

## OBECNA STRUKTURA PRZESTRZENNA KRAJOBRAZU ROLNICZEGO I SKUTKI LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

### THE CURRENT SPATIAL STRUCTURE OF RURAL LANDSCAPE AND CONSEQUENCES OF BUILDING SINGLE FAMILY HOUSES

**Anita Wszolkowska–Szewczyk**

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie  
Wydział Architektury i Budownictwa  
ul. Żołnierska 50  
71-210 Szczecin  
e-mail: awszolkowskaszewczyk@gmail.com

**Abstract:** In the past, croft buildings linked with the place of living and work of a farmer were the only one built in the rural areas. The development of plots followed models typical for a given region. The architectural form of buildings varied and the same applied to the construction suitable for local conditions and individual decorative elements and details. The arrangement of villages and croft buildings typical for a specific rural area comprised its rural landscape. Today, the strong migration to rural areas brought changes to the residential development. Estates of single family houses have been growing rapidly in the rural areas. Those new houses are contemporary in their form and details. According to observations made by the author and studies of processes related to the new housing development in various communes of the Western Pomerania Province, Poland, in the past 10 years, new forms of houses have their impact on the rural landscape. Unfortunately, they do not necessarily bring any added value to the rural landscape. The location of buildings at their plots requires particular attention, just as the size of those plots as well as form and scale of houses. Unfortunately, grange houses or manor houses surrounded by parks belong to the past and are no longer designed today. The topic raised in the article points to the necessity of building the understanding among the new users of rural space as regards the composition of the landscape. The author examines the location of new single family houses and the issue of the rural landscape.

**Keywords:** croft buildings, degrees of landscape diversity, rural landscape.

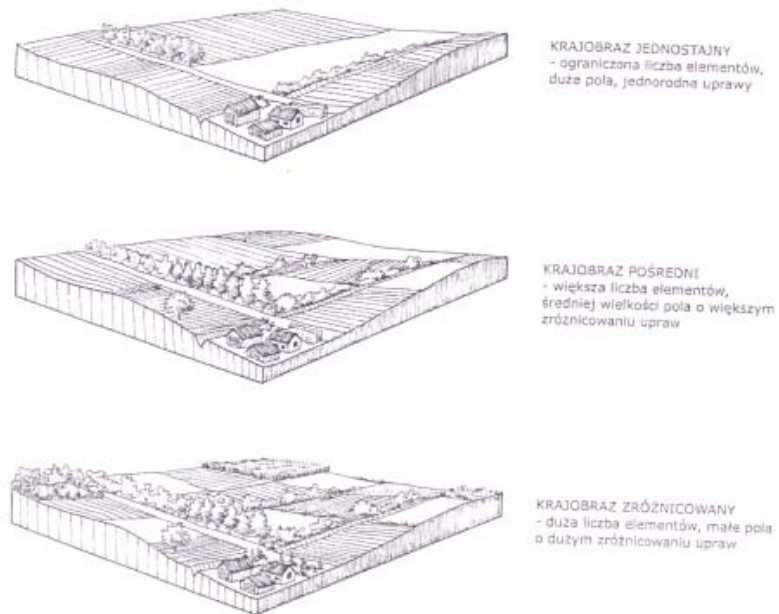
#### Wprowadzenie

Lokalizacja zabudowy wymaga analizy kontekstu i tożsamości miejsca. Ukształtowanie ruralistyczne przestrzeni wiejskiej wytwarza pewne charakterystyczne elementy. *Zróżnicowanie krajobrazu jest jedną z podstawowych cech określających jego strukturę* [7]. Przedmiot tego zróżnicowania otrzymuje zakres: kompleksowości, złożoności, bogactwa elementów. Dalej E. Raszeja przedstawia główne elementy tworzące strukturę przestrzenną krajobrazu rolniczego (rys. 1). W układzie przestrzennym odgrywają rolę: elementy punktowe i liniowe, elementy powierzchniowe. Wszystkie te elementy wzajemnie się przenikają w ocenie percepcji przestrzeni. Występowanie przedmiotowych elementów w przestrzeni tworzy stopień zróżnicowania krajobrazu. W przypadku występowania ograniczonej liczby elementów (zabudowy), gdzie pola stanowią znaczne rozmiary i prowadzone są jednorodne uprawy – mamy przykład krajobrazu jednostajnego. Oceniając walory tej przestrzeni, jednostajne tereny wiejskie można spotkać raczej w znacznych odleg-

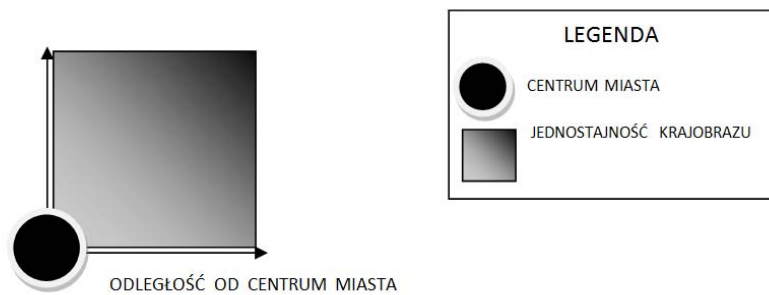
łościach od granic małych miast (rys. 2). Zjawisko zbliżania się terenów wiejskich i zmniejszenia dystansu odległości działki rolnej od miasta powoduje zdaniem autora utratę jednostajności krajobrazu.

Na terenach oddalonych od małych miast można odnaleźć tereny rolniczo użytkowane, tereny o dość jednorodnych uprawach. Dla gruntów lokalizowanych bliżej obszarów miejskich jednostajność zamienia się w wielorodność.

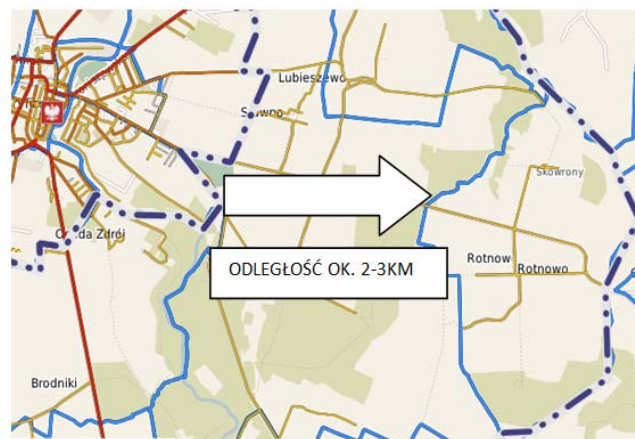
Na podstawie załączonego układu ruralistycznego przykładowej wsi (rys. 3 i 4), widać zachowane na tym obszarze elementy krajobrazu jednostajnego. Tereny te stanowią działki rolne o znacznych powierzchniach z zachowanym historycznym układem parcelacji. Zaledwie w kilku miejscach zauważa się nowe zmiany parcelacyjne, w celu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzone podziały są charakterystyczne z uwagi na wielkość nowych działek. Przy czym są to działki o mniejszej powierzchni, oraz działki wąskie i długie wydzielane są na funkcję dróg dojazdowych.



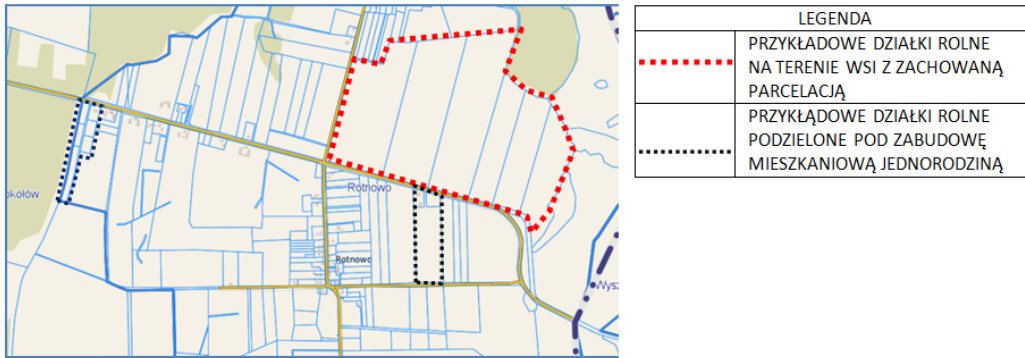
Rys. 1. Stopnie zróżnicowania krajobrazu [7].



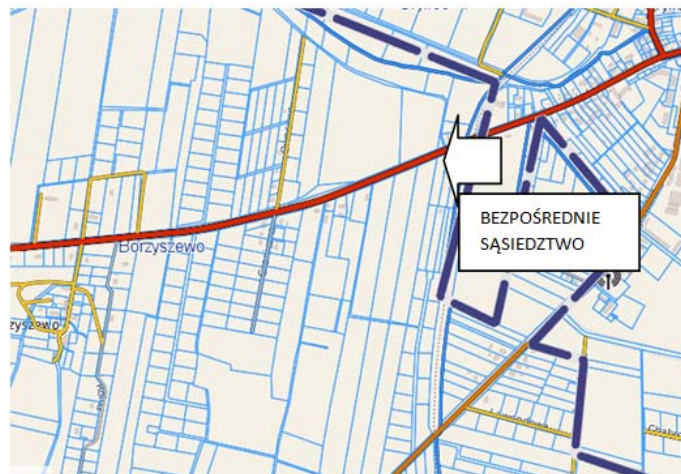
Rys. 2. Badanie jednostajności krajobrazu wiejskiego w zależności od lokalizacji obszaru wiejskiego od centrum miasta.



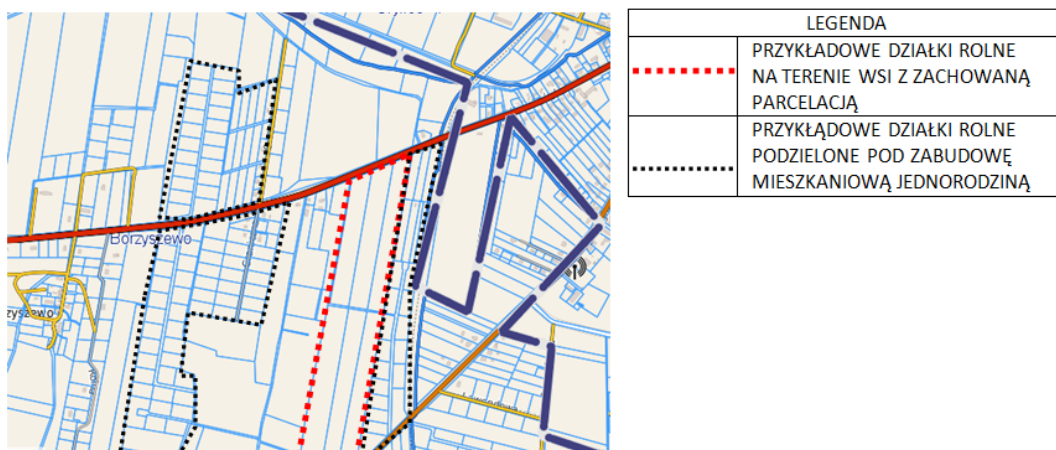
Rys. 3. Przykład badania zależności jednostajności krajobrazu wiejskiego względem odległości od miasta. Obszar granica obrębu miasta Gryfice – do granicy obrębu wiejskiego Rotnowo. Opracowanie własne na podstawie [11].



Rys. 4. Wieś Rotnowo gm. Gryfice. Przykładowe obszary działek rolnych z zachowaną parcelacją, oraz działek podzielonych wtórnje. Opracowanie własne na podstawie [11].



Rys. 5. Przykład badania zależności jednostajności krajobrazu wiejskiego względem odległości od miasta. Obszar granica obrębu miasta Gryfice – do granicy obrębu wiejskiego Borzyszewo. Opracowanie własne na podstawie [11].



Rys. 6. Wieś Borzyszewo gm. Gryfice. Przykładowe obszary działek rolnych z zachowaną parcelacją, oraz działek podzielonych wtórnje. Opracowanie własne autora. Opracowanie własne na podstawie [11].

Na podstawie kolejnego załączonego układu ruralistycznego przykładowej wsi (rys. 5 i 6), widać zachowane na tym obszarze elementy krajobrazu jednostajnego. Oznaczone graficznie obszary stanowią działki rolne o znacznych powierzchniach z zachowanym historycznym układem parcelacji. W przeciwieństwie do poprzedniego wskazanego układu ruralistycznego, większość terenu wsi posiada wtórne podziały działek. Wyraźnie widać zjawisko, że znaczna ilość to działki mniejsze, a między nimi działki wąskie i długie wydzielane na tzw. drogi dojazdowe. Przykłady te wyraźnie obrazują problem jednostajności krajobrazu w ocenie odległości od miasta (rys. 2).

Drugim elementem omawianym przez E. Raszeja jest krajobraz pośredni. Grupę tę wyróżnia większa ilość elementów, pola średniej wielkości i o większym zróżnicowaniu upraw.

Trzecią grupą to krajobraz zróżnicowany. Cechą charakterystyczną dla tego typu krajobrazu jest duża ilość elementów, oraz małe pola o dużym zróżnicowaniu upraw. W nawiązaniu do tej trzeciej grupy jaką zdefiniowała E. Raszeja, dokonuje się analizy zróżnicowania krajobrazu. Obecnie na wpływ zróżnicowania krajobrazu wiejskiego znaczenie będzie miała parcelacja działek. Wiele terenów wiejskich zostało podzielonych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rys. 6). Rytmiczna parcelacja, układ tych działek powoduje w krajobrazie zróżnicowanie. W obszarach wiejskich powstają osiedla zabudowy, które stanowią kompozycyjnie odrębne kompleksy. Skutkiem tego jest fakt, że przedmiotowe układy zabudowy często znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie pól.

Podsumowując stopnie zróżnicowania krajobrazu, autorka pokazuje przykładowe wsie (gm. Gryfice) o wyraźnych takich cechach (rys. 7-9).

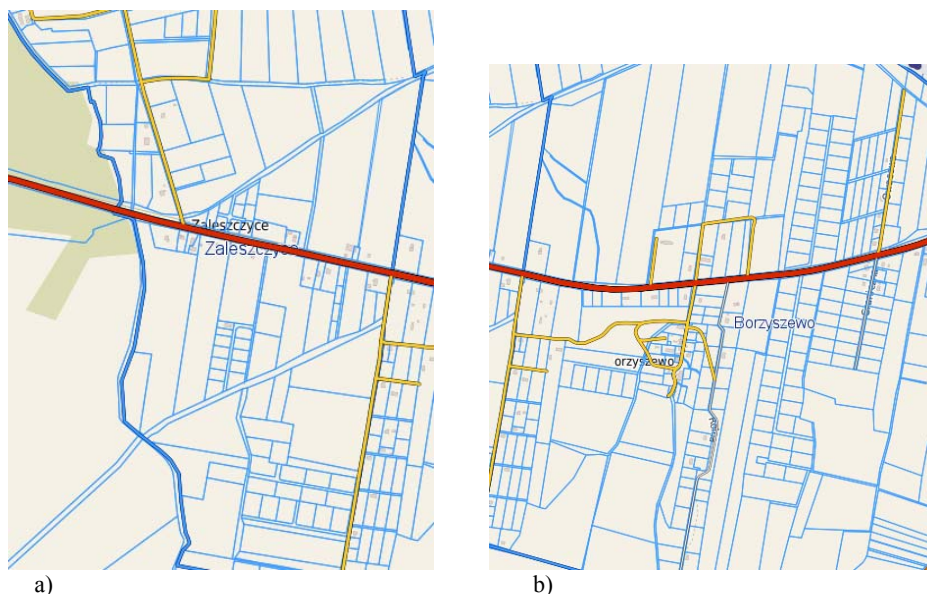


Rys. 7. Wsie o krajobrazie jednostajnym [11]: a - wieś Lubieszewo, gm. Gryfice; b - wieś Smolecin, gm. Gryfice.



Rys. 8. Wsie o krajobrazie pośrednim [11]: a - wieś Lopianów, gm. Gryfice; b - wieś Baszewice, gm. Gryfice.





Rys. 9. Wsie o krajobrazie zróżnicowanym [11]: a - wieś Zaleszczyce, gm. Gryfice; b - wieś Borzyszewo, gm. Gryfice.

### Ocena wpływu lokalizacji nowej zabudowy na krajobraz wiejski

Proces intensywnej zabudowy terenów podmiejskich i wiejskich w ostatnich latach nabrał znacznych rozmiarów. Nowe lokalizacje obiektów, a nawet parcelacja terenu nie respektują zasad historycznej kompozycji urbanistycznej. Powstające zespoły zabudowy, nie nawiązują do tożsamości miejsca, w tym walorów krajobrazowych polskiej wsi. Autorka artykułu przeprowadziła analizę tego zjawiska, próbując przy tym usystematyzować możliwe zagrożenia i dewaloryzacje terenu, które mogą towarzyszyć przedmiotowemu tematowi lokalizacji nowej zabudowy w krajobrazie obszarów wiejskich. W związku z tym, aktualne wydaje się być stwierdzenie, że ...*interpretacja krajobrazu jest metodą badawczą zmierzającą do zrozumienia historycznych procesów zapisanych w obecnych formach krajobrazu* [7]. Priorytetowe znaczenie będzie miało „czytanie” treści krajobrazu oraz analizowanie struktury i wzajemnych relacji przestrzeni. Źródłami informacji dla procesów inwestycyjnych w tym zakresie będą istniejące obiekty architektoniczne lub ich relikty, oraz formy układów ruralistycznych, z ich kompozycją i czytelnymi śladami w krajobrazie.

### Priorytetowe znaczenie analizy przestrzennej wsi

Historyczne układy wiejskie charakteryzują się pewną kompozycją przestrzenną. Z punktu oceny formy, są to układy czytelne, o pewnych granicach. Nowa zabudowa może je kontynuować lub uzupełniać. Ponieważ możliwa jest zabudowa w zamyśle kontynuacji, chociaż wymaga to prawidłowej oceny miejsca dla nowej lokalizacji miejsca i cech dla zabudowy, która formą i gabarytami będzie rzeczywiście tą zabudowę kontynuować. Jednocześnie, na skutek różnych zmian

społecznych, często na wsiach spotyka się opuszczone zagrody. Są to miejsca potencjalnie nowej zabudowy. Jeżeli te miejsca stanowią ważny punkt w układzie ruralistycznym wsi, to istotne znaczenie ma lokalizacja zabudowy z ucytelnieniem linii zabudowy (w zakresie kontynuacji), wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej, oraz geometrii dachu. Zadania te leżą w gestii architekta, ale też istotne znaczenie ma również kompetencja formy obsługi urbanistycznej w danej gminie, i wskazane warunki zabudowy dla nowej zabudowy<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> W przypadku braku planu miejscowego na danym terenie wydanie warunków dla nowej zabudowy następuje w trybie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Dla obecnych terenów wiejskich z reguły brak jest miejscowych planów, tak więc dla większości terenów wydawane są decyzje o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Istotne znaczenie mają zapisy art. 61 ust. 1 pkt. 1., które wymagają odpowiedniej analizy na etapie wykonywania analizy urbanistycznej. Autorka artykułu od ok. 10 lat zajmuje się obsługą urbanistyczną dla gmin w woj. zachodniopomorskim, sporządza projekty decyzji o warunkach zabudowy dla terenów nieobjętych ustaleniami planów miejscowych.

## Analiza przestrzenna i krajobrazowa układów zabytkowych we wsiach, na przykładzie wybranej wsi Rybokarty

Ważne znaczenie w układ wiejskich mają zabytkowe tereny parków, oraz zespoły dworsko czy też pałacowo parkowe, gdyż to one stanowią często czytelny układ w kompozycji krajobrazowej i przestrzennej układu ruralistycznego.

### Wybrany przykład obszaru wiejskiego.

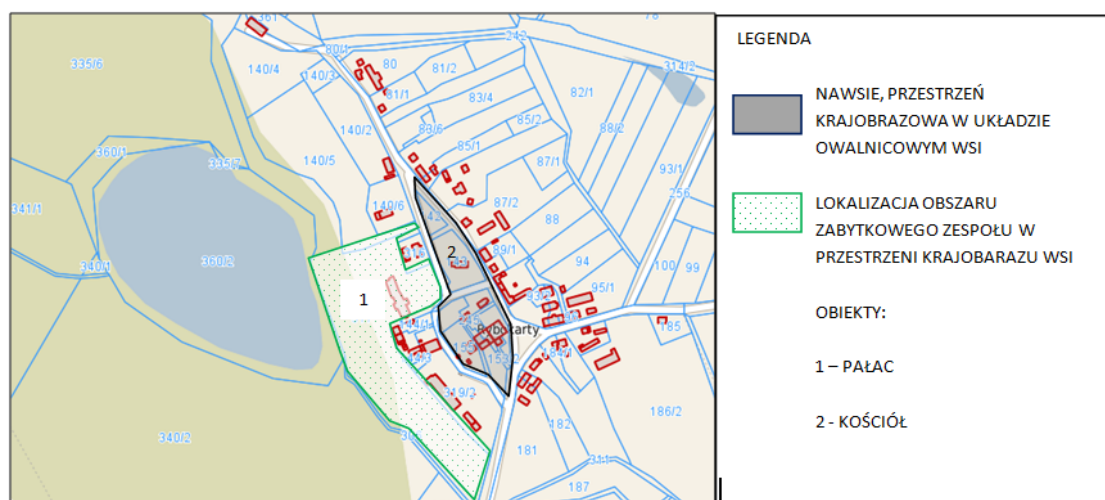
Wieś Rybokarty (rys. 10) obejmuje dużą koncentrację cennych fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego: zabytkowy kompleks parkowo-pałacowy (park z częścią reprezentacyjną oraz starodrzewem, z licznymi drzewami pomnikowymi i egzotycznymi, XIX-wieczny pałac). Obecnie pałac odbudowany spełnia obecnie funkcję hotelową, jest obiektem cennym historycznie i krajobrazowo dla wsi. Cechą charakterystyczną jest

układ o mało przekształconej zabudowie, z zabytkowym obiektem sakralnym, cennym drzewostanem. W bezpośrednim sąsiedztwie wsi znajduje się jezioro Rybokarty i otaczające je torfowisko z licznymi cennymi gatunkami flory torfowiskowej oraz lasem olszowym.

Położenie geograficzne jak i uwarunkowania kulturowe terenu stanowią cenne elementy zarówno dla mieszkańców, jak i dla turystów. Krajobraz wsi ukształtowany jest bezpośrednio przez układ ruralistyczny (układ owalnicowy), elementy zabudowy, ale i przez otoczenie przyrodnicze. Zespoły zabytkowe pałacowo-parkowe, dworsko parkowe są zazwyczaj wpisane w średnio-wieczny układ wsi. W zabudowaniach wiejskich zespoły te stanowią dominanty przestrzenne. W tym przykładzie centralne miejsce we wsi zajmuje Pałac wraz z częścią parku, w układzie wsi w części nawsia znajduje się kościół filialny (rys. 11).



Rys. 10. Układ przestrzenny i krajobrazowy wsi Rybokarty [12].



Rys. 11. Analiza układu przestrzennego i krajobrazowego wsi Rybokarty. Opracowanie na podstawie [11].

Zgodnie z zapisami Studium Gminy Gryfice, we wsi Rybokarty wyznaczona jest strefa „A” - zespół pałacowo - parkowy w granicach historycznego założenia (nad jeziorem w zachodniej części wsi), wpisany do rejestru zabytków, pałac - nr rej. 758, park nr rej. 840; oraz kościół wraz z cmentarzem przykościelnym w centrum wsi, nr rej. 186. W obszarze wsi znajduje się również wydodrębniona strefa „B”, obejmująca układ przestrzenny wsi owalnicowej, graniczącej z zespołem pałacowo - parkowym. Utworzona również strefa „K” obejmuje obsadzenie drogi z Rybokart w stronę Świerzna (lipy) - aleja grabowa na płn-wsch. od parku, - starodrzew w obrębie wsi. Dodatkowo wiele obiektów z uwagi na ceny wygląd architektoniczny zostało ujętych w ewidencji np. budynki w zespole folwarcznym: stajnia, stodoła ze spichlerzem, budynki mieszkalne, budynek gospodarczy - dawna owczarnia oraz magazyn na stacji kolejki wąskotorowej.

### Wieś jako zespół urbanistyczny

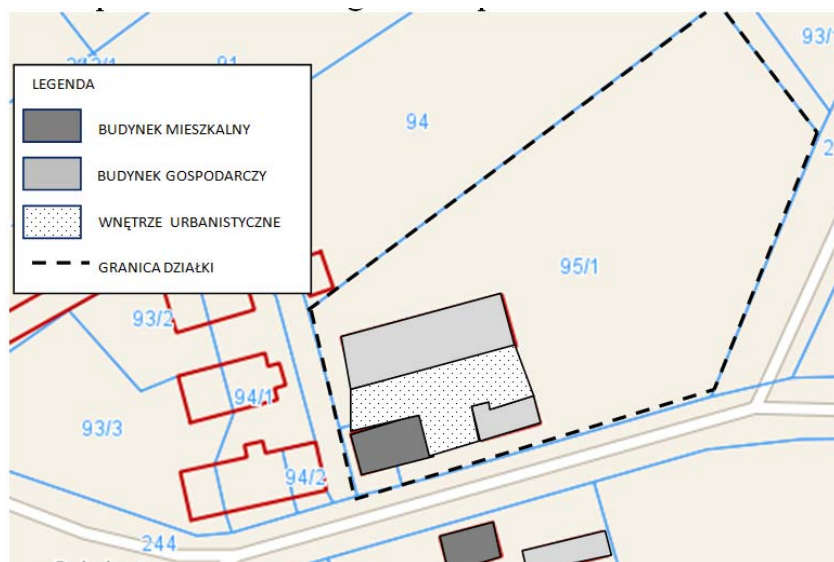
Zabudowa na terenach wiejskich, dawnych majątków tworzyła czytelne układy przestrzenne, o wyraźnych formach wewnątrz urbanistycznych. W pracy [9] używa się definicji zespołu urbanistycznego, określając tym kilka zespołów architektonicznych łączących się ze sobą. Dalej zdaniem K. Wejcherta [9] zespół ten ma ograniczoną wielkość i oddzielony jest od innych zespołów wyraźną granicą topograficzną lub krajobrazową, względnie odrębną formą czy funkcją. Cały układ zabudowy wraz charakterystyczną parcelacją, uwarunkowaniami krajobrazowymi stanowi unikalny niepow-

tarzalny klimat wsi. W każdym takim układzie można odnaleźć wnętrza urbanistyczne.

Wsie są bardzo zróżnicowane pod względem formy zabudowy. Oczywiście forma ta związana była równocześnie ze stanem zamożności mieszkańców wsi. W jednym z opracowań autor artykułu spotkał się z porównaniem, że całość zabudowy była kształtowana na zasadzie przeciwieństwa „rozmaitość w jedności”, w tym stanie rzeczy określone były wymogi funkcjonalne dla budynków, a rozmaitość dotyczyła bogatej i różnorodnej formy i wystroju architektonicznego [10]. Różnorodność wystroju architektonicznego jest równocześnie zróżnicowana dla poszczególnych regionów kraju.

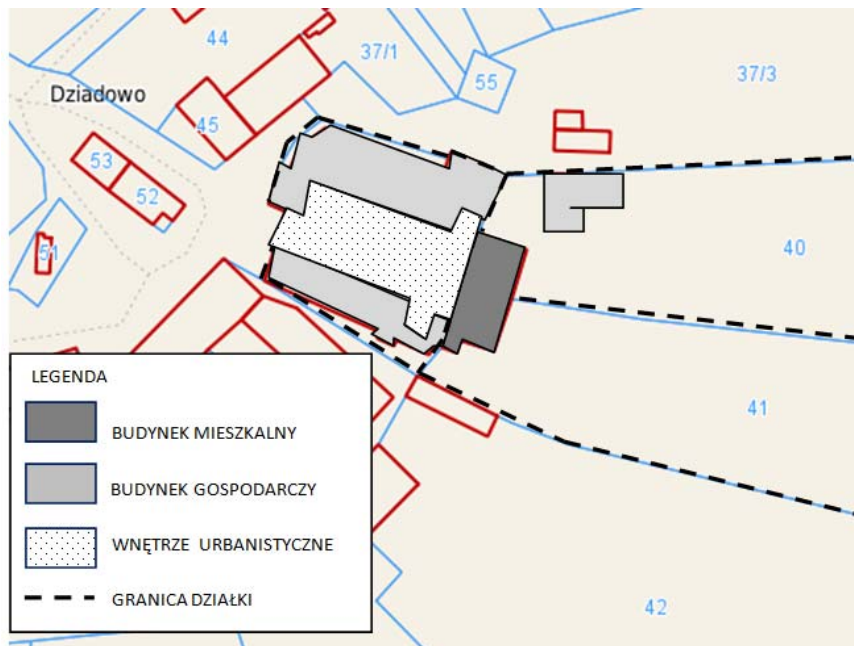
Każdy obszar wiejski będzie wyróżniał się różnymi wnętrzami urbanistycznymi, od form bardziej obudowanych - typowej zagrody z podwórzem pośrodku, do form bardziej luźniej zabudowy z budynkiem mieszkalnym przy froncie działki i towarzyszącą w głębi działki zabudową gospodarczą (rys. 12 i 13). Należy zwrócić uwagę, że w przypadku zabudowy luźnej koncentruje się ona na jednej działce. Z kolei w przypadku zabudowy zagrodowej kształtowej w formie kilku obiektów z centralnym podwórzem i budynkiem mieszkalnym w głębi podwórza, cały układ znajduje się na kilku działkach (rys. 13). Zagroda wiejska stanowiąca czytelne jedno wnętrze urbanistyczne znajduje się również na trzech działkach: nr 46, 41, 40 (rys. 13).

Załączone przykłady przedstawiają dwa różne wnętrza urbanistyczne, oraz dwie różne kompozycje krajobrazowe wsi. Ocena tych układów krajobrazowych wynika bezpośrednio z formy zabudowy i jej lokalizacji, oraz parcelacji działek.



Rys. 12. Wnętrze urbanistyczne zagrody wiejskiej we wsi Rybokarty, gm. Gryfice. Opracowanie na podstawie [11].





Rys. 13. Wnętrze urbanistyczne zagrody wiejskiej we wsi Dziadowo gm. Gryfice. Opracowanie na podstawie [11].

### Funkcja i forma zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich

Na terenach wiejskich lokalizowana była zabudowa mieszkaniowa wraz z zabudowaniami gospodarczymi i inwentarskimi. Należy tu przywołać definicję zabudowy zagrodowej. Zabudowę zagrodową zdefiniować można jako zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza (wyrok NSA, sygn., II OSK 1536/07). Zdaniem autorki, ważne jest wskazanie drugiej nieco szerszej definicji tego pojęcia, mianowicie w myśl § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. W tym samym rozporządzeniu wyjaśniono, że budynek gospodarczy w zabudowie zagrodowej przeznaczony jest do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych (§ 3 pkt 8). Szczególnie istotnym elementem przywołanej regulacji jest zastrzeżenie, że zabudowa zagrodowa związana jest z rodzinnym gospodarstwem rolnym.

Zdaniem K. Świdzkiego [8] *równie istotny okazuje się przy definiowaniu zabudowy zagrodowej element podmiotowy*. W nawiązaniu do wskazanej definicji w Rozporządzeniu, jest tu wyraźnie mowa o budynkach i budowlach położonych w gospodarstwach rodzinnych. Chodzi zatem o gospodarstwo prowadzone osobiście przez rolnika indywidualnego.

W dzisiejszych przeobrażeniach polskiej wsi, nieczęsto można spotkać rolnika indywidualnego we własnej

zagrodzie. Obserwowane zmiany uwarunkowań życia na wsi, pozwalają zauważyć, że często na wsi mieszkają osoby które nie mają nic wspólnego z rolnictwem. Właśnie nowe grupy osób napływające na tereny wiejskie wprowadzają nową funkcję i sposób użytkowania terenu – szczególnie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie związaną z zabudową wiejską. Zasady lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wiejskich są zbyt łagodne, pozwalają tym samym na wprowadzenie nowej funkcji do układu urbanistycznego zabudowy wiejskiej, bez analizy wpływu tej zabudowy na układ kompozycyjny wsi. Należy pamiętać, że typowa zabudowa zagrodowa obejmuje również obiekty gospodarcze, inwentarskie, magazynowe.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy istotnym jest to, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych stanowią jakościowo różne rodzaje zabudowy, nawet jeżeli jakiś budynek tworzący zabudowę zagrodową jest użytkowany na cele mieszkalne. Rozróżnienie tych dwóch kryteriów zabudowy omówione zostało w orzecznictwie [13].

Układ funkcjonalny zabudowy zagrodowej był dość szeroko rozbudowany, opisano to w pracy [10], gdzie wskazano, że zespoły zabudowy gospodarczej były zakomponowane wg. powtarzalnych schematów. Układy te sprowadzały się do zasady, że wzdłuż jednego boku podwórza lokowane były budynki o charakterze inwentarskim, wzdłuż drugiego boku znajdowały się budynki magazynowe, a dalej z przyczyn przeciwpożarowych – stodoły. Co do samej formy architektonicznej budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej to była to zabudowa murowana (cegłane lub kamienne – ceglana) i sporadycznie drewniana (zabudowa szkieletowa, ryglowa). Obiekty cechowała regularna



kompozycja elewacji, skromna dekoracja architektoniczna, ozdobnie rozwiązane szczyty, w których często umieszczano datowniki i inicjały nazwiska właściciela. Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa to obiekty parterowe, jednobryłowe, nakryte wysokimi dachami dwuspadowymi, przeważnie z nieużytkowymi poddaszami. Dziś zabudowa która pojawia się na terenach wiejskich to zabudowa typowa mieszkaniowa jednorodzinna, współczesna, często zabudowa katalogowa, o formach i gabarytach całkowicie nie komponujących do dawnej zabudowy wiejskiej. Na sposób zabudowy zagrodowej miało wpływ wiele czynników: charakter zabudowy, ukształtowanie terenu, tradycyjne miejscowe, kształt i wielkość działki, kierunek i technologia produkcji oraz przepisy prawa budowlanego.

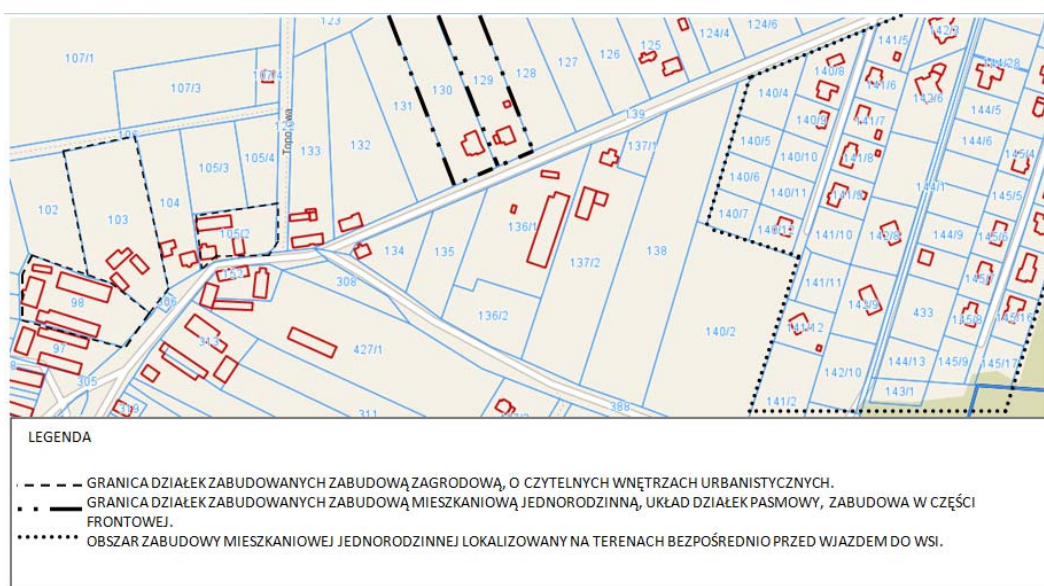
W. Bogusz wyróżnia na działkach zagrodowych cztery podstawowe układy zabudowy. Zgodnie z tym wyszczególnieniem mogą to być wg [1] układy: 1. Wszystkie budynki wolno stojące, 2. i 3. Zabudowa częściowo zespolona, 4. Zabudowa zespolona.

### Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, i zmiany w strukturze przestrzennej wsi

Dla zobrazowania tych zmian przedstawia się zespół zabudowy wiejskiej we wsi Rzęskowo, gm. Gryfice (rys. 14), choć takich przykładów jest wiele również w innych wsiach.



Rys. 14. Wieś Rzęskowo, gm. Gryfice. Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie wiejskim. Zróżnicowany układ zabudowy pod względem wyznaczenia linii zabudowy, czyli lokalizacji zabudowy względem frontu działki. Opracowanie na podstawie [11].



Rys.15. Widok różnych układów przestrzennych na terenie wsi. Opracowanie na podstawie [11].

W ślad za definicją, że zabudowę zagrodową definiujemy jako zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza (wyrok NSA, sygn., II OSK 1536/07), wyraźnie to widać na przykładzie wsi Rzęskowo. Na rys. 15 oznaczono granice działek dawnej zabudowy zagrodowej, dla których do dziś czytelny jest historyczny układ zabudowy. W nieznaczącej odległości od głównej części wsi pojawia się nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z uwagi na fakt, że działki są węższe (dotyczy oznaczonych działek 130, 129) i ich front wynosi ok. 32-34 m, istnieje możliwość lokalizacji zabudowy od strony frontowej. Dodatkowa zabudowa np. garażowa czy gospodarcza może być lokalizowana tylko za budynkiem mieszkalnym, z uwagi na konieczność zachowania odległości od działek sąsiednich.

Na terenach dawnych upraw polowych powstaje nowa zabudowa jednorodzinna. Zabudowa kształtuje w inny sposób układ przestrzenny. Na tym obszarze pojawia się drobna parcelacja terenu z wieloma drogami wewnętrznymi dojazdowymi do posesji. Działki posiadają kształty regularne o zbliżonych powierzchniach (ok. 0,10 ha – 0,30 ha).

Układ nowej zabudowy, cechuje chaos przestrzenny. Analizując obszar zabudowy widać, że linia zabudowy dla lokalizacji zabudowy, nie została ustalona spójnie dla wszystkich sąsiednich działek. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zróżnicowana jest forma architektoniczna budynków, oraz geometria dachów. Można zaobserwować, że odmienne parametry zabudowy dawnej i dzisiejszej wpływają na krajobraz wsi i jej walory kulturowe.

Szybkie rozrastanie się obszaru wsi mogłoby być ograniczane poprzez uzupełnienia zabudowy w centrum wsi, lub też rewaloryzację dawnych opuszczonych gospodarstw rolnych [3]. Jednym z dokumentów prawnych, które mają wpływ na ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowych na terenach rolnych jest ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy tej ustawy mają istotny wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, a tym samym na formowanie warunków krajobrazowych. Ograniczenie zabudowy na gruntach rolnych klas I-III na terenach wiejskich dla zabudowy innej niż zagrodowa, jest elementem przeciwdziałania niekorzystnym zjawiskom rozpraszania zabudowy [6].

Co istotniejsze, za elementy pozwalające identyfikować ład przestrzenny określone zostały aspekty wizualno-estetyczne, oraz aspekty ideowo-histeryczne [5]. W związku z tym priorytetowym zadaniem powinno być utrzymanie odpowiednich warunków wizualnych i estetycznych dla terenów z nową zabudową. Wyniki badań terenów wiejskich powinny eksponować i chronić to co jest najcenniejsze w krajobrazie. Ponieważ te elementy będą wpływać na swoisty charakter i tworzyć niepowtarzalną atmosferę miejsca [2].

Przedstawione przez autora artykułu problemy, wskazują jak istotne są obecne przekształcenia zabudowy i krajobrazu wiejskiego. W związku tym autorka całkowicie zgadza się ze stanowiskiem Z. Borcz w [2] w zakresie stawianych postulatów, że istotne jest: *...zachowanie krajobrazu wsi jako całości, utrzymanie ogólnego charakteru panoram wsi poprzez określanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gabarytu zabudowy i dominant.*

## Podsumowanie

Obecne zmiany układów wiejskich wynikają często z nieprzemyślanego inwestowania na terenach podmiejskich. Problem dotyczy szybkiego wzrostu procesu urbanizacji na tych obszarach. To, że strefa podmiejska jest obszarem specyficznym wskazywał K. Domaradzki w pracy [4] analizując problem zabudowy jednorodzinnej w strefie podmiejskiej. Autor przedmiotowego artykułu zbadał ten problem w aspekcie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wiejskich. *Tereny otaczające miasta, będące naturalnym kierunkiem ich dalszego rozwoju, są jednocześnie obszarem, gdzie ścierając się interesy różnych grup społecznych o różne trendy urbanizacji* [4]. Masowa migracja na tereny wiejskie spowodowała zmiany charakteru zabudowy, form i funkcji zabudowy na terenach wiejskich. A przecież to krajobraz odzwierciedla sposoby życia i zagospodarowania terenu. O cechach terenów wiejskich jako tych „zapasowych” terenów dla rozwoju miasta pisze E. Raszeja w [7]. Za tym sposobem myślenia przemawia atrakcyjność krajobrazowa, obok zdecydowanych walorów ekonomicznych, i tańszych gruntów.

Niekontrolowana urbanizacja na tereny wiejskie może powodować zagrożenie dla wartościowych struktur krajobrazowych. Wszelkie zmiany kształtowania form architektonicznych, począwszy od lokalizacji zabudowy na działkach, wtórne podziały działek, oraz forma i skala zabudowy mogą zacierać specyfikę wiejskiego krajobrazu kulturowego. Nowa zabudowa, lokalizowana bez poszanowania układu ruralistycznego wsi może trwale niszczyć historyczny układ urbanistyczny, zabytkowe zespoły krajobrazowe. E. Raszeja w pracy [7] zwraca uwagę na takie zjawisko jak *zawłaszczanie krajobrazu*. Pojęcie to dotyczy zjawiska w sytuacji, gdy nowa zabudowa wkracza na obrzeża obszarów chronionych i trakcyjnych krajobrazowo.

Przy wprowadzaniu do krajobrazu wsi nowych inwestycji najważniejsze będzie ocenienie walorów krajobrazowych terenu oraz ochrona istniejących cennych krajobrazowo układów urbanistycznych. Pamiętajmy, że skutki wprowadzania nowej zabudowy w układy krajobrazowe wsi mogą być nieodwracalne.

## Literatura

1. Bogusz, W., Projektowanie Architektoniczne i Budownictwo Regionalne. Wyd. Szkolne i Pedagogiczne, Warszawa, 1996.

2. Borcz, Z., Zmiany w krajobrazie wsi na przełomie XX i XXI w., *Architektura Krajobrazu*, 2005, 1-2, s. 4-9.
3. Chmielewski, J.M., Teoria i praktyka planowania przestrzennego. Urbanistyka Europy, Wyd. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2016.
4. Domaradzki, K., Rozwój zabudowy jednorodzinnej w strefie zabudowy podmiejskiej jako problem w planowaniu urbanistycznym. Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej. Gzell S. (red) Ścieżka Urbanistyczna, 1990.
5. Fogel, A., (red.) Ograniczenie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu a ład przestrzenny: przepisy odrębne wobec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyd. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, 2014.
6. Fogel, A., O potrzebie identyfikacji funkcji i skuteczności ograniczeń w prawie zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z ładem przestrzennym, wynikających z przepisów odrębnych wobec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w: Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu a ład przestrzenny: przepisy odrębne wobec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Warszawa: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, 2014.
7. Raszeja, E., Ochrona Krajobrazu w procesie przekształceń obszarów wiejskich, Wyd. Uniwersytetu Przyrodniczego o w Poznaniu, Poznań, 2013.
8. Świdorski K. Pojęcie zabudowy zagrodowej na tle przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. [https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/12931/1/PPR%201%20\(12\)%202013%20Swiderski.pdf](https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/12931/1/PPR%201%20(12)%202013%20Swiderski.pdf) (dostęp 10.12.2016).
9. Wejchert, K., Elementy kompozycji urbanistycznej, Wydawnictwo Arkady, 1984.
10. Witek, M., Witek, W., Charakterystyka budownictwa folwarcznego w Gminie Gryfice. Trzebiatów – spotkania pomorskie 2008, Pruszcz Gdański – Trzebiatów 2009.
11. <http://gryfice.e-mapa.net/> (dostęp 10.12.2016).
12. <http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/> (dostęp 10.12.2016).
13. [http://www.orzeczenia-nsa.pl/wyrok/ii-osk-2691-14/warunki\\_zabudowy\\_terenu\\_administracyjne\\_postepowanie/2c6cca4/7.html?q=&\\_symbol=615\\_6153&\\_haslo=Administracyjne+post%C4%99powanie&\\_sad=Naczelny+S%C4%85d+Administracyjny&\\_skarzony=Samorz%C4%85dowe+Kolegium+Odwo%C5%82awcze&\\_okres=2016\\_06](http://www.orzeczenia-nsa.pl/wyrok/ii-osk-2691-14/warunki_zabudowy_terenu_administracyjne_postepowanie/2c6cca4/7.html?q=&_symbol=615_6153&_haslo=Administracyjne+post%C4%99powanie&_sad=Naczelny+S%C4%85d+Administracyjny&_skarzony=Samorz%C4%85dowe+Kolegium+Odwo%C5%82awcze&_okres=2016_06) (dostęp 10.12.2016).