which building of the first half of the 19th century had to grapple were reflected in further Wrocław building law regulations, which came into being in 1864. The increasing building compactness within one property exacted on the legisla-

tor the determining of the minimal back-yard surface which should be maintained between buildings constructed on the same plot of ground. The height of the buildings was delimited by subordinating it to the width of the street in which the house was situated. Whereas, the form of the façades depended on the width of the pavement. These regulations, most probably, were to contribute to the uniformity of housing constructions raised, more or less, at the same time, in neighbouring properties. The next building law was passed in 1883. Its regulations related to planning of multi-family buildings, basically repeated the recommendations of the 1864 act – only few regulations were amended, while all required dimensions were re-counted from measurements in feet into meters. An important supplement to the building regulations was the entry, formulated in 1884, in which were defined the requirements referring to the relations between buildings situated in neighbouring properties. The demand was to raise houses at a minimum distance of 3 m. from the neighbour's border or directly by it. Fundamental changes came in a consecutive, the last 19th century building law, published in 1892, in which the legislators undertook the first attempt at "zoning" the regulations, adopting them to different urbanistic conditions which existed in the historic centre of the town and beyond it. For the first time, in this act, attention was paid to aspects of health in the shaping of housing architecture.