

Konrad PODAWCA

Katedra Budownictwa i Geodezji SGGW
Department of Civil Engineering and Geodesy WAU

Zagospodarowanie zagród wiejskich z funkcją turystyczną Arrangement of the farmsteads for touristic function

Słowa kluczowe: agroturystyka, zagroda wiejska (działka siedliskowa)

Key words: agrotourism, farmstead (rural plot)

Wprowadzenie

Zmiany, jakie nastąpiły na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX wieku, wpłynęły na odejście od monofunkcyjnego postrzegania wsi jako terenów stricte rolniczych i zdywersyfikowaniu funkcji tych obszarów. Było to spowodowane nie tylko otwarciem rynku, możliwością realizacji własnych przedsięwzięć, ale przede wszystkim szukaniem dodatkowych źródeł finansowych.

Najpopularniejszą formą uzupełniającą produkcję rolniczą w gospodarstwach rolnych miała się stać agroturystyka. Z samej definicji tej formy turystyki, pojmowanej jako wypoczynek odbywający się na terenach wiejskich o charakterze rolniczym, oparty na bazie noclegowej i aktywności rekreacyjnej związanej z gospodarstwem rolnym

i jego otoczeniem przyrodniczym, produkcyjnym i usługowym (Drzewiecki 1995), wynika nierozzerwalny związek z wykorzystaniem działki siedliskowej jako terenu wypoczynku i rekreacji. Większość rolników, którzy rozpoczęli działalność agroturystyczną nie zastanawiała się nad przygotowaniem własnej działki do tych celów.

Badania przeprowadzono w 14 funkcjonujących gospodarstwach agroturystycznych na terenie gminy Gostynin w obrębie Gostynińskiego-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w dwóch etapach: I w 2000 roku, a II aktualizacyjny w 2004 roku. Wykonano je za pomocą:

- metody sondażu diagnostycznego, wykorzystującej technikę wywiadu, a przeprowadzone z wykorzystaniem narzędzia ankietowego z właścicielami gospodarstw agroturystycznych,
- metody empirycznej obejmującej pomiar bezpośredni statyczny zagospodarowania zagrody wiejskiej,
- punktowej metody oceny zagród agroturystycznych (Podawca 2000).

Zagroda wiejska

Zagroda wiejska, według wielu autorów, m.in. Lacherta i Dembowskiej (1979), Wojciechowskiego (1989), Wieczorkiewicza (1988,1995), Tłoczka i Lenarda (1982), Lenarda (1993), zwana działką siedliskową bądź siedliskiem, jest podstawowym modułem przestrzennym wsi rolniczej, skupiającym budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie oraz składowo-magazynowe w obrębie wydzielonego z obszaru użytków rolnych terenu związanego funkcjonalnie z całym gospodarstwem.

Elementy zagród wiejskich ewoluowały wraz z postępem w budownictwie, rolnictwie i społeczeństwie oraz zmieniającym się prawem, ale zawsze musiały spełniać jedynie funkcję bytową – związaną z życiem rolnika i jego rodziny, oraz rolniczą – związaną z produkcją gospodarstwa rolnego (Kozuchowska 1998). Od niedawna wiele zagród wiejskich zaczyna pełnić również rolę agroturystyczną. Pociąga to za sobą konieczność stworzenia warunków pobytu, wypoczynku i funkcjonowania turystów w życiu gospodarstwa. Możliwe jest to tylko poprzez przekształcenie dotychczasowych schematów działek, uwzględniając ich wielofunkcyjność.

Cechy zagrody rolniczej. Zagrody wiejskie można usystematyzować z uwzględnieniem:

1) kształtu

- regularne, zbliżone do prostokąta lub kwadratu,
- nieregularne, wynikające najczęściej z układu wsi oraz czynników topograficznych,

2) położenia w stosunku do gruntów rolnych

- pośrodku arealu – takie usytuowanie działki występuje najczęściej we wsiach o zabudowie rozproszonej,
- na skraju użytków rolnych – rozwiązanie spotykane najczęściej we wsiach o formie liniowej,
- poza użytkami rolnymi – sytuacja najczęstsza przy zwartej zabudowie wsi,

3) położenia względem innych działek siedliskowych we wsi

- zagrody w układzie zwartym dwustronnym – bezpośrednio przy dwóch przeciwległych granicach działki występują zagrody sąsiednie,
- zagrody w układzie zwartym jednostronnym – bezpośrednio przy jednej granicy działki występuje zagroda sąsiednia,
- zagrody w układzie luźnym – działka położona w odległości do 250 m od innych zagród,
- zagrody w układzie samotniczym – działka położona w odległości większej niż 250 m od innych zagród,

4) rodzaju zabudowy

- zagrody z budynkami wolno stojącymi – wszystkie budynki są usytuowane oddzielnie,
- zagrody z budynkami częściowo zespolonymi – obecnie najczęstsze są łączenia budynków inwentarskich ze składowymi lub gospodarczymi,
- zagrody z zabudową zespoloną – wszystkie budynki są ze sobą połączone,

5) układu linii komunikacyjnych

- układ dośrodkowy – najstarszy typ funkcjonalno-przestrzenny,

charakteryzuje się skupieniem wszystkich tras komunikacyjnych z budynków w kierunku podwórza oraz usytuowaniem wszystkich urządzeń (gnojownie, studnie, silosy) w obrębie podwórza,

- układ odśrodkowy – charakterystyczną cechą zagrody jest przeniesienie niektórych czynności i zabiegów gospodarskich na zewnątrz działki; podwórze w takiej sytuacji stanowi jedynie plac manewrowy, a rozwiązanie to wymusza przejazd przez budynki,
- układ liniowy – w zagrodzie takiej usytuowanie budynków i kierunki transportu podporządkowane są jednej głównej osi, stosowany najczęściej przy wąskich działkach,
- układ pasmowy – charakteryzuje się równoległym usytuowaniem budynków do siebie wzdłuż jednej osi, co powoduje powstanie zespołu podwórz o wydłużonych trasach komunikacyjnych.

Teoretyczne typy funkcjonalno-przestrzenne zagród wiejskich nie mogą dobrze spełniać funkcji agroturystycznej z powodu:

- zbyt małej powierzchni strefy mieszkalnej, z której nie można wyodrębnić strefy rekreacyjnej,
- bezpośredniego sąsiedztwa strefy mieszkalnej ze strefą inwentarsko-hodowlaną i strefą odchodów,
- braku izolacji strefy mieszkalnej od stref gospodarczo-inwentarskich,
- braku strefy komunikacyjnej dla turystów,

- nieuwzględnienia silnie rozbudowanego obecnie zaplecza garażowo-manewrowego dla maszyn,
- nieuwzględnienia obecnie obowiązujących przepisów prawnych (Podawca 2000).

Zagospodarowanie zagród wiejskich pełniących funkcję agroturystyczną. Uwzględniając teoretyczne zasady układu odśrodkowy – charakterystyczną cechą zagrody jest przeniesienie niektórych czynności i zabiegów gospodarskich na zewnątrz działki; podwórze w takiej sytuacji stanowi jedynie plac manewrowy, a rozwiązanie to wymusza przejazd przez budynki, a zagospodarowanie zagrody wiejskiej jako terenu wypoczynku i aktywnego spędzania czasu, na podstawie wielu autorów (m.in. Drzewiecki 1995, Podawca 2000, Świetlikowska 1998, Żelazna 1996), wyodrębniono główne cechy, mające wpływ na prawidłowe realizowanie funkcji agroturystycznej oraz spełnienie oczekiwań turystów (tab. 1).

Mocne i słabe strony badanych obiektów. Podsumowując zaobserwowane w badaniach sposoby zagospodarowania zagród, należy rozpocząć od stwierdzenia, że 50% obiektów nie zaliczałoby się do zagród agroturystycznych z punktu widzenia idei agroturystyki. Wynika to z dwóch powodów;

- 1) zagroda gospodarzy nieposiadających użytków rolnych nie jest działką typowo rolniczą, a co za tym idzie – właściciele nie mogą oferować formy wypoczynku związanej bezpośrednio z gospodarstwem rolnym jedynie ze względu na usytuowanie ich posesji na terenach administracyjnie wiejskich,

- 2) właściciele posiadający użytki rolne, ale nieprowadzący produkcji rolnej bądź prowadzący ją w minimalnym stopniu i zatrudnieni jednocześnie w innej branży gospodarki, nie mogą oferować formy wypoczynku związanej bezpośrednio z otoczeniem produkcyjnym oraz z gospodarzami i ich pracą.

Druga połowa gospodarzy jest właścicielami przygotowana do zapoznania turystów z pracami gospodarskimi, ogrodowymi, maszynami wykorzystywanymi w rolnictwie czy zwierzętami hodowlanymi. W wielu przypadkach nie wiąże się to jednak z odpowiednim zagospodarowaniem zagrody. Przeprowadzone badania skłaniają do wniosku, że na działkach agroturystycznych strefa wypoczynkowa jest najczęściej prowizoryczna, tworzona w zazielenionej części strefy mieszkalnej poprzez umiejscowienie na niej plastikowych altanek, piaskownic czy huśtawek. Dodatkowym minusem jest brak izolacji strefy rekreacyjnej od strefy gospodarczej i inwentarskiej. Tylko w jednym przypadku stwierdzono wyznaczoną utwardzoną powierzchnię parkingową. Powierzchnie pozostałych obiektów również umożliwiają pozostawienie samochodów, jednak brak jest wyznaczonych i zagospodarowanych w tym celu miejsc.

Pod względem infrastruktury zagrody przygotowane są w sposób odpowiedni. Urządzenia zarówno wodne, jak i kanalizacyjne usytuowane są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zaopatrzenie w wodę, oprócz dwóch przypadków, w których występuje wodociąg, odbywa się z wykorzystaniem studni.

Natomiast ścieki odprowadzane są najczęściej do bezodpływowych zbiorników na nieczystości, ale już 36% zagród wyposażona jest w indywidualne biologiczne oczyszczalnie ekologiczne.

W ostatnich latach dużą wagę zaczęto przywiązywać do ułatwienia życia osobom niepełnosprawnym. Ma to odzwierciedlenie w odpowiednim przygotowaniu chodników, komunikacji i budynków. Dlatego też, aby o zagrodzie agroturystycznej powiedzieć, że jest na europejskim poziomie, powinna być przystosowana dla osób niepełnosprawnych. Podstawowymi elementami zagospodarowania dla niepełnosprawnych powinny być podjazdy do budynków, miejsca parkingowe blisko budynku mieszkalnego oraz utwardzone ciągi komunikacyjne do wszystkich stref zagrody. Niestety żadna badana zagroda nie była przystosowana do odwiedzenia jej przez osoby niepełnosprawne.

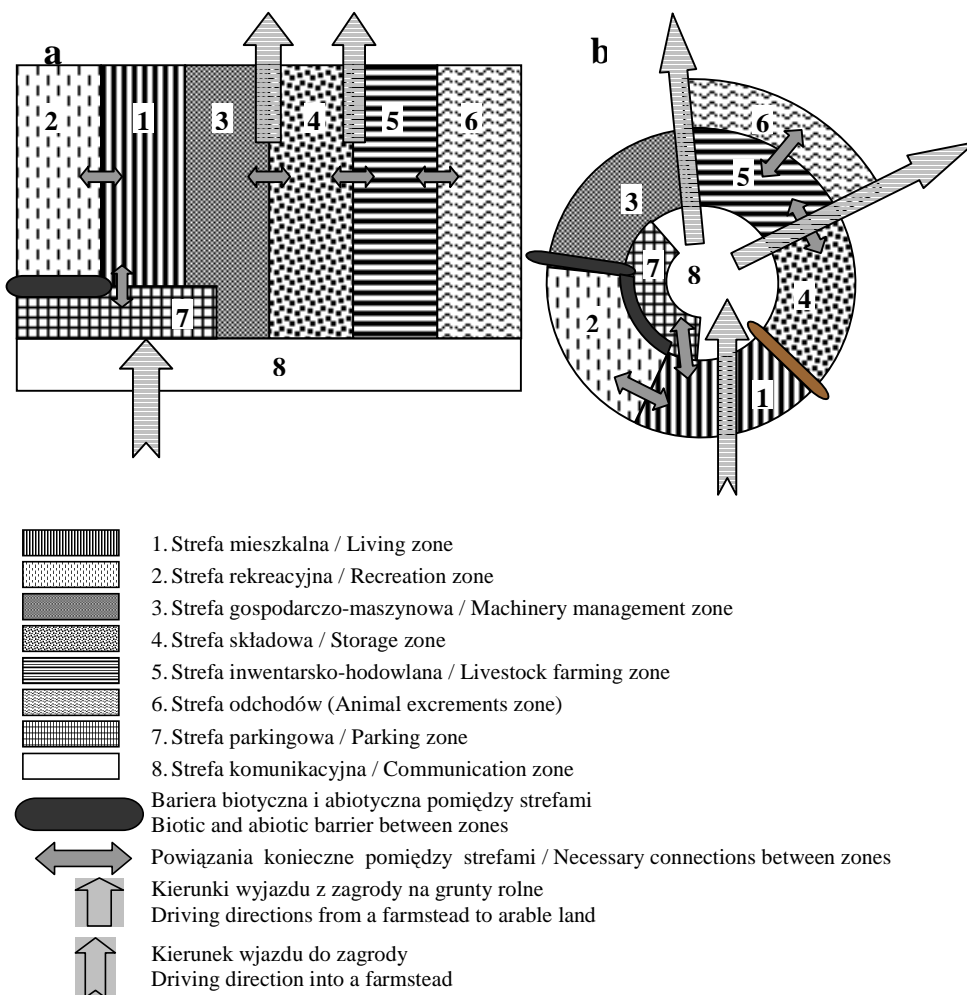
Zasady teoretyczne zagospodarowania zagrody z funkcją agroturystyczną

Nowoczesna zagroda wiejska pełniąca funkcję agroturystyczną powinna łączyć w sobie cechy siedliska rolniczego i działki rekreacyjnej. Osiągnięcie takiego założenia jest możliwe przy uwzględnieniu następujących uwag i wytycznych odnoszących się do zagospodarowania przestrzennego podstawowej jednostki osadnictwa:

- 1) utrzymanie układu strefowego zagrody wiejskiej,
- 2) eurytmiczny podział zagrody na strefy,

Oddzielenie strefy gospodarczej od wypoczynkowej Delimitation of management and recreational zone	-	+	-	-	-	-	-	+	+	-	+	-	-	-
Występowanie obiektów w strefie wypoczynkowej lub w samej zagrodzie / Presence of objects in recreational zone or in the farmstead itself														
a) urządzenia dla dzieci / facilities for children	-	+	+	-	-	+	+	-	+	+	-	-	-	+
b) obiekty sportowe / sport facilities	-	-	-	-	-	+	-	-	-	+	-	-	-	+
c) meble ogrodowe / garden furniture	-	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	-	+
d) estetyczna zieleń / greenery	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	-	-	+
Powierzchnia strefy wypoczynkowej [m ²] Area of a recreational zone	-	1350	250	-	-	250	-	890	200	1000	180	-	-	3450
Stosunek procentowy strefy wypoczynkowej do cał- kowitej powierzchni zagrody [%] Percentage of the recreation zone to the entire farm- stead area	-	28,4	10,0	-	-	16,7	-	30,0	20,0	66,7	6,2	-	-	49,3
Powierzchnia parkowania [m ²] Parking area	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-

- 3) rozszerzenie dotychczasowych stref zagrody (mieszkalna, składowa, inwentarsko-hodowlana, odpadów i odchodów, komunikacyjna) o strefę rekreacyjną, strefę parkingową oraz strefę gospodarczo-maszynową, uwzględniającą coraz większe zabudowania garażowe i powierzchnie manewrowe dla nowoczesnych maszyn i pojazdów,
 - 4) zachowanie koniecznych powiązań:
 - strefy inwentarskiej ze strefą odchodów,
 - strefy inwentarskiej ze strefą składową,
 - strefy mieszkalnej ze strefą rekreacyjną,
 - 5) zachowanie koniecznych izolacji stref:
 - strefy rekreacyjnej ze strefą inwentarską,
 - strefy rekreacyjnej ze strefą odchodów,
 - strefy mieszkalnej ze strefą inwentarską,
 - strefy mieszkalnej ze strefą odchodów,
 - 6) możliwość graniczenia stref z zachowaniem roślinnych i abiotycznych barier:
 - strefy rekreacyjnej ze strefą gospodarczo-maszynową,
 - strefy rekreacyjnej ze strefą składową,
 - strefy mieszkalnej ze strefą składową,
 - strefy rekreacyjnej ze strefą parkingową,
 - 7) możliwość sąsiedztwa stref bez konieczności stosowania barier:
 - strefy mieszkalnej ze strefą parkingową,
 - strefy mieszkalnej ze strefą gospodarczo-maszynową,
 - strefy parkingowej ze strefą gospodarczo-maszynową,
 - strefy gospodarczo-maszynowej ze strefą składową,
 - 8) zapewnienie dostępu do każdej strefy zagrody wiejskiej poprzez konsolidującą strefę komunikacyjną,
 - 9) zapewnienie komunikacji zewnętrznej:
 - do wewnątrz zagrody z drogi głównej poprzez strefę mieszkalną,
 - na grunty rolne ze strefy składowej lub gospodarczo-maszynowej,
 - 10) zalecane azymutowe położenia stref:
 - strefa rekreacyjna w południowej, południowo-zachodniej lub zachodniej części zagrody,
 - strefa inwentarska w północnej, północno-zachodniej bądź północno-wschodniej części zagrody z południkowo położonym budynkiem inwentarskim, ze względu na równomierne jego ogrzewanie.
- Model teoretyczny zagrody wiejskiej pełniącej funkcję agroturystyczną.** Na podstawie wyżej wymienionych cech powstały dwa modele teoretyczne zagospodarowania zagród agroturystycznych – koncentryczny i szeregowy (rys. 1).
- Typy zagród agroturystycznych.** Na podstawie modeli teoretycznych zaproponowano cztery typy zagród agroturystycznych:
- dośrodkowo-koncentryczny – zachowujący cechy układu dośrodkowego pod względem prowadzonej działalności rolniczej, skupiając wszelkie zajęcia w środku zagrody na podwórzu, najkorzystniejszy dla działek szerokich i krótkich, o położeniu równoleżnikowym tzn. długością wzdłuż kierunku wschód-zachód,



RYSUNEK 1. Model teoretyczny układu funkcjonalnego zagrody agroturystycznej: a – szeregowy, b – koncentryczny
 FIGURE 1. Theoretical model of a agrotouristic farmstead functional system: a – terrace, b – concentric

- dośrodkowo-szeregowy – podobnie jak układ poprzedni, oparty na skupieniu ciągów komunikacyjnych na centralnie zlokalizowanym podwórzu, lecz zalecany dla działek bardzo szerokich i bardzo krótkich o położeniu południkowym, tj. długością w kierunku północ-południe,
- pasmowo-szeregowy – zachowujący cechy układu pasmowego, jest on podporządkowany jednemu, przebiegającemu przez całą długość działki, niecentralnemu ciągowi komunikacyjnemu, od którego odchodzi kilka podwórz dla poszczególnych stref, zalecany do zagospodarowania działek wąskich i długich o równoleżnikowym położeniu zagrody, a południkowym usytuowaniu wszystkich budynków,
- liniowo-szeregowy – tak jak poprzedni układ, oparty na jednym głównym ciągu komunikacyjnym, zlokalizowanym przy jednej z dłuższych granic zagrody, wszystkie zabudowania położone dłuższą osią w kierunku północ-południe, korzystny dla działek bardzo wąskich i bardzo długich, usytuowanych południkowo.

Podsumowanie

Wszystkie proponowane typy zagród agroturystycznych powinny być modyfikowane w zależności od warunków lokalnych, rodzaju prowadzonej produkcji oraz wielkości gospodarstwa i skali prowadzonej działalności agroturystycznej.

Problem zagospodarowania zagród agroturystycznych będzie szczególnie widoczny u rolników nieposiadających wystarczających warunków finansowych, aby dostosować swoją działkę i dom do celów turystycznych. W takich wypadkach spełnienie wyżej wymienionych warunków i teoretycznych wytycznych może być zapewnione poprzez tworzenie kompleksów agroturystycznych złożonych z 2–3 zagród wiejskich.

Literatura

- DRZEWIECKI M. 1995: Agroturystyka. Założenia – uwarunkowania – działania. Instytut Wydawniczy „Świadectwo”, Bydgoszcz.
- KOŻUCHOWSKA B. 1998: Zagroda wiejska jako miejsce realizacji działalności agroturystycznej [w:] Agroturystyka. Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
- LACHERT Z., DEMBOWSKA Z. 1979: Zagospodarowanie zagrody wiejskiej. Zakład Wydawnictw CZSR, Warszawa.
- LENARD J. 1993: Budownictwo wiejskie. Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
- PODAWCA K. 2000: Wpływ agroturystyki na kształtowanie zabudowy zagrody wiejskiej w gospodarstwie rolnym położonym w parku krajobrazowym. Praca doktorska. Wydział Inżynierii i Kształtowania Środowiska SGGW, Warszawa.
- ŚWIETLIKOWSKA U. 1998: Agroturystyka. Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
- TŁOCZEK I., LENARD J. 1982: Budownictwo zagrodowe. Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
- WIECZORKIEWICZ W. 1988: Budynek mieszkalny na wsi. Wydawnictwo Arkady, Warszawa.
- WIECZORKIEWICZ W. 1995: Planowanie przestrzenne osadnictwa wiejskiego. Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
- WOJCIECHOWSKI L. 1989: Nowoczesna zagroda. PWRiL, Warszawa.
- ŻELAZNA K. 1996: Zagospodarowanie zagrody wiejskiej. Materiały IV Ogólnopolskiego Sympozjum Agroturystycznego. CdiEWR, Kraków.

Summary

Arrangement of the farmsteads for touristic function. The paper presents arrangement of farmsteads which also fulfil agricultural, living and agrotouristic function. Examples of the farmsteads show their strengths and weaknesses as a recreation and holiday area. There were theoretical

models of functional system and four types of farmsteads arrangements presented.

Author's address:

Konrad Podawca
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego
Katedra Budownictwa i Geodezji
ul. Nowoursynowska 159, 02-776 Warszawa
Poland