

## ZMIANY W KSZTAŁTOWANIU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH W PROCESIE TRANSFORMACJI SPOŁECZNO- -GOSPODARCZEJ

Hanka Zaniewska

**Streszczenie:** Przedmiotem pracy jest przedstawienie zmian w stanie zabudowy mieszkaniowej na wsi w okresie 1990–2000 wyrażonych miernikami sytuacji mieszkaniowej i standardów mieszkaniowych. Wybrane zagadnienia charakteryzują jakościowe przeobrażenia, wskazując jednocześnie na problemy wymagające szczególnej uwagi w kształtowaniu ładu przestrzennego obszarów wiejskich.

**Słowa kluczowe:** obszary wiejskie, zabudowa mieszkaniowa, standard zamieszkiwania, ład przestrzenny, ludzie starsi na wsi

### WSTĘP

„Aby zapewnić na Ziemi warunki dla trwałego i zrównoważonego rozwoju również w przyszłości, należy docenić i wspierać także osiedla wiejskie. Niewystarczająca infrastruktura i usługi, brak przyjaznych środowisku technologii oraz zanieczyszczenie wynikające ze szkodliwych oddziaływań industrializacji i urbanizacji niezgodnej z zasadami trwałego i zrównoważonego rozwoju przyczyniają się w poważnym stopniu do degradacji środowiska wiejskiego...”.

Deklaracja Stambulska, Konferencja Narodów Zjednoczonych „Habitat II”, Stambuł, 1996.

W krajach europejskich zasada zrównoważonego rozwoju wyrażonego równowagą czynników społecznych, ekonomicznych i przyrodniczych znajduje wyraz w formułowanej polityce rządów. Dążenie do zrównoważonego rozwoju polskiej przestrzeni zapewniają akty prawne (m.in. dotyczące zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska) oraz koncepcja polityki przestrzennej kraju. Początkowo niezrozumiały termin zaczyna coraz bardziej funkcjonować w świadomości społeczeństw i coraz częściej towarzyszyć ocenie zjawisk występujących w przestrzeni. Nasilenie kontrastów

---

społeczno-ekonomicznych w wymiarze globalnym stało się wyzwaniem dla kolejnego II Szczytu Ziemi w Johannesburgu w 2002 roku.

W naszym kraju, w porównaniu z problemami urbanizacyjnymi krajów Południa, nie ma tak wielkich kontrastów, lecz starania Polski w sprawie przystąpienia do Unii Europejskiej skłaniają do spojrzenia na obszary wiejskie z punktu widzenia standardów europejskich.

Obszary wiejskie obejmujące około 90% terytorium Polski, na których mieszka około 38% ludności kraju (blisko 14,7 mln), stanowią problem szczególny z punktu widzenia dostosowania do standardów europejskich. Transformacja rolnictwa utożsamiana jest głównie z konieczną przebudową struktur agrarnych i ekonomicznych podstaw produkcji rolnej, a sprawy standardów zamieszkiwania ludności wsi nie są przedmiotem wymiany poglądów.

Po 1990 roku zaszły na wsi ogromne przemiany w zakresie własności gospodarstw rolnych, wielkości, rodzaju i rozmiarów produkcji rolnej, a także warunków mieszkaniowych będących wyrazem postępu cywilizacyjnego i rozwoju infrastruktury technicznej. Tymczasem nie zmieniła się liczba ludności zamieszkującej obszary wiejskie, a prognozy demograficzne nie przewidują w najbliższych dekadach zmian w liczbie ludności kraju ani przegrupowań wewnętrznych między miastem a wsią. Oznacza to, że problem mieszkań na wsi będzie nadal aktualny. Ponadto demografowie ostrzegają przed procesem starzenia się polskiego społeczeństwa. Obecnie około 16% ludności Polski to osoby powyżej 60 roku życia, a w 2020 roku udział tej ludności przekroczy 22% [Rocznik... 1999].

Wprawdzie ludności starszej będzie w miastach więcej (23,4%) niż na wsi (20,7%), to jednak specyfika obszarów wiejskich i form zamieszkiwania sprawia, że problemy mieszkaniowe osób starszych na wsi należy rozpatrywać z punktu widzenia rozdrobnionego i rozproszonego osadnictwa.

Miasta nie będą w stanie przyjąć nadwyżki ludności z terenów wiejskich (brak miejsc pracy, niedobór mieszkań i ich wysoka cena), co sprawi, że na wsi pozostanie ponad 30% ludności kraju, a tylko jej część znajdzie zatrudnienie w rolnictwie. Dlatego też w koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju przyjętej przez Sejm RP w grudniu 2000 roku, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, postrzegany jako szansa na zmianę struktury zatrudnienia i tworzenie pozarolniczych miejsc pracy jest szansą rozwoju tych obszarów [Możliwości... 2000].

Problematyka dotycząca obszarów wiejskich była wielokrotnie przedmiotem rozważań podczas naukowych konferencji organizowanych przez SGGW i inne środowiska akademickie, których tematyka dotyczyła głównie europejskiego kontekstu modernizacji rolnictwa i rozwoju techniki rolniczej. Wydaje się jednak, że w rozważaniach tych niedocenione są sprawy kształtowania zabudowy mieszkaniowej i standardów mieszkaniowych na wsi. Niedoceniane są również w rozważaniach nad polskim mieszkalnictwem XXI wieku. Dlatego też przedmiotem artykułu będą:

- zmiany w stanie zabudowy mieszkaniowej na wsi w latach 1990–2000,
- problemy mieszkaniowe ludzi starszych na wsi,
- przestrzenne i architektoniczne problemy kształtowania zabudowy i uwarunkowania poprawy ładu przestrzennego na obszarach wiejskich.



Przedstawiając sytuację mieszkaniową na wsi, konieczne było odnoszenie jej, w niektórych przypadkach, do sytuacji w mieście.

## MIESZKANIA NA WSI

### Wiadomości ogólne

W 2000 roku było w Polsce na wsi 3892 tys. mieszkań, co stanowi 32,9% ogółu mieszkań.

Na różnicowania sytuacji mieszkaniowej w Polsce w podziałach: regionalnym, w grupach wielkości miast i między miastem a wsią, wskazują od lat informacje statystyczne, które zostaną uwiarygodnione bądź skorygowane wynikami Narodowego Spisu Powszechnego 2002. Posługując się danymi za 2000 rok, należy zwrócić uwagę na szczególnie widoczne różnicowania sytuacji mieszkaniowej między miastem a wsią, wyrażające się wybranymi wskaźnikami mieszkaniowymi. W miastach na 1000 ludności przypada 329 mieszkań, na wsi 266, a więc różnice te są znaczne i pogłębia je spadek budownictwa mieszkaniowego.

Zasoby mieszkaniowe na wsi są też starsze niż w miastach. Trzydzieści pięć procent mieszkań na wsi wybudowano przed II wojną światową, a ogół mieszkań swoim wyposażeniem w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej odstaje od mieszkań w miastach. Dotyczy to przede wszystkim urządzeń sanitarnych: ustępu i łazienki w mieszkaniu.

W latach 90. XX wieku nastąpiły wprowadzić na wsi pozytywne zmiany jakościowe, zwłaszcza w zakresie wyposażenia mieszkań w wodociąg (wzrost o 18,4 punktów procentowych) i ustęp splukiwany (wzrost o 16,8 punktów procentowych), które są nie tyle wynikiem budowy nowych domów, ale przede wszystkim modernizacji i przebudowy istniejących (tab. 1). Jednakże mimo znacznych procesów modernizacyjnych różnice w sytuacji mieszkaniowej między miastem a wsią są konsekwencją niedoinwestowania polskiej wsi, zubożenia mieszkańców, a także rozproszenia zabudowy, podnoszącego koszty instalowania sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

Tabela 1. Zmiany w wyposażeniu mieszkań na wsi  
Table 1. Changes in household equipment in rural areas

Lata Years	Mieszkania ogółem Household total		w tym wyposażonych w: number of households equipped with:			
	w liczbie bezwzględnej in absolute numbers	%	wodociąg water supply system	ustęp spluki- wany flushed toilet	łazienkę bathroom	c.o. central heating
1990	3737,5	100	64,7	47,0	51,8	40,9
2000	3892,0	100	83,1	63,0	67,6	54,4

Źródło: Rocznik statystyczny GUS, Warszawa 1991, 2001.  
The source: Year – book GUS, Warsaw 1991, 2001.

W latach 1990–2000 wybudowano na wsi 154,5 tys. mieszkań (średnio rocznie ok. 15,0 tys. mieszkań), co stanowi około 4% przyrostu, bez uwzględnienia ubytków. Standard powierzchniowy budowanych w tym okresie mieszkań systematycznie wzrastał, lecz nie wpłynął zasadniczo na wielkość przeciętnego wiejskiego mieszkania w całości zasobów (tab. 2), mimo że dom na wsi wybudowany w 2002 roku był większy mniej więcej o 26,0 m<sup>2</sup> niż budowany w 1990 roku (tab. 3). Zwraca uwagę również fakt, że o ile domy jednorodzinne w miastach w 1990 roku były większe niż na wsi, to w 2002 roku tendencja ta się odwróciła.

Tabela 2. Zmiany głównych wskaźników mieszkaniowych na wsi  
Table 2. Changes of main housing indices in rural areas

Lata Years	Wskaźniki Indices				
	liczba mieszkań na 1000 miesz- kańców number of households per 1000 inhabitants	przeciętna wielkość miesz- kania average house- hold size m <sup>2</sup>	przeciętna po- wierzchnia miesz- kań na osobę average household area per person m <sup>2</sup>	przeciętna liczba osób w mieszkaniu average number of persons in a household	liczba oddawa- nych mieszkań na 1000 ludności number of households built per 1000 inhabi- tants
1990	256	69,9	17,9	3,9	2,4
2000	266	72,2	19,2	3,8	1,2

Źródło: Rocznik statystyczny GUS, Warszawa 1991, 2001.  
The source: Year – book GUS, Warsaw 1991, 2001.

Tabela 3. Wielkość budowanych mieszkań na wsi i w miastach  
Table 3. Size of households built in rural areas and towns

Lata Years	Przeciętna powierzchnia, m <sup>2</sup> Average household area, m <sup>2</sup>			
	wieś village		miasto town	
	ogółem total	inwestorzy prywatni private investors	ogółem total	inwestorzy prywatni private investors
1990	98,4	106,5	69,6	.
2000	124,8	132,8	80,8	129,1

Źródło: Rocznik statystyczny GUS, Warszawa 1991, 2001.  
The source: Year – book GUS, Warsaw 1991, 2001.

### Zróżnicowania terytorialne

Obraz zabudowy mieszkaniowej polskiej wsi jest bardzo zróżnicowany przestrzennie pod względem stanu technicznego, standardu materiałów budowlanych i cech architektonicznych zasobów istniejących i nowowznowszonych. Zróżnicowanie to ma charakter regionalny i lokalny (w gminach). Analiza sytuacji mieszkaniowej w gminach [Rocznik... 1998] pozwala na ujawnienie tych różnic. W 1996 roku przeciętna po-



wierzchnia mieszkania w Polsce wynosiła 60,6 m<sup>2</sup>, na wsi – blisko 75,0 m<sup>2</sup>. Powierzchnię większą niż przeciętnie w kraju, ale mniejszą niż w gminach wiejskich miały mieszkania w większości gmin wiejskich położonych na obszarach centralnych i wschodnich województw.

Obszary województw północnych to obszary, które charakteryzowały się znacznym udziałem użytków rolnych we władaniu państwowego sektora w rolnictwie, a tej formie gospodarowania towarzyszyły mieszkania zakładowe w osiedlowym typie zabudowy wielorodzinnej, co wpłynęło na mniejszą niż przeciętnie wielkość mieszkania. Z kolei mieszkania w gminach wiejskich województw centralnych i wschodnich to przede wszystkim mieszkania w mniejszych domach jednorodzinnych. Do przeciętnych wielkości powierzchni użytkowych zbliżały się mieszkania w gminach wiejskich województw północno-zachodnich i w pasie południowo-wschodnim.

Większe mieszkania niż przeciętnie w kraju w gminach wiejskich znajdowały się w Wielkopolsce, a także na Śląsku i w Małopolsce. Szczególny przypadek występuje na Podlasiu (Ziemia Łomżyńska), gdzie budowane mieszkania były większe niż w innych gminach tego obszaru.

### **Mieszkanie a produkcja rolna**

Informacje statystyczne odnoszą się do całości zasobów mieszkaniowych na wsi bez uwzględnienia specyfiki, która wytworzyła się w okresie funkcjonowania podziału sektorowego w rolnictwie (państwowy i prywatny). W sektorze państwowym do 1990 roku było około 320 tys. mieszkań zakładowych należących do byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych i znajdujących się w znacznym rozproszeniu, jakie cechowała sieć osadniczą związaną z wielkotowarowym rolnictwem. Przekształcenia własnościowe w rolnictwie uspołecznionym objęły również zasoby mieszkaniowe.

Zabudowa mieszkaniowa b. PGR, formowana w okresie rozkwitu tego sektora w zespoły domów wielorodzinnych, sprzeczna z krajobrazem i stylem życia na wsi, izolowana przestrzennie i społecznie, była wielokrotnie krytykowana. Przyniosła jednak poprawę warunków mieszkaniowych przez budowę mieszkań pełnostandardowych i miała właściciela odpowiadającego za dostarczenie i utrzymanie mieszkań użytkowanych nieodpłatnie przez pracowników PGR.

Prywatyzacja tych mieszkań wywołała wiele problemów natury technicznej, organizacyjnej i ekonomicznej, na co wskazują bezpośrednio przeprowadzone badania.

Sprzedawano mieszkania nieremontowane, a nabywcami byli dotychczasowi użytkownicy nie mający środków na przeprowadzenie remontów i nawyków ponoszenia kosztów eksploatacyjnych oraz poczucia odpowiedzialności za utrzymanie budynków. W rezultacie stan techniczny zasobów mieszkaniowych ulegał degradacji, a ich rozproszenie w obrębie działania administratorów lub zarządców powodowało wzrost kosztów bieżącego utrzymania budynków [Zaniewska 1998].

Oszacowano, że do sprzedaży przeznaczonych było około 80% zasobów mieszkaniowych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, przy czym były to najczęściej mieszkania w zabudowie jednorodzinnej, wzniesione po 1945 roku, i wielorodzinnej, wzniesione po 1960 roku, a więc o stosunkowo dobrym standardzie. Stare zasoby pozostały nadal własnością Agencji lub przekazywane były nieodpłatnie gminom jako

mieszkania socjalne. Zważywszy, że obszary, na których znajdowały się państwowe gospodarstwa rolne są obszarami strukturalnego bezrobocia na wsi, należy sobie zdać sprawę, że nabywanie na własność mieszkań przez ludzi biednych nie może prowadzić do poprawy mieszkaniowej w tych zasobach.

### **Przemiany funkcji obszarów rolnych**

Zmiany, jakie dokonują się na obszarach wiejskich, dotyczą nie tylko struktur agrarnych i standardów zabudowy, ale przede wszystkim funkcji. Obszary wiejskie, dawniej o przewadze rolniczej funkcji i związanym z tą funkcją osadnictwem, przeobrażają się w wielofunkcyjne, co wiąże się z koniecznością modernizacji i przebudowy budynków mieszkalnych i całych zagród na potrzeby nowych funkcji – najczęściej agroturystyki, w której poszukuje się uzupełniających form zatrudnienia.

Z przeprowadzonych badań wynika duże zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w gospodarstwach agroturystycznych, a także to, że wynajem pokoi mieszkalnych odbywa się drogą ograniczenia pomieszczeń mieszkalnych gospodarzy, a także adaptacji budynków gospodarczych na cele agroturystyczne [Podawca 2001].

Sąsiadujące z dużymi aglomeracjami obszary wiejskie stanowią zaplecze nie tylko w zakresie gospodarki żywnościowej, ale również zamieszkiwania ludności zatrudnionej w miastach. Niższe ceny gruntu i koszty budowy sprawiają, że obserwuje się tam wzmożony ruch budowlany i niejednokrotnie jego negatywne efekty przestrzenne: polaryzację standardów i form architektonicznych. Tam też budowane domy jednorodzinne o willowym charakterze są większe niż powstające na terenach związanych z produkcją rolną. Obraz wzmożonego ruchu budowlanego na obszarach podmiejskich jest często utożsamiany z ruchem budowlanym na wsi, który utrzymuje się na poziomie lat 50.

Bez szczegółowych informacji i analizy danych statystycznych Narodowego Spisu Powszechnego 2002 trudno będzie rzetelnie ocenić sytuację mieszkaniową Polaków w ujęciu przestrzennym nie tylko w podziale na miasto i wieś, ale w ujęciu regionalnym i z punktu widzenia charakterystycznych cech gmin, a zwłaszcza w gminach podmiejskich, o walorach turystycznych i wypoczynkowych, a także w gminach typowo rolniczych. Dostępne dane statystyczne obrazują sytuację w dużych województwach – regionach, gdzie dane są uśrednione, a specyfika i funkcje osadnicze (np. województwa mazowieckiego ze wskaźnikami dotyczącymi Warszawy) sprawiają, że obraz taki nie jest miarodajny dla gmin i miejscowości wiejskich.

### **MIESZKANIA I PROBLEMY MIESZKANIOWE OSÓB STARSZYCH NA WSI**

W latach 1999–2000 przeprowadzono ankietowe badania dotyczące sytuacji mieszkaniowej wśród starszych mieszkańców wsi, które dotyczyły obecnych warunków mieszkaniowych, a także preferencji wyboru formy zamieszkiwania [Mieszkania... 2001]. Z badań tych wynika, że większość, bo 79% ankietowanych, zamieszkiwała w domach jednorodzinnych, których przeważnie byli właścicielami, 8% w wielorodzinnych i aż 13% w budynkach innego typu (domy opieki społecznej, szkoły, lokale zastępcze, leśniczówki służbowe, części mieszkalne dawnych obiektów produkcyjnych).



Zajmowane mieszkania to w 27% pokój z kuchnią, w 26% dwa pokoje z kuchnią, w 39% trzy i więcej pokoi z kuchnią.

Zaludnienie mieszkań nie było duże. Aż w 65% przypadków na jedną osobę przypadało 21 m<sup>2</sup> i więcej, a 70% stanowiły mieszkania, w których na 1 pokój przypadała jedna lub nawet mniej osób.

Mieszkania wyposażone w instalację wodociągową stanowiły 78%, a w instalację gazową 30%. W 56% domów było w.c., a w 35% ustęp znajdował się poza budynkiem, łazienka była w 64% mieszkań, a centralne ogrzewanie w 48%. W większości zbadanych przypadków brak było instalacji odprowadzających ścieki. Na terenie posesji były najczęściej szamba (60%), a na pytanie, czy brak ustępu w mieszkaniu sprawia uciążliwość, twierdząco odpowiedziało 33% respondentów.

Ludzie starsi ocenili swoje mieszkania następująco:

1. Połowa badanych wskazywała na wady budynku, wśród których najczęściej wymieniano: budynek nie wykończony, brak drogi dojazdowej, blisko drogi głównej (bardzo ruchliwej), daleko od sklepów, lekarza, szpitala, kościoła, miasta.

2. Ze względu na stan techniczny wymieniano wady: wilgoć, zagrzybenie, starą stolarkę, brak ocieplenia, brak kanalizacji, pękające ściany, przeciekający dach, budynek stary i niebezpieczny.

3. Wśród zalet budynków wymieniano: nowy dom, ciepły, drewniany, otoczony zielenią, wolno stojący, dobra lokalizacja (blisko kościoła, sklepy, centrum wsi, lekarz, apteka), po kapitalnym remoncie, duży strych, piwnice, z cegły, zróżnicowana architektura, nie ma schodów.

4. Osoby starsze, tworzące jednoosobowe gospodarstwa domowe, to potencjalni odbiorcy zorganizowanych domów opieki. Byłoby pożądane, aby takie domy znajdowały się w pobliżu miejsc dotychczasowego zamieszkiwania pretendujących do nich osób starszych. Ludność w wieku starszym, zamieszkująca w domach wielorodzinnych na obszarach postpegerowskich, i problem mieszkaniowy tej grupy, znajdującej się w szczególnie trudnej sytuacji społeczno-ekonomicznej, wymagają specjalnych rozwiązań w ujęciu regionalnym z nieodzowną pomocą państwa.

5. Do funkcji mieszkalnych dla starszych osób dostosować można (wzorem stosowanych na wsi rozwiązań niemieckich) szkoły, budynki administracyjne i sądowe, małe domy wczasowe, a obiekty mieszkalne przystosowane do osób starszych powinny być zlokalizowane w pobliżu dotychczasowego miejsca zamieszkiwania przyszłych użytkowników. Ważne jest bowiem, by starszy człowiek pozostał w znanym sobie otoczeniu lub niezbyt daleko od niego.

Większość spośród badanych preferowała samodzielność zamieszkiwania, rozumianą jako pełną lub uwarunkowaną bliskością zamieszkiwania dzieci bądź lokalizacji organizacji opiekuńczych (blisko 50%). Chęć zamieszkiwania w domu dla ludzi starszych deklarowało 15% respondentów; podobną grupę stanowili chcący mieszkać wspólnie z dziećmi, krewnymi bądź innymi osobami.

Wyniki badań wskazują na celowość modernizacji i dostosowania istniejących mieszkań na potrzeby osób starszych, a także na konieczność uwzględnienia tych potrzeb w nowych inwestycjach. Badani respondenci na wsi zdawali sobie sprawę z ko-

nieczności modernizacji mieszkań związanej z dostosowaniem na potrzeby wieku starszego, jednakże finansowanie tych zmian cedowali na gminę.

W przypadku rodzin wielopokoleniowych należałoby zachęcić głównych użytkowników, by w modernizacji domów uwzględniali potrzeby osób starszych w rodzinie. Może to być np. wydzielenie części mieszkalnej dla dziadków czy rodziców z dostosowaniem jej do ich ograniczonej sprawności ruchowej, unikanie rozbudowy komunikacji pionowej i innych barier ograniczających dostępność.

Zróżnicowania grup gospodarstw domowych na wsi i sposób zamieszkiwania wymaga także zróżnicowanego podejścia do problemów mieszkaniowych starszych osób na wsi.

Niezależnie od rozwiązań instytucjonalnych (pomoc zorganizowana) stosowanych na szczeblu krajowym wobec ludzi starszych, swoją rolę powinny również odgrywać gminy. Z punktu widzenia społecznego – dom opieki jest rozwiązaniem ostatecznym, a z punktu widzenia ekonomicznego – najdroższym.

Skala małych miejscowości i wsi sprzyja znajomości problemów poszczególnych rodzin i podejmowaniu działań, w których świadomość społeczna odgrywa ważną rolę, a ludzie czują się dostrzegani niezależnie od wieku.

Mieszkania na wsi to przede wszystkim mieszkania w domach jednorodzinnych, które niejednokrotnie mają wiele wad funkcjonalnych, utrudniających życie starszym osobom (np. rozwiązania układów mieszkań na wielu kondygnacjach, wąskie schody wewnętrzne), a także niedostatek urządzeń techniczno-sanitarnych. Z kolei rozproszona zabudowa wymusza odmienne podejście do rozwiązań organizacyjnych wspomagających pozostanie osób starszych w ich środowisku, zwłaszcza że na wsi w co drugim gospodarstwie są osoby starsze.

## **PROBLEMY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA WSI**

Przestrzenny obraz zjawisk występujących na obszarach wiejskich cechują zróżnicowania regionalne zarówno struktur agrarnych, demograficznych, osadniczych, jak i poziomu zainwestowania, mające trwały charakter niezależnie od przemian społeczno-gospodarczych i procesów urbanizacyjnych, jakie dokonały się w połowie XX wieku.

Obserwuje się przy tym dwa układy o zróżnicowanym poziomie zainwestowania i rodzaju zabudowy: równoleżnikowy, charakterystyczny dla wielkości gospodarstw rolnych (od największych, będących konsekwencją dawnych PGR, na północy, do najmniejszych na południu), oraz południkowy z zachodu na wschód. O strukturze osadnictwa świadczy przeciętna wielkość miejscowości wiejskiej wynosząca 250 osób [Stasiak i Zgliński 1997], przy czym wyraźnie większe wsie znajdują się na południu kraju (700–850 osób). Rozdrobnienie i rozproszenie osadnictwa wiejskiego rzutuje na rodzaj zabudowy i możliwości wyposażenia jej w urządzenia infrastruktury technicznej.

Okres lat 90. XX wieku przyniósł zasadniczą zmianę tendencji w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej w miastach i na wsi zarówno w zakresie spraw technicznych, jak i architektoniczno-urbanistycznych, wynikającą z systemu gospodarki rynkowej i nowych uwarunkowań prawnych i ekonomicznych.



Wyraża się to poprawą standardu technicznego budowanych mieszkań, a w niespotykanej różnorodności form architektonicznych odnajduje się odciążenie na okres poprzedniej szarżyzny. Zaniechano ograniczeń normatywnych w projektowaniu architektonicznym i urbanistycznym, materiały budowlane stały się powszechnie dostępne na rynku, a budowane domy odzwierciedlają zamożność i estetyczne upodobania właścicieli.

W zabudowie mieszkaniowej na wsi obserwuje się zanikanie powiązań między funkcją mieszkania a warsztatem pracy, produkcją rolną. Budowane na wsi domy jednorodzinne obrazują różnorodne formy: od odwzorowania polskiego dworku, poprzez zabudowę o podmiejskim charakterze, do rezydencji pałacowo-dworskich.

Spśród nowych funkcji obszarów wiejskich w krajobrazie i zabudowie wsi uwidaczniają się efekty funkcji agroturystycznych. Dotyczy to zanikania funkcji domu rolnika w gospodarstwach agroturystycznych, gdzie w kształtowaniu tego domu i jego otoczenia przeważa funkcja usług turystycznych (wynajem pokoi, gastronomia, wypoczynek przyjezdnych), pełniąc funkcję uzupełniającą i towarzyszącą działalności produkcyjnej.

Z przeprowadzonych badań wynika również, że warunki pełnienia tej funkcji są różne, a cechy architektoniczne zabudowań (mieszkalnych i gospodarczych) do niej przystosowanych obrazują najczęściej typowe formy lat 60. i 70. [Podawca 2001].

Z kolei w działalności nawiązujących do proekologicznej polityki państwa, w atestowanych gospodarstwach ekologicznych nie widać jeszcze wpływu ekologicznego sposobu gospodarowania na warsztat pracy rolnika: zabudowania, działkę siedliskową i jej wyposażenie [Dąbkowski 2002]. Tego typu gospodarstwa zajmują się „produkcją ekologiczną”, wykorzystując istniejące w zagrodzie budynki powstałe w okresie stosowania materiałów budowlanych szkodliwych dla środowiska, które obecnie wycofane są z użycia (azbest, pustaki żuźlowe). Zdawać więc trzeba sobie sprawę z konieczności modernizacji zagród i wymiany zasobów pod względem właściwości materiałów budowlanych.

Ekonomiczne uwarunkowania gospodarki przestrzennej (cena gruntu w miastach) spowodowały nie zawsze uzasadnianą intensyfikację terenów miejskich, a poszukiwania tańszych terenów budowlanych zaowocowały niekontrolowaną zabudową terenów podmiejskich z przeznaczeniem na różne funkcje. W rezultacie zainwestowanie takie powoduje zagrożenia dla systemu obszarów chronionych znajdujących się w sąsiedztwie aglomeracji miejskich.

Na terenach wiejskich następuje dalsze rozpraszanie zabudowy, sytuowanej na wąskich, dawniej rolniczych działkach, będące konsekwencją już wcześniej obserwowanego zjawiska obudowy dróg dojazdowych do miast, a opacznie rozumiany liberalizm znajduje wyraz w twórczości architektonicznej o wątpliwych wartościach estetycznych.

Ocena tych zjawisk następowała już w latach 70. i nie straciła na aktualności.

„Krajobraz wiejski w Polsce zmienia z każdym dniem swoje oblicze, to prawda oczywista, ale też obok przykładów dobrych, nierzadko zadziwiających inwencją twórczą, roi się od nieudanych i brzydkich, nawet społecznie wątpliwych. Gdyby wnioskować ze złych przypadków, można by powiedzieć, że nigdy przedtem nie użyto tak doskonałych materiałów z takim złym skutkiem. Poważne siły i środki ekonomiczne puszczono samopas przez pozwolenia budowlane, udzielone zbyt szeroką ręką budzą poważne refleksje na przyszłość...” [Hoczek 1974].

## PODSUMOWANIE

Zaobserwowane zjawiska w zagospodarowaniu polskiej przestrzeni na wsi mimo pewnych pozytywnych zmian wskazują na chaos przestrzenny i architektoniczny. Dowodzi to niedoceniań wartości ładu przestrzennego, świadczącego o poziomie i kulturze społeczności. Przyczyn należy szukać w:

- nieskuteczności obowiązujących regulacji prawnych,
- nieuporządkowanych stosunkach własnościowych nieruchomości,
- doraźnych działaniach władz lokalnych,
- braku aktywnej gospodarki gruntami.

Obserwuje się również brak równowagi między ochroną dobra publicznego (jakim jest przestrzeń) i prawami prywatnego właściciela w gospodarowaniu przestrzenią. Interes publiczny w przestrzeni został zdominowany przez doraźne interesy prywatne, a interesy prywatne są zagrożone przez samowolę i chaos w gospodarce przestrzennej.

Wprawdzie regulacje prawne w dziedzinie mieszkalnictwa, planowania przestrzennego, gospodarki gruntami, projektowania i prawa budowlanego nie są objęte w Unii Europejskiej unifikacją, jednakże ich pozytywne konsekwencje są widoczne w ładzie przestrzennym i standardach mieszkaniowych miast i wsi wielu europejskich krajów. Dlatego też perspektywa wstąpienia do Unii Europejskiej stawia przed Polską wyzwanie w zakresie ładu przestrzennego. Kraje Unii Europejskiej podpisują dokumenty, jak ESDP (European Spatial Development Perspective), w którym (w części 5) wyraźnie określono poszerzenie Unii jako wyzwanie dla europejskiej polityki przestrzennej, której zasady brane są pod uwagę przy alokacji środków, jakie Unia przeznacza na umacnianie gospodarczej i społecznej spójności swego obszaru.

## PIŚMIENNICTWO

- Dąbkowski N., 2002. Nieekologiczne zabudowania w ekologicznych gospodarstwach. *Problemy Rozwoju Budownictwa*, 1, 37–41.
- Mieszkania ludzi starszych w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian, 2001. (red.) H. Zaniewska. *Możliwości wielofunkcyjnego rozwoju wsi polskiej w kontekście integracji z Unią Europejską*, 2000. (red.) A. Stasiak. *Studia KPZK*, PAN, Warszawa.
- Podawca K., 2001. Warunki mieszkaniowe w gospodarstwach agroturystycznych. *Sprawy Mieszkaniowe*, 1–2, 148–155.
- Rocznik statystyczny GUS, 1998, 1999. Warszawa.
- Stasiak A., Zgliński W., 1997. Wpływ przekształceń strukturalnych rolnictwa na zagospodarowanie przestrzeni wiejskiej. PAN, Warszawa.
- Tłoczek I., 1974. Refleksje o zabudowie polskich wsi i miasteczek. *Miasto*, 4, 28–31.
- Zaniewska H., 1998. *Polskie miasteczka w okresie transformacji społeczno-gospodarczej*. IGM, Warszawa.



## CHANGES IN THE RESIDENTIAL HOUSING FORMATION ON THE RURAL AREAS IN SOCIAL-ECONOMIC TRANSFORMATION PROCESS

**Abstract:** The object of work is the presentation of changes in the residential housing state of the countryside in period 1990–2000, expressed with measures of housing situation and housing standards. The selected problems characterise qualitative transformations, simultaneously showing problems demanding special regard to formation of spatial order on rural areas.

**Key words:** rural areas, residential housing, standard of inhabitation, spatial order, seniors in the countryside

*H. Zaniewska, Katedra Budownictwa i Geodezji, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, ul. Nowoursynowska 166, 02-767 Warszawa*