



KOMISJA OBSZARÓW WIEJSKICH
POLSKIE TOWARZYSTWO GEOGRAFICZNE



ZESPÓŁ BADAŃ OBSZARÓW WIEJSKICH
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO
POLSKA AKADEMIA NAUK

Rozwój budownictwa mieszkaniowego a przemiany przestrzenne wsi województwa lubelskiego

Monika Wesołowska



KOMISJA OBSZARÓW WIEJSKICH
POLSKIE TOWARZYSTWO GEOGRAFICZNE

ZESPÓŁ BADAŃ OBSZARÓW WIEJSKICH
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO
POLSKA AKADEMIA NAUK

Studia Obszarów Wiejskich
tom X

COMMITTEE OF RURAL AREAS
POLISH GEOGRAPHICAL SOCIETY

RURAL AREAS STUDY GROUP
STANISLAW LESZCZYCKI INSTITUTE OF GEOGRAPHY AND SPATIAL
ORGANIZATION
POLISH ACADEMY OF SCIENCES

Rural Studies
Vol. 10

**THE DEVELOPMENT OF HOUSING
CONSTRUCTION AND SPATIAL
TRANSFORMATION OF THE VILLAGES
IN THE LUBLIN VOIVODESHIP**

KOMISJA OBSZARÓW WIEJSKICH
POLSKIE TOWARZYSTWO GEOGRAFICZNE

ZESPÓŁ BADAŃ OBSZARÓW WIEJSKICH
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO
POLSKA AKADEMIA NAUK

Studia Obszarów Wiejskich
tom X

**ROZWÓJ BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO A PRZEMIANY
PRZESTRZENNE WSI
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO**

MONIKA WESOŁOWSKA



WARSZAWA 2006

<http://rcin.org.pl>

RADA REDAKCYJNA:

Jan FALKOWSKI (przewodniczący),
Benicjusz GŁĘBOCKI, Bronisław GÓRZ, Michał JASIULEWICZ,
Eugeniusz RYDZ, Władysława STOLA

KOMITET REDAKCYJNY:

Redaktor: Jerzy BAŃSKI
Członkowie: Roman KULIKOWSKI, Mariusz KOWALSKI,
Włodzimierz ZGLIŃSKI
Sekretarz: Barbara SOLON

Recenzenci tomu:

Dr Andrzej GAŁĄZKA
Dr Bożena GAŁCZYŃSKA

Adres redakcji

00-818 Warszawa, ul. Twarda 51/55
pok. 421, tel. (22) 697-89-21

Redakcja techniczna:

Maria BEDNAREK

Skład, łamanie i projekt okładki:

W-TEAM

**Publikacja sfinansowana ze środków
Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie.**

ISSN 1642-4689

ISBN 83-904856-9-9

Oddano do druku w listopadzie 2006 r.

Druk i oprawa: Wydawnictwo „Bernardinum”

SPIS TREŚCI

I.	Wstęp	7
1.	Wprowadzenie	7
2.	Cel i przedmiot pracy	8
3.	Metody badań	9
4.	Materiały źródłowe	10
5.	Główne kierunki i koncepcje badawcze – przegląd literatury	11
II.	Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w okresie powojennym	21
1.	Polityka państwa w zakresie planowania przestrzennego	21
2.	Główne cechy budownictwa mieszkaniowego w okresie powojennym	24
3.	Przestrzenne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego	28
4.	Budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim na tle kraju	32
III.	Budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim w okresie transformacji	35
1.	Główne czynniki rozwoju budownictwa w latach 1988–2002 na obszarach wiejskich województwa lubelskiego	35
2.	Mieszkania oddane do użytku	39
3.	Budownictwo w świetle wydanych pozwoleń na budowę	42
4.	Współczesny stan zasobów i warunki mieszkaniowe	50
5.	Wpływ nowego budownictwa na zmianę warunków mieszkaniowych ludności	57
IV.	Przemiany przestrzenne i morfologiczne wsi pod wpływem nowego budownictwa	61
1.	Procesy zachodzące w krajobrazie wiejskim pod wpływem rozwoju budownictwa	61
2.	Budownictwo mieszkaniowe w różnych typach funkcjonalnych wsi	64
3.	Zmiany w architekturze i materiałach budowlanych	99
4.	Wyposażenie budynków mieszkalnych w podstawowe instalacje	109
5.	Otoczenie budynków mieszkalnych	111
6.	Przestrzenne tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego	112
7.	Typy budynków mieszkalnych	113
V.	Wnioski	117
VI.	Literatura	123
	The development of housing construction and spatial transformation of the villages in the Lublin voivodeship	133

I. WSTĘP

1. WPROWADZENIE

W tradycyjnym rozumieniu wieś jest niewielką powierzchniowo jednostką osadniczą zamieszkałą przez ludność, która w większości trudni się pracą na roli. Cechą charakterystyczną polskiej wsi, wynikającą z jej tradycyjnej funkcji rolniczej, jest przewaga zabudowy zagrodowej. W następstwie rozwoju gospodarczego kraju, w tym zwłaszcza poprawy wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną, rozwoju alternatywnych dla rolnictwa funkcji gospodarczych oraz nasilających się procesów urbanizacji i przejmowania wzorców życia miejskiego, następuje stopniowe zacieranie się różnic pomiędzy wsią a miastem. Dotyczy to w równym stopniu sfery życia społecznego, kulturowego, jak i gospodarczego. Jednocześnie istotnej zmianie ulega fizjonomia i morfologia zabudowy wiejskiej.

Najbardziej widoczne zmiany są wynikiem intensyfikacji procesów budowlanych. Zaobserwować je można zwłaszcza w strefach podmiejskich większych miast, ale także w wielu ośrodkach (centrach) gminnych, w których rozwijają się funkcje pozarolnicze oraz na turystycznie atrakcyjnych terenach. Obszarami zastoju, a nawet regresu są natomiast obszary peryferyjne, typowo rolnicze, które najdotkliwiej odczuły negatywne następstwa okresu transformacji społeczno-gospodarczej.

Badania uwarunkowań oraz procesów i zjawisk dotyczących budownictwa mieszkaniowego mają podstawowe znaczenie dla diagnozowania obecnych tendencji w przestrzennym rozwoju osadnictwa wiejskiego. Współczesna polska sieć osadnicza jest nieuporządkowana i niedostosowana do potrzeb życia społeczno-gospodarczego kraju. Dlatego bardzo pożądane są działania odpowiednich instytucji zmierzające do poprawy tej sytuacji. Z jednej strony odbywa się to poprzez koncentrację zabudowy, w celu ułatwienia wszystkim mieszkańcom dostępu do podstawowych instytucji publicznych i elementów infrastruktury, z drugiej poprzez podnoszenie standardów mieszkaniowych.

Poprawa warunków mieszkaniowych ludności dokonuje się najczęściej dzięki realizacji nowego budownictwa. Jego charakter i rozmiary zależą przede

wszystkim od osobistego zaangażowania i możliwości materialnych, a także od indywidualnych potrzeb i preferencji członków gospodarstw domowych (Kulesza 1988). Na poziom warunków mieszkaniowych zasadniczy wpływ ma źródło utrzymania, charakter gospodarstwa, liczba i wiek członków rodziny, przeszłość regionu, położenie w stosunku do tras komunikacyjnych oraz wiele innych czynników. Wszystkie one różnicują przestrzeń wiejską w zakresie liczby mieszkań, ich wielkości oraz wyposażenia w instalacje i urządzenia.

Województwo lubelskie dzieli duży dystans do pozostałych regionów kraju w zakresie sytuacji mieszkaniowej. Potrzeby wsi w tej dziedzinie są ogromne, zarówno jeśli chodzi o budowę nowych domów, jak też modernizację zasobów mieszkaniowych już istniejących. Lubelszczyzna stoi przed trudnym problemem poprawy tych niekorzystnych warunków egzystencji ludności wiejskiej.

2. CEL I PRZEDMIOT PRACY

Przedmiotem pracy jest analiza rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich województwa lubelskiego w okresie głąbokich zmian społeczno-gospodarczych (1989–2002).

Głównym celem niniejszego opracowania jest ustalenie kierunków rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich województwa lubelskiego oraz określenie wpływu nowych inwestycji budowlanych na zmiany w układach przestrzennych oraz fizjonomii osiedli wiejskich na tym obszarze. Autorka podejmuje próbę wyjaśnienia przyczyn powodujących dysproporcje w wyposażeniu mieszkań, ich standardzie oraz rozwoju nowego budownictwa. Praca ma też ocenić wpływ nowego budownictwa na warunki mieszkaniowe ludności wiejskiej. Badania mają odpowiedzieć na dwa zasadnicze pytania:

- *jak realizowane obecnie reformy w polskiej gospodarce oddziałują na skalę i standard nowego budownictwa we wsiach województwa lubelskiego?*
- *w jakim stopniu nowe budownictwo jest czynnikiem przekształcania struktury przestrzennej wsi?*

Udzielenie odpowiedzi na postawione wyżej pytania może stanowić cenny materiał do wykorzystania w praktyce. Wskazane w pracy szanse rozwoju niektórych obszarów, jak również przewidywane bariery i zagrożenia, posłużą mogą jednostkom administracji publicznej do planowania strategii rozwoju poszczególnych gmin, w szczególności zaś zagospodarowania przestrzennego obszaru. Ponadto, zagadnienia podejmowane w pracy mogą stanowić podstawę do podjęcia dalszych studiów nad ewolucją układów osadniczych zarówno na terenach województwa lubelskiego, jak też – poprzez zastosowanie odpowiednich analogii – w innych regionach kraju.

Podjęty w pracy temat wydaje się ważny nie tylko ze względu na rolę budownictwa mieszkaniowego w podnoszeniu standardów życia ludności, ale także

z uwagi na jego podstawowe znaczenie dla rozwoju społecznego i ekonomicznego każdego kraju, a więc także Polski. Chodzi o zapewnienie na możliwie dogodnych warunkach dostępu do mieszkania każdej rodzinie, w tym szczególnie młodym małżeństwom, a także o współzależny rozwój budownictwa i wielu różnych dziedzin gospodarki krajowej zajmujących się produkcją materiałów budowlanych, mebli, sprzętu gospodarstwa domowego i wyposażenia mieszkań. Dlatego tendencje w rozwoju nowego budownictwa traktować można jako jeden z głównych wskaźników syntetyzujących zmiany nieomal w całej gospodarce.

Stan mieszkalnictwa omówiono w dwóch przekrojach czasowych. Pierwszy, obejmujący lata 1950–1988, stanowi tło dla zasadniczych badań i służy ogólnej ocenie budownictwa mieszkaniowego w okresie powojennym. Natomiast drugi, będący właściwym okresem badawczym, odnosi się do lat 1989–2002. W badaniach wykorzystano dane z kolejnych Spisów Powszechnych przeprowadzonych w latach 1950, 1960, 1970, 1978, 1988 i 2002.

Za podstawową jednostkę badawczą przyjęto gminę. Analizie poddano 173 gminy wiejskie oraz 20 gmin miejsko-wiejskich, łącznie 193 gminy województwa lubelskiego w granicach administracyjnych ustalonych na dzień 1 stycznia 1999 r.¹

3. METODY BADAŃ

W pracy wykorzystano szereg różnorodnych metod stosowanych w badaniach geograficznych. Jedną z podstawowych była analiza danych statystycznych uporządkowanych w tzw. dynamiczne szeregi czasowo-terytorialne, występujące jako ciągi liczb w postaci graficznej. Ponadto w pracy wykorzystano mikroanalizę i studia przykładowych wsi (tzw. „case study”). Postępowanie badawcze oparto tu przede wszystkim na szczegółowych studiach terenowych. Były one prowadzone we wsiach wytypowanych na podstawie analizy materiałów statystycznych GUS, a także rekonesansu terenowego, mającego na celu bliższe określenie funkcji osiedli wiejskich. Przy doborze wsi, oprócz analizy

¹ Przed 1999 r. badany obszar wchodził w skład województwa białkopodlaskiego, chełmskiego, lubelskiego, zamojskiego, częściowo tarnobrzeskiego i siedleckiego. Na skutek reformy administracyjnej państwa z dn. 1 stycznia 1999 r. województwo lubelskie uzyskało obecny kształt. Po roku 1988 nie zaszły zasadnicze zmiany administracyjne w obrębie podstawowych jednostek administracyjnych na badanym obszarze. Należy jednak podkreślić, że w 1992 r. z gminy wiejskiej Tomaszów Lubelski wyodrębniono gminę Bełżec. Podobnie wskutek podziału gminy Józefów (powiat biłgorajski) powstała gmina Aleksandrów. W tym samym roku podlubelskie gminy Głusk, Konopnica i Wólka oddały część swojego terytorium miastu. W analizowanym okresie w kilku przypadkach doszło do wyodrębnienia miasta z gmin miejsko-wiejskich. Dotyczy to: Annapola, Frampola, Józefowa (powiat biłgorajski), Krasnobrodu, Piask, Tarnogrodu, Tyszowiec i Zwierzyńca. Pomimo uzyskania przez te miejscowości praw miejskich dla porównywalności badań nie zostały one z nich wyłączone.

różnych cech diagnostycznych, pomocna okazała się również mapa funkcji obszarów wiejskich W. Stoli (1995). Ostateczny wybór osiedli wynikał z potrzeby uwzględnienia różnych typów obszarów wiejskich, reprezentujących funkcje rolnicze, mieszkalno-usługowe, rekreacyjne oraz mieszane. Łącznie przebadano 2627 gospodarstw domowych w 15 miejscowościach wiejskich.

Równocześnie z badaniami terenowymi prowadzono prace kameralne mające na celu kartograficzne, graficzne i statystyczne opracowanie zebranego materiału.

4. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Praca oparta jest głównie na własnych badaniach terenowych, które dostarczyły informacji na temat fizjonomii współczesnej wsi, zabudowy i warunków życia ludności. W trakcie badań przeprowadzono spis z natury we wszystkich badanych gospodarstwach domowych wytypowanych miejscowości oraz wywiady z mieszkańcami i przedstawicielami władzy lokalnej.

Podstawowymi źródłami statystycznymi wykorzystanymi w niniejszej pracy były wyniki Narodowych Spisów Powszechnych z lat 1950, 1960, 1970, 1978, 1988 i 2002 (dla 2002 r. zeszyty gminne NSP). Ponadto korzystano z informacji zawartych w rocznikach wojewódzkich (województwa białkopodlaskiego, chełmskiego, lubelskiego, zamojskiego, tarnobrzeskigo i siedleckiego) i innych publikacjach Głównego Urzędu Statystycznego oraz materiałów zamieszczonych w Internecie. Część danych pochodziła z niepublikowanych zasobów archiwalnych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny w Warszawie (dane na poziomie miejscowości).

Spis liczby pozwoleń wydanych na budowę budynków mieszkalnych w latach 1995–2001 sporządzono na podstawie rejestrów prowadzonych przez starostwa powiatowe i urzędy gmin. Dotarcie do tych materiałów nastęczało wiele trudności. Ze względu na reformę administracyjną niektóre rejestry, głównie te pochodzące sprzed 1999 r., nie zostały przekazane do jednostek administracyjnych obecnie zajmujących się wydawaniem pozwoleń.

Należy podkreślić, że zebranie materiałów obejmujących zasięgiem współczesne województwo lubelskie było pracochłonne. Przed reformą podziału administracyjnego państwa z 1999 r. gromadzone były one bowiem w sześciu wojewódzkich urzędach statystycznych sprzed 1999 r. Niemniej autorka spotkała się z dużą życzliwością pracowników Urzędu Statystycznego w Lublinie, którzy umożliwili dotarcie do tych materiałów, w tym zwłaszcza do danych niepublikowanych.

Ważną rolę jako źródło informacji odegrały materiały kartograficzne, w tym przede wszystkim pochodzące z różnych lat mapy topograficzne w skali 1:10 000. Stanowiły one dużą pomoc w badaniach terenowych i jednocześnie

umożliwiły kartograficzne opracowanie zmian przestrzennych zachodzących w osadnictwie wiejskim.

5. GŁÓWNE KIERUNKI I KONCEPCJE BADAWCZE – PRZEGLĄD LITERATURY

Budownictwo mieszkaniowe stanowi jeden z najważniejszych elementów osadnictwa, któremu w badaniach geograficznych poświęcono szczególnie dużo miejsca. Aż do XIX w. zasadniczym nurtem badawczym w studiach osadniczych zarówno w Polsce, jak i za granicą, była problematyka miejska. Uwaga badaczy skierowana była przede wszystkim na zagadnienia rozmieszczenia miast oraz ich wzajemnych relacji przestrzennych. Niewiele natomiast miejsca poświęcono osadnictwu wiejskiemu. Systematyczne badania nad osadnictwem wiejskim podjęto dopiero w końcu XIX w. Zapoczątkował je O. Schlüter (1899), precyzując przedmiot oraz ustalając zarys metodyki prac naukowych. Był on także autorem monografii regionu Turyngii (1903), w której zajął się rozwojem i genezą różnorodnych typów osiedli wiejskich spotykanych na tym obszarze. Jego praca zapoczątkowała rozwój badań geograficzno-historycznych osadnictwa. Z tego okresu pochodzi również wartościowe opracowanie A. Meitznera (1895): *Siedlung und Agrarwesen der Westgermanen und Ostgermanen*, w którym autor zwrócił uwagę na powiązania układów osiedli wiejskich z kulturami różnych ludów oraz ich pochodzeniem etnicznym.

Na początku XX wieku ukazały się prace A. Demangeona (1920, 1926), poświęcone układom przestrzennym osadnictwa wiejskiego. Autor wiązał te układy z cechami istniejącego na danym obszarze ustroju rolnego, według którego organizowana była gospodarka rolna i kształtowana przestrzeń osadnicza poszczególnych wsi. A. Demangeon przyczynił się do rozpowszechniania studiów nad osadnictwem wiejskim na całym świecie. Przez wiele lat stał on na czele Komisji Osadnictwa Wiejskiego Międzynarodowej Unii Geograficznej.

Wraz z postępem studiów w zakresie geografii osadnictwa wiejskiego pojawiały się różne kierunki i ujęcia badawcze. Do zasadniczych można zaliczyć cztery nurty, których głównym celem były badania dotyczące:

- genezy i morfologii wsi,
- funkcji osiedli wiejskich,
- cech budownictwa wiejskiego,
- stanu zasobów i warunków mieszkaniowych.

Za najstarszy można uznać pierwszy nurt badawczy. W krajach Europy Zachodniej naukowe zainteresowania genezą osiedli wiejskich były szeroko rozpowszechnione już od początku XX w., natomiast w Polsce rozwinęły się w okresie międzywojennym. Jak podaje H. Szulc (1994), początkowe prace miały charakter monograficzny i oparte były na bogatym materiale źródłowym

(historycznym). Analizowały one wpływ środowiska geograficznego na osadnictwo, zawierały typologię kształtów wsi oraz ich charakterystykę pod względem stopnia skupienia.

Jednym z pierwszych opracowań dotyczących morfogenezy osadnictwa wiejskiego w Polsce była praca B. Zaborskiego (1926). Autor określił obszary występowania różnych typów wsi, których pochodzenie powiązał z odpowiadającymi im okresami historycznymi.

Interesujące badania nad genezą wsi prowadziła również M. Dobrowolska (1931). W studium *Osadnictwo Puszczy Sandomierskiej między Wisłą i Sanem* podjęła próbę wyjaśnienia pochodzenia różnych typów osiedli występujących na tym obszarze. Autorka zwróciła uwagę na to, że warunki fizjograficzne były podstawowym czynnikiem rozwoju osadnictwa w puszczy, opisała również przekształcanie się osadnictwa sezonowego w stałe. Do tego nurtu badań zaliczyć można też pracę M. Kiełczewskiej – *Osadnictwo wiejskie i miejskie Pomorza i Prus Wschodnich z 1937 r.*

Po II wojnie światowej, w latach 50., podjęto szerokie badania nad genezą osiedli wiejskich. O dużym zainteresowaniu tą problematyką świadczą różnorodne typologie, dotyczące głównie przestrzennego układu wsi. Studia nad problematyką struktury osadnictwa prowadzone były m. in. przez: F. Uhorczaka (1957), H. Szulc (1963, 1988, 1994), M. Kiełczewską-Zaleską (1969, 1970), M. Dobrowolską (1985), J. Tkocza (1998) oraz E. Przesmycką (2001). Na szczególną uwagę zasługują badania H. Szulc prowadzone na Pomorzu Środkowym. Autorka opracowała m.in. mapy typów morfometrycznych wsi woj. koszalińskiego (1983), mapę typów morfogenetycznych osiedli wiejskich w Polsce (1995), a w 2002 r. opublikowała *Atlas Historyczny Wsi w Polsce*. Powstał on dzięki wieloletnim studiom autorki nad morfogenezą wsi z pierwszej połowy XIX w. Autorka przedstawiła 200 historycznych planów wsi, różnych pod względem zabudowy, genezy, układów pól, rodzaju własności i położenia topograficznego. Często obok historycznego planu zamieszczała jednocześnie współczesne zdjęcie lotnicze lub mapę topograficzną, co umożliwiło zaprezentowanie przemian przestrzennych wybranych wsi. Praca ta daje podstawę do studiów porównawczych wiejskich obszarów osadniczych w Polsce.

Wśród wiodących kryteriów mających wyróżniać poszczególne typy osiedli wiejskich wymienia się: układ dróg, układ pól, kształt siedlisk, układ przestrzenny rozłogów, planowość zabudowy, genezę osiedla, stopień skupienia wsi. Z uwagi na różnorodność i licznosc kryteriów liczba typologii jest znaczna. Na przykład J. Tkocz (1998) wyróżnia 29 typów morfogenetycznych siedlisk wsi w Polsce, które pochodzą z 5 okresów morfogenetycznych: wczesnego średniowiecza (do XII w.), średniowiecznej regulacji i kolonizacji (XIII–XIV w.), gospodarki folwarcznej (XV–XVI w.), późnofeudalnego osadnictwa i regulacji wsi (XVI–XVIII w.) oraz reform rolnych (XIX w.) i regulacji współczesnych. Z kolei H. Szulc (1995) proponuje wyróżnić dwie podstawowe grupy wsi –

regularne (tzn. pomierzone) i nieregularne (tzn. powstałe spontanicznie), a w ich obrębie wymienia typy określone na podstawie kształtu siedlisk (np.: ulicówki, owalnice, łańcuchówki, rzędówki, szeregówki, kolonie, drogowe, rozdrożne, okrągłe i okolnice, wielodrożnice).

Oprócz samej morfogenezy, w studiach nad osadnictwem wiejskim zwrócono także uwagę na stopień skupienia sieci osadniczej. Problematyką tą zajmował się M. Chilczuk (1970), który wyróżnił trzy grupy wsi – zwarte, luźne i rozproszone. Za osiedla wiejskie zwarte uznał takie, w których co najmniej 2/3 ogólnej liczby zagród znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie (odległość między nimi wynosi 20–45 m). Osiedla luźne posiadają skupioną strukturę przestrzenną, ale o wyraźnie luźnej zabudowie. Odległości pomiędzy gospodarstwami wahają się od 50 do 100 m. Z kolei wsie rozproszone charakteryzują się dużą odległością (ponad 100–150 m) pomiędzy poszczególnymi zagrodami. M. Chilczuk zalicza do nich m.in. samodzielne i wielkoobszarowe gospodarstwa rolne (np. niektóre PGR-y) pod warunkiem, że mają one odrębną nazwę jednostki osadniczej.

Wśród innych prac dotyczących sieci osadniczej kraju i charakterystyki typów morfologicznych, na uwagę zasługują m.in. publikacje: J. Burszty (1958), A. Zagożdżona (1964, 1976, 1983), A. Stasiaka (1966) i M. Kielczewskiej-Zaleskiej (1970). Autorzy ci podejmują próbę odpowiedzi na pytanie, czy i w jakim stopniu procesy związane z intensywnym rozwojem budownictwa przyczyniają się do przekształceń osad wiejskich, w tym zwłaszcza do skupiania lub rozpraszania ich zabudowy oraz na ile stare układy osadnicze są zachowywane lub ulegają przekształceniu.

Równoległe z badaniami dotyczącymi genezy i morfologii wsi pojawił się drugi nurt badawczy, poświęcony zróżnicowaniu funkcjonalnemu osiedli wiejskich. Do tego nurtu można zaliczyć klasyczne już studia J. Thünera (1826–1836), który jako pierwszy podjął problematykę funkcji obszarów wiejskich w zależności od ich położenia w stosunku do centrum osadniczego, jakim jest miasto. Zwrócił też uwagę na to, że miasto działa różnicująco na tereny podmiejskie, wytwarzając wokół siebie wiele odmiennych funkcjonalnie stref gospodarczo-osadniczych.

Badania na temat przeobrażeń funkcji osiedli wiejskich nasiliły się w Europie w latach 60. i 70. XX w. Miało to związek z urbanizacją i semiurbanizacją (tzn. przenikaniem wzorów życia i budownictwa miejskiego na obszary wiejskie), dokonującą się wraz z industrializacją. Ten kierunek badań rozwijał się w ramach studiów nad relacjami pomiędzy miastem a wsią i dotyczył głównie stref podmiejskich. Liczni autorzy (Burgess 1925, Hoyt 1939, Harris 1943, 1990, Schärer 1956, Wissink 1962, Beaujeu-Garnier i Chabot 1971, Johnson 1972, Hughes 1974) zwracali uwagę na nową – mieszkaniową funkcję, z którą wiązały ekspansję na tereny wiejskie architektury miejskiej. Zasięg strefy podmiejskiej, z charakterystycznym miejskim typem budownictwa, określano na podstawie dostępności komunikacyjnej oraz pozarolniczego zatrudnienia ludności. Wsie

podmiejskie, z dominującą funkcją mieszkaniową, określane były jako „sypialnie” dla ludności pracującej w mieście.

Prace poświęcone zmianom funkcji wsi pod wpływem procesów urbanizacyjnych powstawały również w Polsce. M. Dobrowolska (1959), P. Zaremba (1962), M. Kielczewska-Zaleska (1971) i S. Leszczycki (1977) zajmowali się zależnościami między dojazdami ludności wiejskiej do pracy w mieście, a przenoszeniem wzorców budownictwa miejskiego na wieś. M. Dobrowolska (1959) analizowała wpływ inwestycji przemysłowych na zmiany zachodzące w strukturze zawodowej mieszkańców wsi, a w konsekwencji również na zmiany zachodzące w nowym budownictwie wiejskim. P. Zaremba (1962) dokonał próby wyznaczenia zasięgu oddziaływania miasta na przestrzeń wiejską i określił strefę przejścia od krajobrazu miejskiego do wiejskiego. Wyznaczył obszar bezpośredniego „ciążenia miejskiego”, który cechuje się znacznym odsetkiem ludności nierolniczej, rozwojem funkcji mieszkaniowych i wypoczynkowych, rozproszoną zabudową typu miejskiego, oraz szczególnie intensywnym charakterem upraw rolnych (zwłaszcza warzywniczo-ogrodniczych), przeznaczonych na rynek miejski. M. Kielczewska-Zaleska (1971) na przykładzie miasta Tarnowa ustaliła zasięg oddziaływania tego miasta na przestrzeń wiejską z punktu widzenia rozmieszczenia funkcji usługowej. Z kolei S. Leszczycki (1977) dokonał podziału obszaru podmiejskiego na strefę zurbanizowaną i urbanizującą się. Wskazał, iż w pierwszej z nich, bezpośrednio sąsiadującej z miastem, koncentrują się zabudowania należące do ludności nierolniczej, która poprzez dogodny system komunikacji dojeżdża do pracy w mieście. Natomiast strefa urbanizująca się przyjmuje kształt rozgwiazdy o ramionach wyciągniętych wzdłuż głównych szlaków komunikacji podmiejskiej. Cechą charakterystyczną jest występowanie na jej terenie dużego udziału ludności dwuzawodowej oraz osadnictwa o miejskim charakterze i tzw. drugich domów.

Poza dotychczas wymienionymi, problematykę urbanizacji obszarów wiejskich w Polsce podejmowało wielu innych autorów, w tym m.in.: J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (1988, 1991, 1998), A. Andrzejewski (1991), W. Kusiński (1991, 1993), A. Górka (1995), Z. Borcz (1996), R. Mikielewicz (1996) i J. Rajman (1996–1997).

J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz zauważyła, że upodabnianie się wsi do miasta zachodzi na trzech płaszczyznach. Na płaszczyźnie ekonomicznej urbanizacja przejawia się stałym wzrostem ludności pracującej w zawodach pozarolniczych, społecznej – upowszechnianiem się miejskiego stylu życia, zaś na płaszczyźnie przestrzennej – rozszerzaniem się krajobrazu miejskiego oraz nasycaaniem wsi infrastrukturą i zabudową właściwą miastu. Autorka badała zabudowę mieszkaniową we wsiach strefy podmiejskiej Łodzi oraz porównywała miejsce pracy mieszkającej tam ludności z przeobrażeniami architektury i funkcji domów mieszkalnych, a także typów zabudowy mieszkaniowej. W przyjętej do badań klasyfikacji wydzieliła ona następujące typy zabudowy mieszkaniowej: zagro-

dową, o charakterze podmiejskim (4 podtypy: z zabudowaniami gospodarczymi, ze szklarniami, z warsztatem rzemieślniczym, bez żadnych dodatkowych zabudowań), willową oraz budownictwo lotniskowe. Tylko pierwszy typ reprezentuje charakterystyczną wiejską zabudowę, w której obok domu mieszkalnego występują zabudowania inwentarskie. Według autorki pozostałe typy zabudowy pojawiają się na skutek oddziaływania miasta.

Z kolei A. Kowalczyk (1993) badał rozmieszczenie drugich domów w lokalnych układach osadniczych. Dowodził on, iż migracje mieszkańców miast na tereny wiejskie często przyspieszają ich urbanizację, gdyż ludność pochodząca z miasta zmienia nie tylko społeczną strukturę wsi, ale również infrastrukturę mieszkaniową oraz krajobraz wiejski. Do podobnych spostrzeżeń doszła również M. Gaś (1996-1997), badająca zjawisko drugich domów w strefie podmiejskiej Krakowa.

Pierwsze prace poświęcone trzeciemu nurtowi, a mianowicie badaniu cech budownictwa wiejskiego, pojawiły się w Polsce w okresie międzywojennym. Prekursorem prac naukowych dotyczących wpływu budownictwa na fizjonomię przestrzeni był S. Leszczycki (1932a, 1932b, 1934, 1935), który w licznych opracowaniach wskazywał, że wygląd budynków oraz materiał, z których są wykonane zależą od środowiska i cech społeczno-ekonomicznych ich właścicieli. Zaslugą S. Leszczyckiego jest przede wszystkim sprecyzowanie zakresu tematyki badań dotyczących budownictwa. Fundamentalną pracą autora z tej dziedziny, wydaną dopiero w 1990 r. jest *Osadnictwo Podhala w okresie międzywojennym*, która zawiera charakterystykę budownictwa mieszkaniowego i gospodarczego w ponad 100 wsiach. Autor analizuje wpływ warunków geograficznych na cechy architektoniczne i fizjonomiczne budownictwa (np. położenie domów, wykorzystanie lokalnych surowców, orientacja budynków w stosunku do kierunku wiatrów itp.). Opracowania naukowe na temat budownictwa okresu międzywojennego prowadzone były również w ramach nurtu geograficzno-etnograficznego. R. Reinfuss (1936) w opisie etnograficznym Łemków zwrócił uwagę na charakterystyczne cechy ich sposobu budowania: usytuowania domu w stosunku do drogi, rozkładu mieszkania, kształtu budynku, dachu oraz materiału jego pokrycia. Z. Hołub-Pacewiczowa (1930, 1931b) w badaniach nad pasterstwem górskim wskazała na unikalne formy w budownictwie szałasowym oraz jego ścisły związek z krajobrazem i cechami etnicznymi pasterzy. Autorka badała też morfologię szałasów, ich wymiary, wygląd i budulec. W publikacji *L'habitat pastoral et les migrations dans les Tatra et dans la Région Substatrique* (1931a) zamieściła mapę gospodarczo-osadniczą pasterstwa w Tatrach, na której zaznaczyła różne typy szałasów. Problematyką szałasnictwa i architektury pasterskiej zajmował się także W. Kubijowicz (1926, 1927).

Metody badań w zakresie budownictwa wiejskiego zaproponowane przez S. Leszczyckiego wykorzystano w swoich pracach wielu autorów, m.in. M.

Dobrowolska (1959), J. Michalak (1973), G. Gorzelak (1989), J. Galiniak (1994), B. Górz (2001, 2003) oraz M. Zathej (2002). Ich badania wskazują, że nowe budownictwo przyczynia się nie tylko do poprawy warunków życiowych mieszkańców wsi, ale stanowi także podstawowy czynnik przekształcania układów osadniczych wiejskich osiedli. Ten aspekt geograficznych analiz wydaje się szczególnie interesujący ze względu na fakt, że w najbliższych latach wieś polska podlegać będzie głębokim przemianom technicznym i funkcjonalnym, które wpłyną w znacznym stopniu na przekształcenia w zabudowie mieszkaniowej.

J. Michalak, H. Zaniewska, B. Drzewiecka, A. Limanowska (1985) prowadziły badania terenowe nad nową zabudową mieszkaniową we wsiach pięciu województw. Przedmiotem zainteresowania autorek były powiązania między różnymi grupami ludności (rolnikami, chłoporobotnikami, robotnikami), a specyficznymi cechami zabudowy. Badania wykazały znaczne zróżnicowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na wsi. Potwierdziły również istniejące zależności między grupą społeczną, do jakiej należy dana rodzina, a budynkiem, jaki posiada, jego wielkością i standardem.

Już w latach 70. zwrócono uwagę na budowanie przez mieszkańców miast drugich domów w miejscowościach o wysokich walorach rekreacyjnych. Zjawisko to wywiera istotny wpływ na przekształcenia układu przestrzennego terenów wiejskich (Leszczycki 1977, *Prognoza...* 1973). Problematyką budownictwa letniskowego zajmowała się J. Michalak (1981) i W. Śliwińska-Ładzińska (1981), która podjęła próbę określenia sposobów postępowania w planowym rozwoju tego budownictwa.

Czwarty nurt dotyczący badań osadnictwa koncentruje uwagę na warunkach i zasobach mieszkaniowych. Już w okresie międzywojennym W. Deszcza (1931) sporządził mapę przedstawiającą rozmieszczenie domów wiejskich w Polsce, zaś F. Uhorczak (1938) prowadził studia nad warunkami mieszkaniowymi.

Ciekawe badania warunków mieszkaniowych prowadziła M. Spiss (1948). Autorka analizowała jakość budownictwa mieszkaniowego ludności i skorelowała ją ze stanem zdrowotnym ludności. Były to jedne z pierwszych studiów poświęconych warunkom mieszkaniowym na wsi. W późniejszym okresie podobną problematykę podejmowali A. Stasiak (1966) i M. Nowak (1974).

Po 1989 r. ujawniło się zapotrzebowanie na rejestrację, opis i wyjaśnianie zmian w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wsi, które przyniosła transformacja ustrojowa (Dutkowski i in. 1999). W literaturze podjęte zostały kwestie zróżnicowania przestrzennego standardów mieszkaniowych, a także wpływu nowego budownictwa na zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni wiejskiej (Gałązka 1998, Pięcek 2001, Lorens 2005). Współczesne studia nad budownictwem wiejskim mają więc charakter wielołątkowy, gdyż prowadzone są przez badaczy reprezentujących różne dziedziny nauki. Oprócz geografów, temat ten

podejmują również architekci, ekonomiści, socjologowie, historycy, a nawet etycy. Główny nurt zainteresowań naukowców dotyczy przemian funkcjonalnych. Prowadzone są zatem prace nad rolą budownictwa w kształtowaniu nowych funkcji wsi. Omawiana jest problematyka dotycząca „reakcji” budownictwa na transformację gospodarczą, warunków mieszkaniowych i jakości życia ludności (Chojnicki, Czyż 1991, Gałązka 2005, Kulesza 1995). Takie wielowątkowe, interdyscyplinarne studia nad zachodzącymi w budownictwie procesami są charakterystyczne także dla innych krajów europejskich, które przechodzą transformację społeczno-gospodarczą, m.in.: dla Węgier (Douglas 1997), Czech (Lux 2000a i b) i Słowenii (Sendi 1999).

Procesy związane z transformacją ustrojową w strefie podmiejskiej aglomeracji warszawskiej były tematem badań B. Gałczyńskiej (1997, 2002) oraz B. Gałczyńskiej i R. Kulikowskiego (1992, 1996). Na podstawie przeprowadzonych badań autorzy doszli do wniosku, że w ostatnich latach nastąpiło znaczne przyspieszenie rozwoju wielofunkcyjnego wsi, o czym świadczy wzrost znaczenia funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej. W tym samym czasie pogłębiły się dysproporcje pomiędzy poziomem rozwoju obszarów wiejskich położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy i obszarów peryferyjnych. Autorzy zwrócili też uwagę na to, że ekspansja inwestorów na obszary podmiejskie obejmuje w pierwszej kolejności tereny uzbrojone i położone wzdłuż szlaków komunikacyjnych. Wiąże się z tym powszechne odłogowanie gruntów rolnych (Zgliński 2002). Brak użytkowania przez kilka lat umożliwi ich odrolnienie i przeznaczenie na przykład pod budownictwo mieszkaniowe, przynosząc w konsekwencji duże korzyści finansowe właścicielom gruntów. Takie same procesy zauważono w pobliżu innych dużych miast, m. in. Krakowa (Trafas 1997) i Łodzi (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 1998).

Za twórcę polskiej szkoły badań mieszkalnictwa uznawany jest A. Andrzejewski. Autor ten zajmował się badaniem szeroko rozumianej polityki mieszkaniowej i osadniczej (Andrzejewski 1977, 1989). Wyróżnia się sześć warstw badań A. Andrzejewskiego: ujęcia monograficzne i syntetyczne problematyki mieszkaniowej, badania nad sytuacją i stosunkami mieszkaniowymi w Polsce, prace dotyczące oceny potrzeb mieszkaniowych i planowania budownictwa mieszkaniowego, studia w zakresie polityki mieszkaniowej i modelu gospodarki mieszkaniowej, analizy stosunków mieszkaniowych i budownictwa mieszkaniowego za granicą, problematyka urbanizacyjna i osadnicza, jej aspekty demograficzne i podstawy materialne (Stasiak, Cesarski 2001).

Warunki mieszkaniowe ludności wiejskiej analizowała H. Kulesza (1988, 1995). W swoich pracach badała zagęszczenie mieszkań i izb, wyposażenie mieszkań w podstawowe urządzenia techniczne, uwzględniając przy tym różne grupy zawodowe ludności wiejskiej. Przedstawiła także sytuację mieszkaniową Polski po 1988 r. oraz zmiany, jakie zachodziły w budownictwie (Kulesza 1995). Badania wykazały niekorzystną sytuację w mieszkalnictwie w Polsce.

Wynika to z niedoboru mieszkań ($1/3$ społeczeństwa mieszka w mieszkaniach przeludnionych) oraz z niezadowalającego stanu technicznego wielu budynków. Stwierdziła poza tym, iż nowe warunki ekonomiczne, związane z przejściem od gospodarki socjalistycznej do gospodarki rynkowej stymulują rozwój budownictwa szczególnie w aglomeracjach miejskich, wśród zamożnej części społeczeństwa. Natomiast wyraźny kryzys budownictwa dotknął regiony słabo zurbanizowane, zamieszkałe przez ludność o niskich dochodach.

M. Gorczyca (1992, 1993, 1994, 1997) w swoich opracowaniach porusza problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle innych krajów, jej przestrzenne zróżnicowanie i przewidywane zmiany. Autor zwrócił m.in. uwagę na nasilające się w swoim czasie zjawisko nie zgłaszania faktu zakończenia budowy domów. Opóźnienie inwestycji budowlanych wynikało z możliwości skorzystania z odpisów podatkowych. W związku z tym oficjalne dane statystyczne dają znacznie zaniżony obraz ruchu budowlanego w Polsce.

Jest rzeczą charakterystyczną, że współcześnie prowadzone studia nad budownictwem mieszkaniowym opierają się głównie na wynikach spisów powszechnych i danych szacunkowych udostępnianych przez Urzędy Statystyczne. Najczęściej publikowane są one przez Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej. Tylko w nielicznych przypadkach, na ogół dotyczących niewielkich obszarów, powstają opracowania oparte na badaniach terenowych.

Literatura dotycząca osadnictwa i budownictwa mieszkaniowego na obszarze województwa lubelskiego jest uboga. Na szczególną uwagę zasługują pozycje, których źródłem są analizy materiałów archiwalnych. E. Duszyńska (1947) jest autorką mapy typów genetycznych wsi w województwie lubelskim. Mapa ta została opracowana w oparciu o klasyfikację kształtów wsi B. Zaborskiego (1926). Przedstawia obraz Lubelszczyzny po przeprowadzeniu reformy rolnej, jak też komasacji gruntów i parcelacji, dzięki czemu stanowi ona podstawę do studiów nad osadnictwem na tym terenie. Na mapie tej wyróżniono 11 typów kształtów wsi: okolnicę, owalnicę, wieś wielodrożną bezładną, widlicę, ulicówkę, łańcuchówkę, szeregówkę, rzędówkę, wieś wielodrożną (luźna, rzędówka), samotniczą i przysiółki.

Również F. Uhorczak (1957, 1971) badał osadnictwo wiejskie na Lubelszczyźnie. W 1957 r. przedstawił mapę osadnictwa rozproszonego, która stanowi podstawę dla studiów nad przemianami i genezą wsi lubelskich.

R. Jedut (1995) wskazuje na przyczyny urozmaiconych form budownictwa wiejskiego na Lubelszczyźnie, wyrażających się w bogactwie form architektonicznych, różnorodności materiałów budowlanych, a także rozplanowaniu i bryle budynku mieszkalnego. Autor wskazuje na ewolucję układów przestrzennych siedlisk związaną z przemianami społeczno-gospodarczymi.

Niewiele jest natomiast prac opartych na materiale źródłowym gromadzonym podczas badań terenowych. Należy do nich praca K. Gutkowskiej (1998) pt. *Zmiany sytuacji mieszkaniowej w opinii badanych gospodarstw domowych woj. lubelskiego* oraz artykuł wspólny z K. Żelazną (1998) *Zmiany w umeblowaniu gospodarstw domowych w woj. lubelskim*. Obie publikacje powstały w ramach grantu National Science Foundation – USA. Badania terenowe przeprowadzono w 1994 r. w 600 gospodarstwach domowych. Dotyczyły one poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych badanej populacji oraz zmian warunków mieszkaniowych, które dokonały się w okresie 1990–1994. Autorki doszły do wniosku, że czynnikiem, który istotnie warunkuje zmiany w zakresie sytuacji mieszkaniowej, jest dochód na 1 osobę, a w mniejszym zakresie stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zależy od czynników demograficznych.

II. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W POLSCE W OKRESIE POWOJENNYM

1. POLITYKA PAŃSTWA W ZAKRESIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Duży wpływ na rozwój budownictwa, a w konsekwencji na przestrzenną strukturę osadnictwa wiejskiego, ma polityka państwa, w tym przede wszystkim przepisy prawne dotyczące zagospodarowania terenu. Podstawy planowania przestrzennego w Polsce związane są z przedwojennym Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U. Nr 23, poz. 202). Dekret ten ustanowił przepisy dotyczące zabudowy miast i osiedli, a także przepisy o zasadach sporządzania planów zabudowy tam, gdzie samorządy uznały to za wskazane. Duża część tego dekretu dotyczyła urbanistyki. Po zakończeniu wojny władze polskie stanęły przed trudnym problemem uporządkowania sieci osadniczej w kraju i uzupełnienia zasobów mieszkaniowych. W związku z tym konieczne stało się przyjęcie, dostosowanych do ówczesnych potrzeb, zasad planowania przestrzennego i polityki mieszkaniowej.

Jedną z pierwszych uchwał była ogłoszona w 1944 r. przez PKWN reforma rolna, która przyczyniła się do znacznych przekształceń osadnictwa wiejskiego. Reforma ta wywłaszczyła własność ziemską powyżej 50 ha, wprowadziła parcelację majątków ziemskich i komasację gruntów. Objęła ona swym zasięgiem ponad 7 mln ha użytków rolnych. W 1946 r. przyjęto także nowy dekret o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju (Dz.U. Nr 16, poz. 109). Wynikał on głównie z konieczności odbudowy zniszczeń wojennych oraz z potrzeby dostosowania zasad planowania do mechanizmów państwa socjalistycznego. Dekret w dużym stopniu bazował na przepisach przedwojennych, tak więc treść planów zagospodarowania przestrzennego dotyczyła przede wszystkim kwestii urbanistycznych. Te dwie reformy, przeprowadzone w sposób żywiołowy, nie przyczyniły się jednak do regulacji systemu osadniczego. Nastąpiło rozproszenie zabudowy, co podniosło koszty budowy elementów infrastruktury (dróg, wodociągów, sieci elektrycznej itp.). W tym samym czasie wzmogły się tendencje do chaotycznej zabudowy oraz jej lokalizacji z pominięciem zasad ochrony

dobrych jakościowo gleb. Duże zniszczenia wojenne i ograniczone środki finansowe spowodowały, że proces odbudowy wsi przebiegał względnie powoli.

Dopiero ustawy z 1961 r. o planowaniu przestrzennym i ustawa o wyznaczeniu terenów budowlanych na wsi (Dz.U. Nr 49, poz. 259) uporządkowały zasady planowania na obszarach wiejskich. Od tego czasu planowanie objęło wszelkie elementy związane ze sposobem i kierunkiem użytkowania gruntów. Generalną zasadą było dążenie do skupiania nowej zabudowy i likwidacji istniejącego rozproszenia. Jednak wyznaczanie terenów budowlanych na wsi tylko w niewielkim stopniu porządkowało zabudowę. Rolnicy preferowali bowiem układy rozproszone.

W okresie powojennym o zmianach sytuacji mieszkaniowej decydowały zasady centralnego rozdziału środków inwestycyjnych na budownictwo (Kulesza 1995). Teoretycznie ich wielkość zależała od potrzeb, te zaś określano za pomocą statystycznego deficytu mieszkań, rejestrów w spółdzielniach mieszkaniowych oraz planowanych inwestycji gospodarczych (nowe państwowe przedsiębiorstwa), które przyciągały ludność. Na ogół polityka centralnego rozdziału środków sprzyjała wyrównywaniu warunków bytowych ludności w różnych częściach kraju. Odgórnie narzucane normy i standardy (związane z zasiedlaniem mieszkań, z typizacją projektów budowlanych) ujednoliciły też zabudowę mieszkaniową Polski.

W latach 80. nastąpił regres w budownictwie mieszkaniowym związany z ogólnym kryzysem społeczno-gospodarczym kraju. Wpłynął on na rozregulowanie systemu funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej, zmniejszenie dostępności mieszkań i wydłużenie okresu oczekiwania na ich uzyskanie. Dodatkowo doszło do znacznej dekapitalizacji zabudowy mieszkaniowej pochodzącej sprzed II wojny światowej, a także z pierwszych lat powojennych (Andrzejewski 1987).

Obecnie, w nowych warunkach gospodarczych, o rozwoju budownictwa mieszkaniowego decyduje popyt efektywny, a nie plan i ustalenia centralne. W krajobrazie wiejskim pojawiają się nowe osiedla, zakłady usługowe, centra handlowe itp. Zmieniają się funkcje obszarów wiejskich, szczególnie na terenach sąsiadujących z aglomeracjami miejskimi. Od początku lat 90. obserwuje się też spadek liczby budowanych mieszkań. Fakt ten należy wiązać z dużym wzrostem kosztów wywołanym wycofaniem się państwa z dotacji do produkcji materiałów budowlanych. Kolejną przyczyną jest zmniejszanie się poziomu dochodów ludności oraz komercjalizacja kredytów mieszkaniowych. Wystarczy wspomnieć, że za przeciętne wynagrodzenie miesięczne w Polsce można kupić tylko 0,6 m² mieszkania, podczas gdy w krajach Unii Europejskiej 2–3 m² (Marzał 1999). W najbliższych latach polityka gospodarcza państwa, poprzez działania kompleksowe (wprowadzenie odpowiednich rozwiązań systemowych, instytucjonalnych i ekonomiczno-finansowych), powinna zmierzać do zahamowania recesji budownictwa mieszkaniowego. Spadkowi liczby oddawanych

mieszkań towarzyszy jednak zdecydowana poprawa ich jakości. W wyniku powszechnego dostępu do materiałów budowlanych i nowoczesnych technologii powstające współcześnie budynki mieszkalne różnią się od tych z okresu socjalistycznego.

W 1994 r. wprowadzona została kolejna ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415), która radykalnie zmieniła mechanizmy uczestnictwa społecznego w procesie sporządzania planów przestrzennych (Gorzym-Wilkowski 1999). Zakładała ona trójszczeblowy system planowania przestrzennego, w którym gmina zajmuje się planowaniem realizacyjnym. Bardzo silną pozycję otrzymała w niej własność prywatna, co umożliwiała wielu właścicielom działek forsowanie w gminie własnych interesów. W rezultacie, zagospodarowanie przestrzenne gminy rozwijało się w sposób żywiołowy, często nie uwzględniając zasad racjonalnego ładu przestrzennego, przez co doszło do pogłębienia procesu rozpraszania zabudowy na terenach wiejskich.

Dzięki ustawie z 1994 r., po raz pierwszy w planach miejscowych gmin pojawiły się zapisy dotyczące kształtu zabudowy mieszkaniowej. Plany miejscowe miały określać dopuszczalną liczbę kondygnacji, wysokość budynków, a czasem nawet kształt i kolor dachu, kolor ścian itp.

Obecnie obowiązującą jest uchwalona 27 marca 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717). Nowe przepisy ograniczają możliwość zabudowy zagrodowej w rozproszeniu. We wcześniejszym okresie inwestorzy w strefach podmiejskich często budowali domy o małej powierzchni na gruntach rolnych. Wystarczyła tylko deklaracja inwestora, że będzie prowadził gospodarstwo rolne, a otrzymywał on pozwolenie na budowę. Aktualnie, w wolnej niezabudowanej przestrzeni można budować tylko wówczas, gdy gospodarstwo rolne przekracza średnią powierzchnię w danej gminie. Zapis ten ogranicza nadużywanie przepisów ustawy z 1994 r. dotyczących zabudowy siedliskowej.

Podstawowym dokumentem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu jest plan miejscowy. Posiada on rangę przepisu gminnego, zaś jego sporządzenie jest zadaniem gminy. Natomiast inne organy publiczne mają prawo do ingerowania w kształt planu miejscowego w ramach swoich kompetencji – przede wszystkim dla realizacji celów publicznych o charakterze ponadgminnym.

Plan miejscowy, czyli plan zagospodarowania przestrzennego danego obszaru, określa precyzyjnie sposób i intensywność wykorzystania terenów na różne cele, w tym – mieszkaniowe. Plan miejscowy przesądza o rozmieszczeniu stref użytkowania terenów, o układzie sieci drogowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej, a także o podziale całości obszaru na tzw. jednostki strukturalne (osiedla mieszkaniowe). W planach tych ustalane są szczegółowe warunki zabudowy (Szołgin 1991). Plany miejscowe cechują się dużą szczegółowością. Gmina ma prawo bardzo szczegółowo określać fizjonomię

i usytuowanie nowej zabudowy. Może nawet wskazywać na materiał budowlany, z którego mają powstawać domy oraz określać jego kolorystykę. Jednak jak pokazuje praktyka, miejscowe plany zwykle nie ingerują aż tak głęboko w kształtowanie wizerunku wsi. Ograniczają się często do wyznaczenia linii zabudowy i określenia dopuszczalnej wysokości budynku.

Poza omówionymi ustawami na realizowane obecnie procesy inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego wpływ mają także inne dokumenty, wśród których wymienić należy:

- *Prawo budowlane* (z 7 lipca 1994 r.) – regulujące zasady postępowania w trakcie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych (Dz.U. Nr 89, poz. 414),
- *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (z 21 sierpnia 1997 r.), która normuje zagadnienia podziału nieruchomości, dysponowania gruntami publicznymi oraz wywłaszczania i wyceny nieruchomości (Dz.U. Nr 15, poz. 741),
- *Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (z 3 lutego 1995 r.), regulująca zasady ochrony i rekultywacji gruntów rolnych i leśnych, a także procedury związane z przeznaczaniem tych gruntów na inne cele (Dz.U. Nr 16, poz. 78),
- *Ustawa o ochronie przyrody* (z 16 kwietnia 2004 r.), która określa zasady ochrony dziko występujących roślin i zwierząt oraz kompleksów przyrodniczych (Dz.U. Nr 92, poz. 880),
- *Ustawa o lasach* (z 28 września 1991 r.) – określająca zasady ochrony zasobów leśnych, ich powiększania oraz sposoby gospodarowania nimi (Dz.U. Nr 101, poz. 414),
- *Ustawa o drogach publicznych* (z 6 maja 1985 r.), rozstrzygająca kwestie związane z budową i utrzymaniem dróg i ulic, a także z lokalizowaniem obiektów budowlanych w pasach drogowych i w ich sąsiedztwie (Dz.U. Nr 14, poz. 60).

Dwa pierwsze dokumenty nawiązują bezpośrednio do efektów działań administracyjno-prawnych prowadzonych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przede wszystkim do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe regulują zasady postępowania z poszczególnymi składnikami przestrzeni poprzez wprowadzenie specyficznych zakazów, nakazów i normatywów, wraz z procedurami ich egzekwowania (Gorzym-Wilkowski 1999).

2. GŁÓWNE CECHY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W OKRESIE POWOJENNYM

Po roku 1945, w wyniku działań wojennych i związanych z nimi strat w budownictwie mieszkaniowym, zaistniała konieczność odbudowy wielu mieszkań. W latach 1950–2002 w Polsce miał miejsce ponad dwukrotny przyrost zasobów

mieszkaniowych (tab. 1, ryc. 1). Przez cały okres powojenny rosła przede wszystkim liczba nowych mieszkań w miastach. Ogółem wzrost liczby mieszkań w miastach w analizowanym okresie osiągnął ponad 200%, podczas gdy na wsi wyniósł tylko 60%. Trzeba tu jednak dodać, że miasta cechował dynamiczny wzrost liczby mieszkańców, podczas gdy na wsi liczba ludności utrzymywała się na podobnym poziomie.

W powojennym okresie dokonywała się poprawa standardu mieszkań. Następowala ona głównie poprzez zastępowanie budynków starych, o złym stanie technicznym – nowymi, rozbudowę budynków istniejących oraz ich modernizację i wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne.

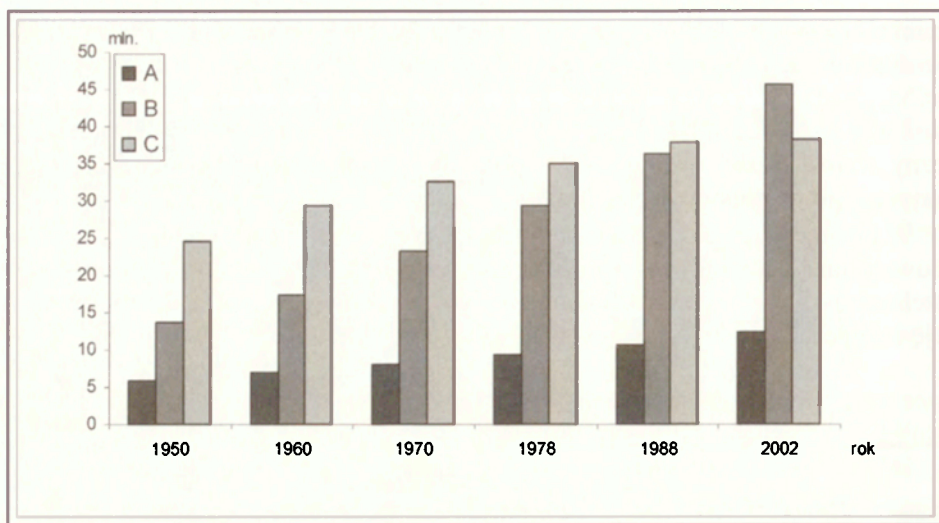
Tab. 1. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych w Polsce

Lata	Typ jednostki osadniczej	Mieszkania	Izby w min	Ludność	Przeciętna liczba:		
					izb w mieszkaniu	osób	osób na izbę
1950	miasto	2,4	6,0	9,2	2,4	3,8	1,5
	wieś*	2,7	7,7	14,7	2,8	5,4	1,9
1960	miasto	3,6	8,9	13,6	2,4	3,8	1,5
	wieś	3,5	9,4	15,1	2,4	4,3	1,8
1970	miasto	4,6	12,8	16,9	2,8	3,7	1,3
	wieś	3,5	10,4	15,0	3,0	4,3	1,4
1978	miasto	5,8	17,7	19,5	3,1	3,4	1,1
	wieś	3,5	11,6	14,6	3,3	4,1	1,3
1988	miasto	7,0	23,1	22,5	3,3	3,2	1,0
	wieś	3,7	13,1	14,6	3,6	4,0	1,1
2002	miasto	7,9	27,6	23,3	3,5	3,0	0,8
	wieś	3,8	15,4	14,5	4,1	3,9	0,9

* dla 1950 brak danych dotyczących mieszkań na wsi, w tabeli ujęto budynki mieszkalne

Źródło: Roczniki Statystyczne Polski z różnych lat.

Na skutek realizowania nowego budownictwa oraz w wyniku ubytków naturalnych i wyburzeń, udział mieszkań najstarszych systematycznie malał, zaś wzrastał odsetek tych najmłodszych. Pomimo to, mieszkania stare, w budynkach wzniesionych przed 1945 r., stanowią współcześnie jeszcze ponad 27% ogólnych zasobów mieszkaniowych, zaś mieszkania stosunkowo nowe, znajdujące się w domach wybudowanych po 1978 r. – 26% ogółu zasobów (tab. 2). Nowo powstałe mieszkania posiadały znacznie większą powierzchnię i liczbę izb, co przyczyniło się do zmniejszenia przeciętnego zaludnienia mieszkań.



Ryc. 1. Wzrost liczby mieszkań (A), izb (B) i ludności (C) w Polsce w latach 1950–2002
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Increase of numbers of dwellings (A), rooms (B) and population (C) in Poland, 1950–2002

Pomimo zauważalnego polepszenia warunków mieszkaniowych sytuacja w tym zakresie nadal nie jest zadowalająca. W 2002 r. ponad 4 mln osób (10,7% ogółu ludności) żyło w mieszkaniach przeludnionych¹, przy czym na wsi wskaźnik ten wynosił 13,9% ogółu ludności, w miastach zaś 8,8%.

Tab. 2. Mieszkania zamieszkałe według okresu wybudowania budynku

Lata	Typ jednostki osadniczej	Przed 1945	1945–1970	1971–1978	1979–1988	1989–2002
		w %				
1978	miasto	39,4	37,3	23,3	–	–
	wieś	46,4	41,2	12,4	–	–
1988	miasto	27,9	29,5	21,6	21,0	–
	wieś	35,5	36,1	14,2	14,2	–
2002	miasto	21,4	25,5	19,8	20,1	12,1
	wieś	27,1	29,8	15,0	15,8	10,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Kolejną cechą budownictwa mieszkaniowego, która podlegała zmianom było wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Na wsi jest ona dużo gorsza niż w mieście. Ten niedostateczny stopień wyposażenia wsi w elementy infrastru-

¹ Za mieszkania przeludnione uważa się takie, w których na jedną izbę przypada 2 i więcej osób.

ktury obniża standard życia i atrakcyjność obszarów wiejskich dla potencjalnego inwestora.

Pierwszy etap rozwoju infrastruktury technicznej na obszarach wiejskich przypada na lata 1950–1960. Główny nacisk położono wówczas na elektryfikację wsi. W następnym dziesięcioleciu wyraźnie zwiększyła się długość sieci wodociągowej (ponad 2-krotnie) oraz prawie 2-krotnie wzrosła liczba odbiorców gazu sieciowego (Gałązka 2003). W kolejnych latach nastąpiła bardzo wyraźna poprawa wyposażenia mieszkań wiejskich w instalacje sanitarne. W latach 70. 4-krotnie wzrosła długość sieci wodociągowej, ponad 3-krotnie długość sieci kanalizacyjnej, a także blisko 3-krotnie długość sieci gazowej. Kolejna dekada cechowała się niestety wyraźnym spowolnieniem tempa rozwoju infrastruktury, niekiedy postrzeganym jako regres (Gałązka 2003). Natomiast w latach 90., dzięki upodmiotowieniu samorządów lokalnych oraz funduszom pomocowym Unii Europejskiej (głównie PHARE i ISPA) na obszarach wiejskich nastąpiła wyraźna poprawa w zakresie infrastruktury – długość sieci kanalizacyjnej na wsi wzrosła aż 6-krotnie, sieci gazowej 4-krotnie, zaś wodociągowej 3-krotnie (tab. 3).

Pomimo wielu korzystnych zmian, mieszkania na wsi są w dalszym ciągu gorzej wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne niż w miastach. Na przykład w 2002 r. do wodociągu (łącznie sieciowego i lokalnego) było podłączonych 98,7% mieszkań w miastach, zaś na wsi 89,2%. Największe dysproporcje dotyczą wyposażenia w gaz sieciowy – posiada go 75% mieszkań w miastach i tylko 17,4% na wsi. Trzeba tu jednak dodać, że w przypadku dużego rozproszenia sieci osadniczej na terenach wiejskich rozwój sieci gazowej jest utrudniony i nie zawsze ekonomicznie uzasadniony. Podobnie rozproszenie sieci osadniczej jest poważną przeszkodą w rozwoju kanalizacji na obszarach wiejskich (Pięćek 2005).

Tab. 3. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne

Wyszczególnienie	W tym mieszkania wyposażone w (%):					
	wodociąg	ustęp	łazienkę	cieplą wodę	centralne ogrzewanie	gaz z sieci
1970	47,3	32,9	29,5	4,9	22,2	27,3
2002	95,6	88,1	87,0	83,0	77,8	56,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Duże zmiany następowały również w zakresie materiałów budowlanych stosowanych w budownictwie mieszkaniowym. W latach 60. na wsi nastąpiła masowa wymiana budownictwa drewnianego na murowane, a także zmiana starych pokryć dachowych (słoma, gont, papa) na eternitowe. Na terenach, na których parcelowano majątki ziemskie, mieszkańcy wsi często wykorzystywali materiał

budowlany pochodzący z budynków gospodarczych na budowę własnych domów. Pojawiło się również budownictwo wielorodzinne (bloki). Związane to było z procesem tworzenia PGR-ów, które oferowały swoim pracownikom mieszkania w blokach. Natomiast w miastach powstawały osiedla mieszkaniowe budowane z „wielkiej płyty”. Te blokowiska mieszkaniowe cechowały się niską jakością wykonania i wykończenia. W latach 70. i 80. następowała ich degradacja, na co wyraźny wpływ miała polityka państwa. Ograniczone środki publiczne kierowane były na budowę nowych mieszkań kosztem nakładów na utrzymanie zasobów (Andrzejewski 1987). W rezultacie, w najbliższym czasie całe osiedla domów wielorodzinnych z okresu PRL-u będą musiały ulec rewitalizacji lub być wymienione na nowe.

Przemiany zapoczątkowane w 1989 r. zmieniły zasadniczo warunki kształtowania nowego budownictwa mieszkaniowego zarówno w odniesieniu do sfery ekonomicznej, jak i techniczno-organizacyjnej. Wraz z pojawieniem się wolnego rynku poprawił się dostęp do różnorodnych materiałów budowlanych i nowoczesnych technologii, zwiększyła się liczba przedsiębiorstw oferujących usługi budowlane, co wywarło wpływ na jakość budowanych współcześnie domów. Jednocześnie zwiększyły się jednak koszty budowy. W efekcie, w porównaniu do lat 80., pogorszyły się ekonomiczne możliwości rozwoju budownictwa.

Pomimo niewątpliwego postępu w rozwoju budownictwa mieszkaniowego Polskę nadal cechuje słabe nasycenie mieszkaniami. W 2002 r. osiągnęło ono wielkość 328 mieszkań na 1000 osób i należy do najniższych wśród krajów europejskich (Słowacja – 312, Litwa – 353, Czechy – 365, Austria – 399, Bułgaria – 418, Niemcy – 452, Francja – 491, Szwajcaria – 510). Za zasadniczą przyczynę tego stanu należy uznać niższe niż w innych krajach nakłady finansowe państwa na rozwój budownictwa mieszkaniowego. W Polsce na ten cel przeznaczano przeciętnie 4–5% PKB i 20% środków inwestycyjnych, podczas gdy w krajach Europy Zachodniej przeznaczano na ten cel 5–6% PKB i 25–30% nakładów inwestycyjnych (Gorczyca 1996).

3. PRZESTRZENNE ZRÓŻNICOWANIE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest przestrzennie zróżnicowana, zaś obraz sieci osadniczej kraju jest wynikiem nakładania się form powstałych w przeszłości z tworzonymi współcześnie. Duże dysproporcje regionalne ukształtowały się przede wszystkim w XIX w. pod wpływem zróżnicowanych warunków społeczno-ekonomicznych w poszczególnych zaborach. Na obraz ten składają się głównie: budownictwo mieszkaniowe, zabudowania gospodarcze oraz infrastruktura techniczna (drogi, sieci wodociągowe, gazowe, trakcje elektroenergetyczne itp.).

Rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych nie odpowiada zróżnicowaniu gęstości zaludnienia. W rezultacie występują znaczne rozpiętości w stopniu nasycenia w mieszkania (tab. 4). Najwyższy wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 osób jest w województwach łódzkim i mazowieckim, najniższy – w podkarpackim. Różnica skrajnych wartości jest duża, wynosi niemal 30%. Nasuwa się wniosek, że nasycenie mieszkań uzależnione jest od stopnia zurbanizowania obszaru oraz struktury agrarnej.

Tab. 4. Liczba mieszkań wg województw w latach 1950–2002

Województwo	Liczba mieszkań w tys.						Liczba mieszkań na 1000 ludności					
	1950	1960	1970	1978	1988	2002	1950	1960	1970	1978	1988	2002
Dolnośląskie	442	546	621	731	854	936	255	238	242	266	290	322
Kujawsko-pomorskie	304	351	409	482	564	625	229	223	231	254	276	302
Lubelskie	378	439	482	532	598	639	233	239	245	260	271	291
Lubuskie	129	167	192	230	275	307	247	229	235	258	280	304
Łódzkie	547	618	682	765	846	869	255	262	274	295	313	333
Małopolskie	454	548	634	720	813	899	226	234	242	255	263	278
Mazowieckie	771	987	1146	1316	1480	1642	233	249	263	280	296	320
Opolskie	189	216	246	274	300	312	247	247	248	264	278	293
Podkarpackie	300	352	393	442	507	552	231	233	235	244	251	262
Podlaskie	198	227	248	280	328	360	227	234	237	257	276	298
Pomorskie	246	308	389	479	569	652	223	216	228	252	272	299
Śląskie	787	952	1123	1313	1515	1560	258	262	275	290	309	329
Świętokrzyskie	234	264	292	323	361	379	228	231	244	259	274	292
Warmińsko-mazurskie	179	235	264	310	375	422	216	218	220	244	269	295
Wielkopolskie	491	557	647	745	864	953	227	223	233	250	267	284
Zachodniopomorskie	200	258	311	386	467	528	240	221	227	255	281	311

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS – podsystem „Miejscowość”.

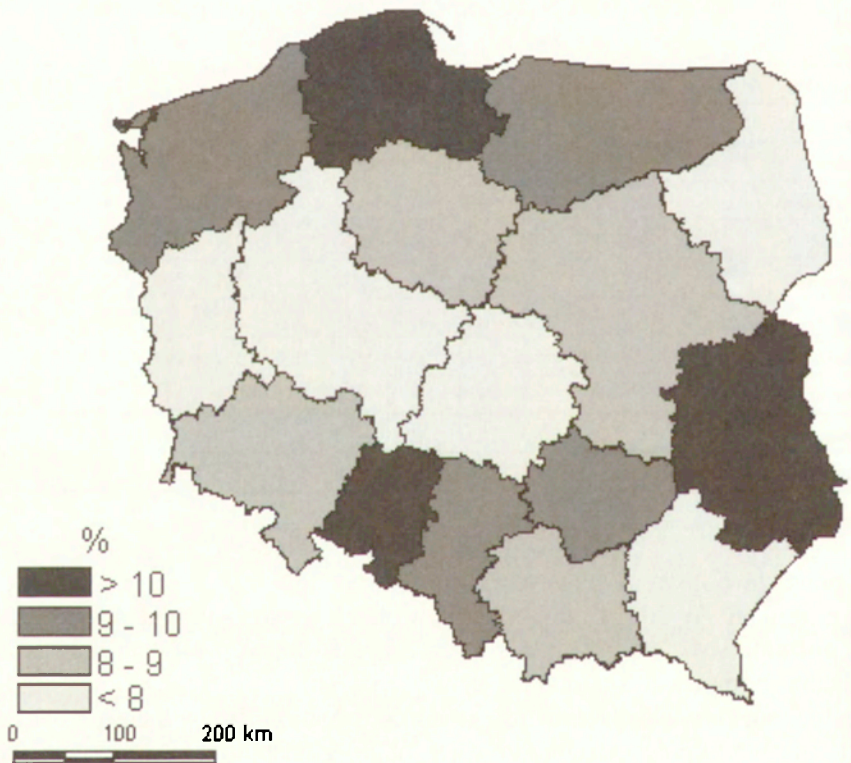
Z przedstawionym rozmieszczeniem zasobów mieszkaniowych wiąże się deficyt mieszkań¹. W 2002 r. na obszarach wiejskich brakowało mieszkań w około 10% gospodarstw domowych. Najwyższe braki występowały w województwie lubelskim, pomorskim i opolskim (ryc. 2).

Jeśli chodzi o wiek zasobów mieszkaniowych, to można wyodrębnić obszary, na których występuje stosunkowo dużo domów wybudowanych przed 1945 r.

¹ Statystyczna różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań (wyrażona w odsetkach) $D_m = (L_{gd} - M_{og}) * 100 / M_{og}$ gdzie: D_m – deficyt mieszkań, L_{gd} – liczba gospodarstw domowych, M_{og} – liczba mieszkań ogółem

Koncentrują się one w zachodniej i południowo-zachodniej Polsce, czyli na obszarach, które Polska uzyskała po II wojnie światowej. W województwach dolnośląskim, lubuskim i opolskim ich udział wynosi nawet ponad 40% i znacznie przewyższa przeciętną dla kraju (23%). Taki stan wynika z obaw o przyszłość ludności, która napłynęła na tzw. Ziemię Odzyskaną. Do dziś obserwować można tam wsie (głównie na terenach przygranicznych), w których nie dokonano żadnych inwestycji budowlanych. Wiele gospodarstw jest zrujnowanych i pozbawionych perspektyw. Całość Ziemi Zachodnich i Północnych wykazuje 5-10-krotnie wyższy udział mieszkań pochodzących sprzed 1945 r. niż w pozostałej części kraju. Na terenach tych, ze względu na stosunkowo wysoki poziom nasycenia mieszkaniami starymi, po II wojnie światowej miał miejsce znikomy ruch budowlany. W najbliższym czasie tam będzie nasilał się problem dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych (Gałązka 2005).

Wyraźne zróżnicowanie przestrzenne jest widoczne również w zakresie wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne. Generalnie



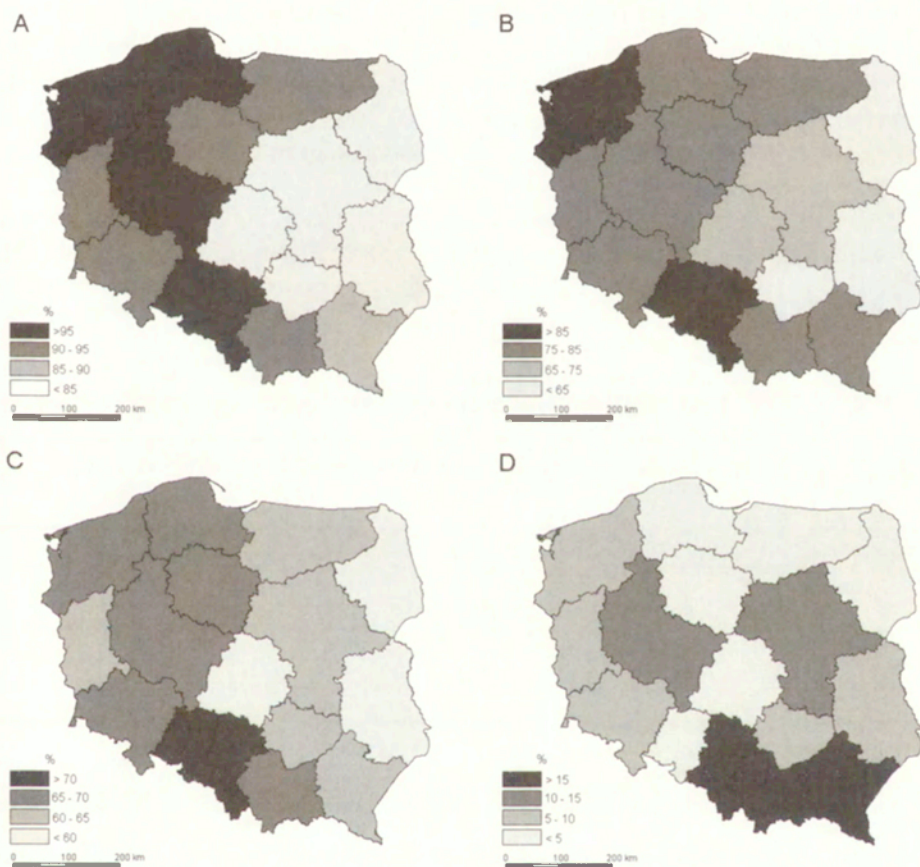
Ryc. 2. Deficyt mieszkań na obszarach wiejskich Polski (%), 2002

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Deficit of dwellings in the rural areas of Poland (%), 2002

najlepiej wyposażone mieszkania wiejskie znajdują się w województwach zachodniej Polski (ryc. 3). Wynika to ze sprzyjających uwarunkowań rozwoju, w tym, przede wszystkim, mniejszego rozdrobnienia gospodarstw, wysokiego udziału zasobów należących niegdyś do państwowych gospodarstw oraz mniej-szego niż na wschodzie kraju rozproszenia sieci osadniczej (Gałązka 2003).

W przypadku województw podkarpackiego, małopolskiego i śląskiego czynnikiem decydującym o stosunkowo dobrym wyposażeniu w gaz sieciowy jest dostępność do miejscowych złóż gazu. Natomiast województwa środkowej i wschodniej części kraju cechują się niskim standardem wyposażenia (podla-skie, lubelskie, świętokrzyskie, łódzkie, mazowieckie). Odsetek domów sub-



Ryc. 3. Wyposażenie mieszkań wiejskich w podstawowe instalacje, 2002; A – wodociąg; B – łazienka; C – centralne ogrzewanie; D – gaz

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Equipment of rural dwellings in basic medias; A – water supply system; B – bathroom; C – central heating; D – gas

standardowych¹ w wymienionych województwach waha się od 17,8% do 11,5%. Jest on wyższy od wskaźnika ogólnopolskiego, który wynosi ok. 10%.

Według A. Gałązki (2005) pozytywnym aspektem problemów mieszkaniowych wsi polskiej jest to, że w najistotniejszych składowych sytuacji mieszkaniowej (dekapitalizacji zasobów, braków w wyposażeniu, deficytu mieszkań) nie ma zjawiska współwystępowania, wzajemnego nakładania się zjawisk problemowych. Dzięki temu realna staje się dalsza poprawa sytuacji mieszkaniowej na obszarach wiejskich kraju.

4. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM NA TLE KRAJU

Pod względem zasobów mieszkaniowych województwo lubelskie na tle innych obszarów kraju wypada niekorzystnie. Złożyło się na to wiele przyczyn mających związek z zapóźnieniem gospodarczym regionu i niekorzystnymi tendencjami demograficznymi.

Istniejące na obszarach wiejskich zasoby mieszkaniowe cechuje znaczny udział budynków starych, wybudowanych jeszcze przed 1945 r. (tab. 5). W 2002 r. ich udział wynosił 11% i był zbliżony do odsetka domów wybudowanych w latach dziewięćdziesiątych.

Tab. 5. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych we wsiach województwa lubelskiego, 1970–2002

Okres budowy	Udział domów (%)			
	1970	1978	1988	2002
Przed 1944	42,9	31,3	20,9	10,7
1945–1970	57,1	54,9	48,4	40,3
1971–1978	–	13,8	15,7	17,6
1979–1988	–	–	15,0	17,1
1989–2002	–	–	–	11,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

¹ Substandardowe warunki mieszkaniowe – składają się na nie 3 kategorie cech wyodrębnione ze względu na:

1 – zły stan techniczny budynku (mieszkania w budynkach wybudowanych przed 1979 r., z liczbą mieszkań 1 i z 1 izbą, mieszkania w budynkach wybudowanych przed 1945 r., bez kanalizacji, mieszkania w budynkach wybudowanych przed 1971 r., bez wodociągu),

2 – niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje; obejmuje ona mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu,

3 – nadmierne zaludnienie, obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób.

Powojenne tempo rozwoju budownictwa na obszarach wiejskich woj. lubelskiego w porównaniu z przeciętną krajową było wolniejsze. W całym badanym okresie 1950–2002, liczba mieszkań w Polsce wzrosła o 11,2%, zaś na Lubelszczyźnie jedynie o około 9,4%. To niższe tempo zmian spowodowane było tym, iż w województwie lubelskim nowe mieszkania bardzo często powstawały na miejscu starych, technicznie zużytych, które ulegały rozbiórce. W konsekwencji rzeczywista liczba mieszkań na wsi nie ulegała zmianie, podwyższał się natomiast ich standard. Ponadto poprawiały się warunki mieszkaniowe, co było wynikiem nie tylko nowego budownictwa, ale także znacznego odpływu ludności wiejskiej do miast i spadku ogólnej liczby mieszkańców wsi.

Bezpośrednio po wojnie mieszkania na obszarach wiejskich obecnego województwa lubelskiego cechowały się wysokim zagęszczeniem osób na 1 izbę (średnio 2,47), co wiązało się z ich wielkością. Były one zazwyczaj małe, przeciętnie posiadały mniej niż 2 izby (tab. 6). W ostatnim okresie (1988–2002) nastąpił duży wzrost średniej powierzchni mieszkań do prawie 85 m². Dzięki temu znacznej poprawie uległy wskaźniki zagęszczenia i przestronności mieszkań. W rezultacie sytuacja woj. lubelskiego przedstawia się pod tym względem stosunkowo dobrze na tle pozostałych województw (tab. 7). Należy jednak pamiętać, że poprawa ta wynikała nie tylko ze wzrostu przeciętnej wielkości mieszkań, lecz także ze wspomnianych już wcześniej procesów demograficznych, charakteryzujących się wyludnianiem wsi lubelskiej.

Tab. 6. Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej na obszarach wiejskich woj. lubelskiego

Rok	Liczba izb w mieszkaniu	Liczba osób na izbę	Liczba osób w mieszkaniu	Liczba mieszkań na 1000 osób	Powierzchnia mieszkania w m ²	Powierzchnia w m ² na 1 osobę
1950	1,76	2,47	4,34	230	–	–
1960	1,96	2,14	4,19	238	–	–
1970	2,51	1,63	4,09	245	52,2	12,7
1978	2,88	1,36	3,91	256	59,2	15,0
1988	3,18	1,20	3,78	269	65,6	17,6
2002	3,79	0,98	3,69	273	84,5	22,9

– brak danych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Niestety pod względem wyposażenia mieszkań w infrastrukturę techniczną i instalacje sanitarne Lubelszczyzna znajduje się na ostatnich miejscach w kraju (tab. 7). Równie złą sytuację obserwowano w podobnie słabo rozwiniętych gospodarczo województwach świętokrzyskim i podlaskim. Właściwie jedynym wyjątkiem jest nieco wyższa pozycja województwa w zakresie wyposażenia w gaz sieciowy, które zależy w znacznym stopniu od dostępności do lokalnych źródeł gazu i od przebiegu rurociągów.

Tab. 7. Wskaźniki charakteryzujące sytuację mieszkaniową na obszarach wiejskich województw, 2002

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba			Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ²		Odsetek mieszkań wyposażonych w:							
	izb w 1 mieszkaniu	osób w 1 mieszkaniu	osób na 1 izbę	1 mieszkania	na 1 osobę	wodociąg		ustęp splukiwany	gaz z sieci	łazienkę	ciepłą wodę bieżącą	centralne ogrzewanie	
						razem	sieciowy						
Dolnośląskie	4,18	3,61	0,87	82,5	22,8	94,7	74,5	78,4	8,6	80,8	70,7	65,8	
Kujawsko-Pomorskie	3,97	3,91	0,99	80,1	20,5	92,6	77,7	77,6	1,8	78,2	68,8	66,7	
Lubelskie	3,79	3,69	0,98	84,5	22,9	80,4	60,2	58,5	9,2	61,0	57,5	54,0	
Lubuskie	4,23	3,73	0,88	82,2	22,0	94,9	72,6	81,7	6,5	83,3	76,1	62,5	
Łódzkie	3,94	3,66	0,93	84,0	22,9	84,9	73,5	64,0	3,3	66,0	61,1	58,3	
Małopolskie	4,23	4,21	1,00	88,4	21,0	91,8	51,5	81,0	48,5	83,0	80,0	67,5	
Mazowieckie	3,89	3,78	0,97	83,4	22,1	80,7	56,1	66,4	14,3	67,0	63,0	62,3	
Opolskie	4,73	3,86	0,82	95,0	24,5	96,7	89,9	85,4	2,5	88,4	85,5	74,5	
Podkarpackie	4,10	4,18	1,02	86,2	20,6	88,7	57,8	75,6	58,0	78,3	76,0	60,1	
Podlaskie	4,20	3,72	0,89	88,6	23,8	80,8	66,3	61,4	2,6	63,7	61,7	49,4	
Pomorskie	4,18	4,10	0,99	83,2	20,3	96,3	79,3	85,4	4,3	84,2	76,5	68,5	
Śląskie	4,40	3,66	0,83	89,6	24,5	95,5	76,4	86,0	28,6	87,7	84,8	78,9	
Świętokrzyskie	3,81	3,79	1,00	81,4	21,5	80,9	64,7	60,7	8,4	63,2	57,8	60,9	
Warmińsko-Mazurskie	3,85	3,83	1,00	73,0	19,1	90,7	70,5	75,0	2,4	76,1	66,2	60,9	
Wielkopolskie	4,32	4,11	0,95	90,9	22,1	95,1	83,8	82,5	12,0	83,3	75,1	69,5	
Zachodniopomorskie	4,00	3,68	0,93	76,3	20,7	96,8	84,2	84,2	9,2	85,9	76,1	67,3	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

III. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W OKRESIE TRANSFORMACJI

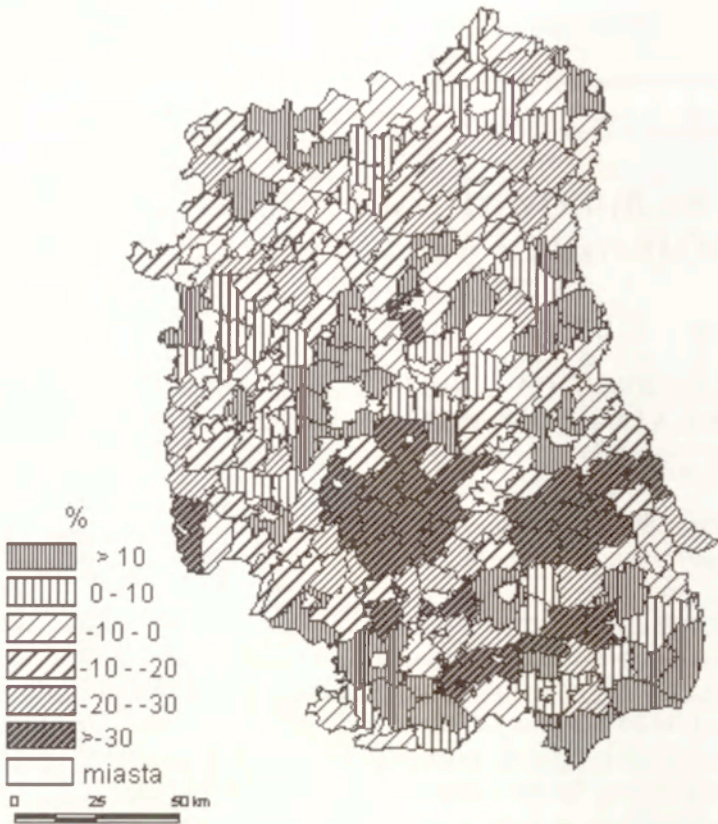
1. GŁÓWNE CZYNNIKI ROZWOJU BUDOWNICTWA W LATACH 1988–2002 NA OBSZARACH WIEJSKICH WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Cechą szczególną województwa lubelskiego jest przede wszystkim bardzo wczesne ujawnienie się, a następnie utrwalanie i pogłębienie regresywnych tendencji demograficznych, zwłaszcza na obszarach wiejskich. Zmiany ludnościowe zachodzące na obszarach wiejskich woj. lubelskiego w latach 1950–2002 cechowały się dużym zróżnicowaniem terytorialnym (baza danych GUS, podsystem „Miejscowość”). Wzrost liczby ludności nastąpił jedynie w 59 gminach wiejskich, tj. w 30% ogółu jednostek. Skupiały się one głównie w południowej i środkowej części regionu, pozostającej w strefie oddziaływania ośrodków miejskich – Lublina, Puław, Zamościa, Hrubieszowa i Chełma (ryc. 4). Obszary w strefie oddziaływania miast miały w okresie powojennym korzystne warunki rozwoju – dzięki dobrej dostępności komunikacyjnej mieszkańcy wsi mogli dojeżdżać do pracy w mieście, korzystać z miejskiej sieci handlowej, szkół, placówek kulturalnych itp. Sprzyjało to rozwojowi ludnościowemu na tych terenach, a także rozwojowi nowego budownictwa.

Odmienne przyczyny złożyły się zaś na wzrost zaludnienia gmin położonych w powiecie hrubieszowskim. W wyniku strat wojennych, a następnie działalności UPA, repatriacji lub przesiedlenia ludności ukraińskiej w ramach akcji „WISŁA”, region ten był zaraz po wojnie znacznie wyludniony. W rezultacie, przy bardzo niskim „poziomie wyjściowym”, stosunkowo niewielki bezwzględny wzrost zaludnienia w latach późniejszych (głównie w latach 1955–1965) zaznaczył się jako wyraźny wzrost względny¹.

W pozostałych 134 gminach wiejskich (70% ogółu) Lubelszczyzny w całym okresie powojennym nastąpił spadek liczby ludności. Proces depopulacji rozpoczął się tam bardzo wcześnie. W kilkunastu gminach położonych głównie na

¹ Nawet przy maksymalnym stanie zaludnienia, przypadającym przeważnie na pierwszą połowę lat 60. zdecydowana większość wiejskich gmin nadbużańskich nie osiągnęła liczby ludności z 1939 r.



Ryc. 4. Zmiana liczby ludności, 1950–2002

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Population changes, 1950–2002

Roztoczu, ubytek ludności nastąpił już w latach 60. Na początku lat 70. proces wyludniania się wsi objął niemal cały obszar Wyżyny Lubelskiej i Rostocza, a także znaczne obszary północnej części województwa. Szczególnie duże nasilenie tego zjawiska miało wówczas miejsce w regionie janowsko-krasnostawsko-hrubieszowskim, oraz przygranicznej części Polesia Lubelskiego. W końcu lat 70. liczba ludności wsi zmalała tam poniżej poziomu z 1950 r.

Proces wyludniania się wsi spowodowany był przede wszystkim ujemnym bilansem migracyjnym, utrzymującym się przez cały okres powojenny (Barwińska 1973, Eberhardt 1989, Miszczyk 1993, Flaga 2002). Skala odpływu ludności ze wsi do miast podlegała wahaniom, lecz stała się do największych w kraju. Trudności ekonomiczne, w tym zwłaszcza załamanie się na rynku pracy w latach 90., przyczyniły się do znacznego ograniczenia ruchów migracyjnych, niemniej czynnik ten zachował swoją dominującą rolę w procesie depopulacji wsi, zwłaszcza na obszarach peryferyjnych.

Drugim czynnikiem przyspieszającym proces wyludniania się wsi był malejący przyrost naturalny. Już od połowy lat 60. słabnące tempo przyrostu naturalnego nie rekompensowało ubytków migracyjnych, zaś od 1996 r. notowany jest ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego. W 2002 r. ubytki naturalne ludności wystąpiły w zdecydowanej większości gmin wiejskich województwa (63% ogółu) i w licznych przypadkach swoją skalą przewyższyły ubytki spowodowane odpływem migracyjnym. W rezultacie gmin wiejskich aktywnych demograficznie, a więc cechujących się przyrostem rzeczywistym ludności, było niewiele i skupiały się one niemal wyłącznie w okolicach większych miast.

Odpływ ludności ze wsi do miast, wobec dużego przeludnienia agrarnego, był procesem nieuniknionym. Z perspektywy ogólnokrajowej był to proces korzystny – zagospodarowanie wolnych zasobów pracy w przemyśle lub innych działach pozarolniczych przyczyniało się do podniesienia efektywności gospodarki narodowej. Jednakże z perspektywy regionu tracącego ludność – na ogół młodą i przedsiębiorczą, skutki negatywne, zarówno te społeczne, jak i ekonomiczne, przewyższają korzyści.

Do negatywnych zjawisk towarzyszących procesowi depopulacji zaliczyć należy przede wszystkim znaczne przyspieszenie tempa starzenia się ludności. W wyniku długotrwałego odpływu ludności do miast, przeważnie ludzi młodych, oraz dużego spadku liczby urodzeń, ludność wiejska Lubelszczyzny należy do najstarszej w Polsce i pod względem odsetka ludności w wieku poprodukcyjnym (19%) ustępuje jedynie województwu podlaskiemu. Szczególnie wysokim poziomem starości demograficznej cechują się te obszary województwa, na których proces depopulacji rozpoczął się najwcześniej.

Starzenie ludności przyczynia się do ekonomicznego regresu wsi – gospodarstwa rolne prowadzone przez ludzi starych są bowiem z reguły nieefektywne i nierozwajowe. Ludzie starzy najczęściej ograniczają się do renowacji budynków już istniejących, zdecydowanie rzadziej zaś do ich wymiany na nowe. Jednocześnie odpływ ludzi młodych, przeważnie wykształconych i bardziej przedsiębiorczych, ogranicza rozwój działalności pozarolniczej, sprzyja zaś utrwalaniu się tradycyjnego, rolniczego charakteru wsi. W efekcie wolniej też rozwija się wiejskie budownictwo mieszkaniowe.

W przyszłości można spodziewać się pogłębiania niekorzystnych procesów ludnościowych wywołanych przede wszystkim ubytkiem naturalnym, w mniejszym zaś stopniu migracją do miast. Paradoksalnie wpływa to korzystnie na „statystyczną” sytuację mieszkaniową na wsi, ale równocześnie osłabia procesy gospodarcze, w tym rozwój infrastruktury, mającej istotny wpływ na warunki życia na wsi.

W latach 90. w związku z reformami ustrojowymi zaszły również istotne zmiany w sferze budownictwa mieszkaniowego. Mieszkania, zarówno w budynkach wielorodzinnych, jak i wolnostojących, przestały pełnić funkcję dóbr socjalnych i stały się towarem. Wysoka (w stosunku do poziomu zarobków)

cena mieszkań sprawia, że ich nabycie przekracza możliwości materialne ok. 80% rodzin w Polsce (Marszał 1999).

Oprócz ceny samego mieszkania, niemniej istotna jest także cena działki budowlanej. Zależy ona od różnych czynników, z których najważniejszym jest lokalizacja – im bliżej miasta, tym cena jest wyższa. Natomiast najtańsze działki nabyć można na terenach mało atrakcyjnych gospodarczo i turystycznie. Duży wpływ na cenę gruntu pod zabudowę mieszkaniową ma również uzbrojenie działki. Teren, do którego doprowadzona jest sieć wodociągowa i kanalizacyjna, może być nawet kilkakrotnie droższy od obszarów nie posiadających takiego wyposażenia. Niemniej zakup działki nieuzbrojonej jest tylko z pozoru tańszy, nie obejmuje bowiem kosztów ponoszonych na jej wyposażenie. Należą do nich wydatki związane z przydziałem mocy na energię elektryczną, wykonaniem przyłącza tymczasowego do transformatora, podłączeniem do sieci gazowej i wodociągowej, podłączeniem do kanalizacji lub budową własnego szamba, studni czy przydomowej oczyszczalni ścieków.

Nierzadko przedmiotem obrotu są działki rolne. W takim przypadku proces przekwalifikowania gruntu rolnego na budowlany jest długotrwały i kosztowny. Gmina może wyrazić zgodę na odrolnienie gruntu pod warunkiem przygotowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zazwyczaj gminy dokonują zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na własny koszt, lecz przy braku środków gmina może wymagać od wnioskodawcy udziału finansowego. W rezultacie działki rolne przeznaczane na cele budowlane nie są dużo tańsze od działek budowlanych.

W tabeli 8 zamieszczono dane dotyczące cen mieszkań oraz gruntów ornych w 2002 r. według województw. Zostały one opracowane na podstawie badania cen nieruchomości oraz cen użytków rolnych w obrocie prywatnym. Województwo lubelskie znajduje się wśród regionów o przeciętnych cenach mieszkań i gruntów rolnych. Równocześnie zajmuje jedno z ostatnich miejsc w kraju w zakresie wielkości dochodów osiąganych przez ludność. Ma to z pewnością negatywny wpływ na podejmowane inwestycje budowlane i skutkuje ogólnie niskim popytem na nowe mieszkania. Pomimo że mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby, spełnia bardzo ważną rolę bytowania i regeneracji rodziny, w świetle przedstawionych uwarunkowań, jest ono na Lubelszczyźnie towarem bardzo droгим.

Na podstawie analizy ogłoszeń zawartych w prasie codziennej, a także ofert agencji i biur nieruchomości, ustalono przybliżone ceny działek budowlanych w różnych częściach województwa w 2002 r. Wahają się one od kilku do 100 zł/m². Najdroższe działki są położone w strefie podlubelskiej (nawet 100 zł/m²), nieco tańsze pod Zamościem i Chełmem (ok. 80 zł/m²), natomiast w strefie podmiejskiej Białej Podlaskiej osiągają wartość około 50 zł/m². W sąsiedztwie mniejszych miast i w ośrodkach gminnych cena m² gruntu osiąga wartość kilkunastu złotych.

Tab. 8. Ceny mieszkań i gruntów ornych według województw, 2002

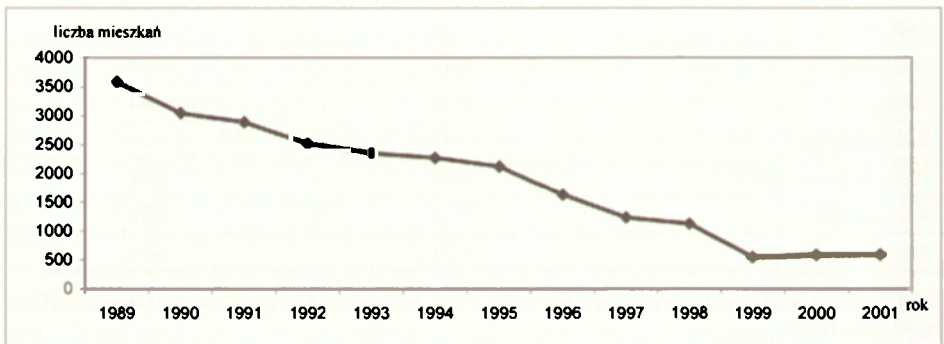
Wyszczególnienie	Mieszkania	Grunty orne
	w zł za 1 m ² powierzchni użytkowej	w zł za 1 ha
Polska	1560	5042
Dolnośląskie	1736	4062
Kujawsko-pomorskie	1432	5587
Lubelskie	1618	4155
Lubuskie	1136	2950
Łódzkie	1297	4711
Małopolskie	2235	7163
Mazowieckie	2704	5517
Opolskie	1323	5603
Podkarpackie	1250	3818
Podlaskie	1337	5078
Pomorskie	1986	4854
Śląskie	1029	5264
Świętokrzyskie	1637	4879
Warmińsko-mazurskie	1501	3291
Wielkopolskie	1183	6276
Zachodniopomorskie	1431	3658

Źródło: załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 lipca 2001 r. (Dz.U. z dnia 11 września 2001 r. Nr 97, poz. 1052).

2. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU

W latach 1989-2001 na terenach wiejskich województwa lubelskiego oddano do użytku około 24 tysiące mieszkań (Roczniki Statystyczne Województw: białkopodlaskiego, chełmskiego, lubelskiego, siedleckiego, tarnobrzeskiego, zamojskiego, US, 1989–1995, Bank Danych Regionalnych, www.stat.gov.pl, 1995–2001). Stanowiło to 8% ogółu mieszkań wybudowanych w tym czasie na terenach wiejskich całego kraju. Trudna sytuacja gospodarcza przyczyniła się do stałego spadku liczby oddawanych do użytku lokali. W ciągu pierwszych pięciu lat transformacji ustrojowej skala nowego budownictwa była jeszcze stosunkowo wysoka – do użytku oddawano około 4 tysiące mieszkań rocznie. O rozwoju budownictwa nie decydował jeszcze realny popyt na mieszkania, lecz była to siła bezwładu, przyzwyczajęń i nawyków z poprzedniego systemu (Kulesza 1995).

Jednak już wówczas zaczął się ujawniać narastający od dawna kryzys mieszkaniowy, który pogłębił się w wyniku przywrócenia lokalom mieszkalnym charakteru towaru, przy jednoczesnym braku odpowiedniej polityki w dziedzinie budownictwa, dostosowanej do nowej sytuacji społeczno-gospodarczej (Marzał 1999). Ponadto, państwo wycofało się z dotacji na ten sektor gospodarki, w związku z czym efekty budowlane obserwowane w latach 90. stawały się coraz skromniejsze. Przede wszystkim brakowało środków finansowych na rozpoczęcie nowych inwestycji, a czasami również kontynuację inwestycji starych. Dopiero w latach 1994–1995 pojawiły się istotne regulacje prawne – m.in. ustawa o formach popierania budownictwa mieszkaniowego (sposobach jego kredytowania) oraz ustawa dotycząca prawa budowlanego. Wobec szybko postępującego ubożenia społeczeństwa, te akty prawne nie miały już jednak większego znaczenia dla pobudzenia ruchu budowlanego. Efektem tego był wyraźny spadek liczby oddawanych do użytku lokali do ok. 600 mieszkań rocznie pod koniec lat 90. (ryc. 5).



Ryc. 5. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich woj. lubelskiego, 1989–2001
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

The number of dwellings built in the rural areas of the Lublin voivodship, 1989–2001

Skala nowego budownictwa na Lubelszczyźnie była zbliżona do średniej krajowej. Przeciętnie oddawano tu około 1,52 mieszkania na 1000 ludności, zaś w Polsce 1,61. Jak już wcześniej wspomniano, na taką sytuację wpłynęły pierwsze lata transformacji, kiedy wskaźnik oddanych mieszkań na 1000 mieszkańców był jeszcze stosunkowo wysoki (tab. 9). Jednak już w 1997 r. jego wartość spadła prawie trzykrotnie w porównaniu z rokiem 1989, a w 2001 r. była sześciokrotnie niższa niż na początku okresu przemian.

Ważną kwestią są duże różnice przestrzenne w zakresie liczby oddawanych mieszkań. W woj. lubelskim najwięcej nowych mieszkań oddano w ostatniej dekadzie na najbardziej atrakcyjnych dla rozwoju budownictwa obszarach podmiejskich Lublina, Łukowa, Chełma, Tomaszowa Lubelskiego i Tarnobroda. Głównym atutem tych terenów jest bliskość miasta oraz niższe niż w mieście

ceny gruntów. Obszary te charakteryzują się ponadto przyrostem naturalnym ludności, dodatnim saldem migracji oraz wysokim deficytem mieszkaniowym. Bardziej dynamiczne w rozwoju budownictwa były też, oprócz stref podmiejskich, zachodnie rejony Lubelszczyzny (ryc. 6), które posiadały korzystne warunki do rozwoju budownictwa szczególnie w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.

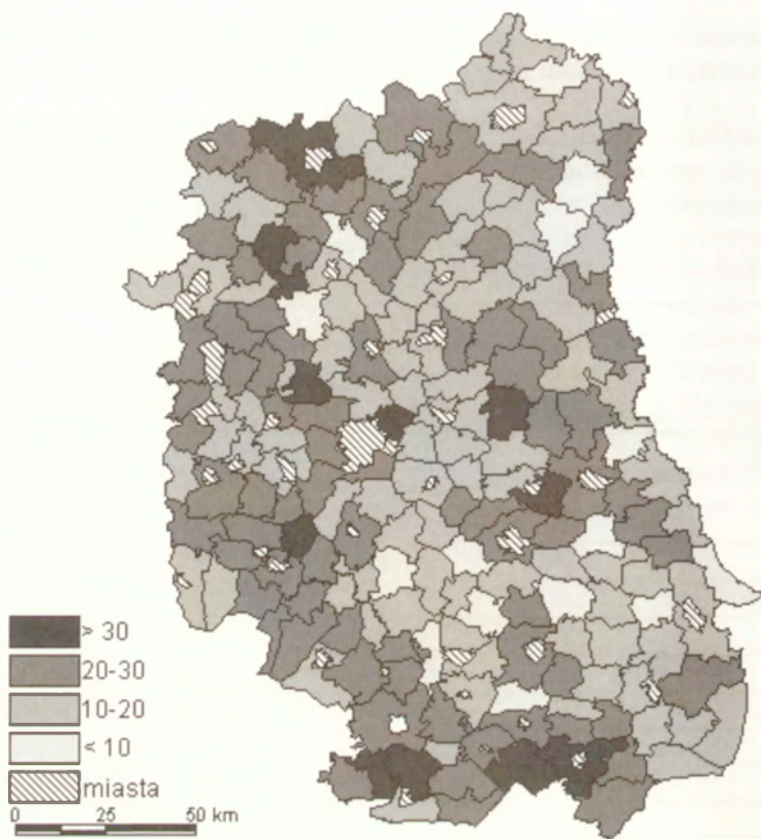
Tab. 9. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich, 1989–2001

Lata	Liczba oddanych mieszkań			
	w województwie lubelskim		w Polsce	
	w tysiącach	na 1000 osób	w tysiącach	na 1000 osób
1989–2001	24,6	19,76	307,0	20,92
1989	3,7	2,97	43,7	2,99
1990	3,1	2,50	35,4	2,43
1991	2,9	2,35	29,0	1,99
1992	2,5	2,04	26,3	1,79
1993	2,4	1,96	22,5	1,53
1994	2,3	1,85	22,9	1,56
1995	2,1	1,73	18,9	1,28
1996	1,6	1,31	16,8	1,14
1997	1,2	0,99	18,5	1,26
1998	1,1	0,91	19,0	1,29
1999	0,5	0,42	16,4	1,11
2000	0,6	0,37	17,7	1,20
2001	0,6	0,36	19,9	1,35

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wyraźny kontrast do powyższych obszarów stanowiły gminy położone na wschodzie regionu, głównie w pasie pogranicza polsko-ukraińskiego i polsko-białoruskiego, gdzie rozmiary nowego budownictwa były niewielkie. Są to tereny typowo rolnicze, z niskim udziałem ludności pozarolniczej oraz wysokim odpływem migracyjnym. Rolnictwo (tradycyjne i niskotowarowe) nie daje tu wystarczających dochodów, aby można było podejmować inwestycje budowlane. Ilościowe efekty nowego budownictwa są na tych terenach zbyt małe, by mogły spowodować wyraźniejszą poprawę sytuacji mieszkaniowej ludności.

Oprócz przygranicznych obszarów województwa lubelskiego, regres budownictwa objął także pozostałe typowo rolnicze i położone peryferyjnie tereny. Na przykład w 2001 r. aż w połowie gmin wiejskich nie oddano do użytku żadnego mieszkania (ryc. 7).



Ryc. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób na obszarach wiejskich woj. lubelskiego, 1989–2001

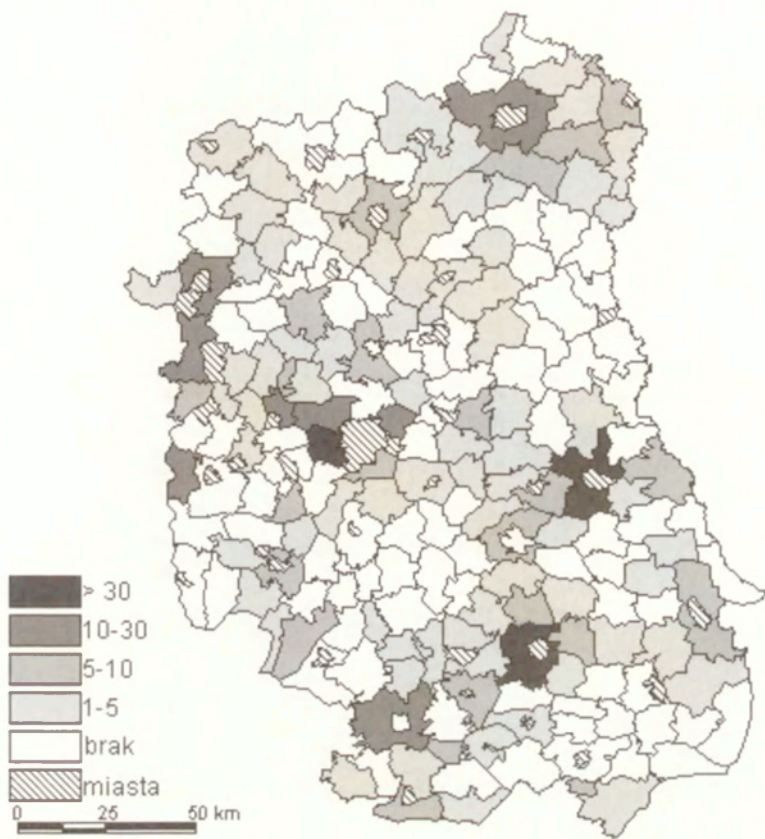
Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS.

The number of dwellings built per 1000 people in the rural areas of the Lublin voivodeship, 1989–2001

3. BUDOWNICTWO W ŚWIETLE WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

W celu przeanalizowania rzeczywistego ruchu budowlanego na terenie województwa lubelskiego wykorzystano w pracy informacje zawarte w rejestrach pozwoleń na budowę prowadzonych przez wydziały architektury w starostwach powiatowych i wybranych urzędach gmin¹.

¹ Rejestr pozwoleń na budowę jest dokumentem urzędowym. Znajdują się w nim wszystkie podstawowe informacje dotyczące wydanych przez organ administracyjny decyzji dotyczących budownictwa, w tym także pozwolenia na budowę nowych budynków mieszkalnych. Pod pojęciem „pozwolenie na budowę” rozumie się decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych.



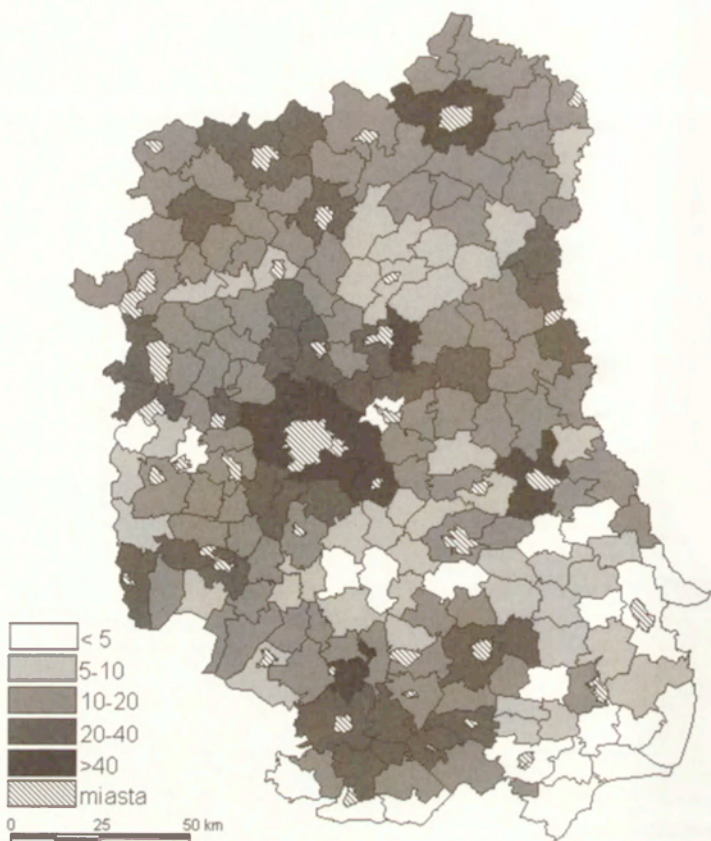
Ryc. 7. Mieszkania oddane do użytku na obszarach wiejskich woj. lubelskiego, 2001

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Dwellings built in the rural areas of the Lublin voivodeship, 2001

Ogółem w latach 1995–2001 na obszarach wiejskich województwa lubelskiego wydano około 21 tysięcy pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych, jednak ich liczba była zróżnicowana zarówno w czasie, jak i przestrzeni. Najwięcej zezwoleń wydano w 1999 r. (ponad 18% ogółu). Wynikało to z planowanych na rok 2000 zmian w prawie budowlanym, jak również zapowiadanej redukcji odpisów podatkowych, związanych z ulgami budowlanymi. Inwestorzy jeszcze w 1999 r. chcieli rozpocząć budowę budynków mieszkalnych, aby móc skorzystać z ulgi finansowej.

Średnio na obszarach wiejskich województwa w okresie 1995–2001 na 1000 mieszkańców przypadało 17 pozwoleń. Najmniej pozwoleń wydano w południowo-wschodniej części regionu (ryc. 8). Tutaj też skupiała się większość z 16 gmin, gdzie wydano mniej niż 5 decyzji na 1000 osób. Wyraźnie zarysowany jest również wyludniający się obszar janowsko-krasnostawsko-hrubie-



Ryc. 8. Liczba pozwoleń wydanych na budowę budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców na obszarach wiejskich woj. lubelskiego, 1995–2001

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestrów wydanych pozwoleń na budynki mieszkalne.

The number of permits issued for housing construction per 1000 people in the rural areas of the Lublin voivodeship, 1995–2001

szowski, oraz powiat parczewski, gdzie liczba zezwoleń nie przekraczała 10 na 1000 mieszkańców gminy. Gminy o najmniejszej liczbie wydanych pozwoleń charakteryzują się najstarszymi uwarunkowaniami dla rozwoju budownictwa. Są to jednostki cechujące się od dłuższego czasu dużym ubytkiem ludności (zarówno naturalnym, jak i migracyjnym) oraz wysokim wskaźnikiem starości demograficznej.

W zachodniej części województwa ruch budowlany był większy, szczególnie na obszarach podmiejskich, gdzie przeciętnie wydano ponad 20 pozwoleń budowlanych na 1000 mieszkańców. Można wyznaczyć 3 obszary o wzmożonym ruchu budowlanym. Największy – środkowy, wokół Lublina, gdzie w wielu gminach wiejskich położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta wystawiono ponad 40 pozwoleń na 1000 osób. W liczbach bezwzględnych na tym obszarze

w gminie Konopnica było to 910 zezwoleń na budowę, Niemce – 853, Jastków – 649 oraz Głusk – 546. Następny obszar wzmózonego ruchu budowlanego obejmuje północno-zachodnią część Lubelszczyzny, głównie gminy położone w strefie oddziaływania Łukowa i Radzyna Podlaskiego. Trzeci obszar znajduje się w południowo-zachodniej części województwa (gminy pomiędzy Biłgorajem a Krasnobrodem). Obszarami najintensywniejszych inwestycji budowlanych są więc głównie podmiejskie gminy cechujące się „młoda” strukturą wieku ludności, największymi potrzebami mieszkaniowymi oraz wyraźnie wyższym poziomem rozwoju gospodarczego.

Interesujących spostrzeżeń dostarcza analiza rozpatrywanego zagadnienia na poziomie miejscowości (ryc. 9). We wschodniej części województwa w latach 1995–2001, w wielu wsiach nie wydano w ogóle żadnych pozwoleń na rozpoczęcie budowy domu. Obszarem „pustki budowlanej” jest południowo-wschodnia część województwa – powiat hrubieszowski. Taki stan wynika z silnego odpływu ludności oraz niekorzystnej sytuacji ekonomicznej tego terenu. Występuje tam wiele gmin, w których ludność utrzymuje się niemal wyłącznie z pracy w rolnictwie.

Na obszarach wschodnich ruch budowlany koncentrował się zasadniczo wzdłuż ważniejszych dróg, a także w miejscowościach gminnych. Więcej pozwoleń na budowę wydano w ośrodkach gminnych położonych przy ważniejszych drogach (np.: Miączyn – 21, Wisznice – 18, Lubycza Królewska – 17) niż w peryferyjnych miejscowościach gminnych (np.: Ulhówek – 1, Horodło – 4, Leśniowice – 2). Dodatkowym „magnesem” przyciągającym inwestycje budowlane były wszelkiego typu zakłady produkcyjne (np. w Werbkowicach, gdzie znajduje się cukrownia wydano 48 pozwoleń) i usługowe (np. związane z obsługą przejść granicznych: Dorohusk – 37, Sławatycze – 19).

Podobnie było też w zachodniej części województwa, chociaż tutaj częściej niż na wschodzie województwa, nowe domy budowano we wsiach położonych peryferyjnie. Szczególnie widoczne jest to w powiecie łukowskim i biłgorajskim. Są to obszary aktywne demograficznie i gospodarczo – znaczna część ludności posiada pozarolnicze źródło dochodów.

Istniejąca infrastruktura komunikacyjna ma duży wpływ na intensywność procesów suburbanizacyjnych. Dobrze rozwinięta sieć drogowa pozwala zachować łączność z miastem osobom, które zdecydowały się wyprowadzić na wieś, ale w dalszym ciągu pracują w mieście. Tak więc kluczowe znaczenie dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego ma położenie miejscowości przy głównych szlakach komunikacyjnych. Oprócz samego przebiegu tych dróg, ważna jest ich jakość, przede wszystkim szerokość i stan nawierzchni. W przyszłości, w oparciu o korzyści wynikające z położenia przy drogach, w tym głównie o krajowym i międzynarodowym znaczeniu, możliwy jest rozwój tzw. pasm wzmózonej aktywności gospodarczej. Wzdłuż takich szlaków rozwiną się różnorakie funkcje towarzyszące tranzytowi z zachodu na wschód Europy, a więc i budownic-

two mieszkaniowe. Prawdopodobnie proces ten będzie miał miejsce w gminach położonych wzdłuż projektowanej autostrady transeuropejskiej A-2 z Warszawy do Mińska i Moskwy, wzdłuż szlaku „Via Intermare” z Gdańska przez Warszawę, Lublin, Zamość, Hrebenne do Lwowa oraz wzdłuż szlaku kijowskiego z Warszawy przez Lublin, Chełm, Dorohusk do Kijowa (*Plan...2002*).

Czynnikiem decydującym o koncentracji nowego budownictwa jest przede wszystkim bliskość ośrodka miejskiego oraz jego wielkość. Szczególnie silny jest wpływ Lublina. Jego oddziaływanie w zakresie budownictwa mieszkaniowego zaznacza się wyraźnie na obszarach wiejskich położonych w promieniu około 30 km. To właśnie w tej strefie znajdują się wsie, w których odnotowano największy ruch budowlany w województwie. Należą do nich: Turka (192 pozwolenia), Konopnica (179), Jakubowice (163), Niedrzwica Duża (128), Dys (125), Marysin (114) i Motycz (111).

Bardzo wyraźne strefy zwiększonego ruchu budowlanego zaznaczyły się także wokół trzech innych ośrodków miejskich, niedawnych siedzib wojewódzkich: Zamościa, Chełma i Białej Podlaskiej. Oddziaływanie tych miast jest jednak słabsze niż Lublina i sięga 15–20 km. Zjawisko koncentracji ruchu budowlanego jest też widoczne w strefach podmiejskich niektórych mniejszych miast, np.: Łukowa, Puław, Ryk, Opola Lubelskiego, Biłgoraja, Kraśnika lub Włodawy.

Jednocześnie zwracają uwagę miasta powiatowe, które nie posiadają rozwiniętej strefy podmiejskiej. Należą do nich przede wszystkim Hrubieszów i Krasnystaw. Złożyły się na to dwie przyczyny. Pierwszą z nich jest duża powierzchnia terenów wolnych od zabudowy w granicach administracyjnych miast, a w konsekwencji znaczna liczba dostępnych działek budowlanych położonych w samym mieście. Tam też koncentrowało się budownictwo – w analizowanym okresie wydano w Krasnymstawie 232 decyzje budowlane, zaś w Hrubieszowie – 121. Drugą przyczyną jest fakt, iż miasta te położone są w regionach wybitnie depopulacyjnych, tak więc przenoszenie się ludności na obszary okołomiejskie ma słabe natężenie.

Ruch budowlany ożywił się również na terenach rekreacyjnych. Dotyczy to między innymi obszaru Pojezierza Łęczyńskiego. Na przykład we wsi Krasne, położonej w centrum tego obszaru, wydano 160 pozwoleń na wzniesienie nowych budynków mieszkalnych. Z badań terenowych wynika jednak, że realizowane tam inwestycje budowlane dotyczą przede wszystkim budynków letniskowych, w mniejszym zaś stopniu domów całorocznych. Ze względu na ograniczenia w uzyskaniu stosownego pozwolenia na budynek rekreacyjny inwestorzy często starali się o decyzję na budowę domu, którą paradoksalnie łatwiej było otrzymać. Podobny proceder, lecz na znacznie mniejszą skalę, zauważono we wsi Firlej. Większy ruch budowlany jest także widoczny na innych obszarach rekreacyjnych, na przykład na Roztoczu w rejonie Krasnobrodu, Szczepieszyna i Zwierzyńca.



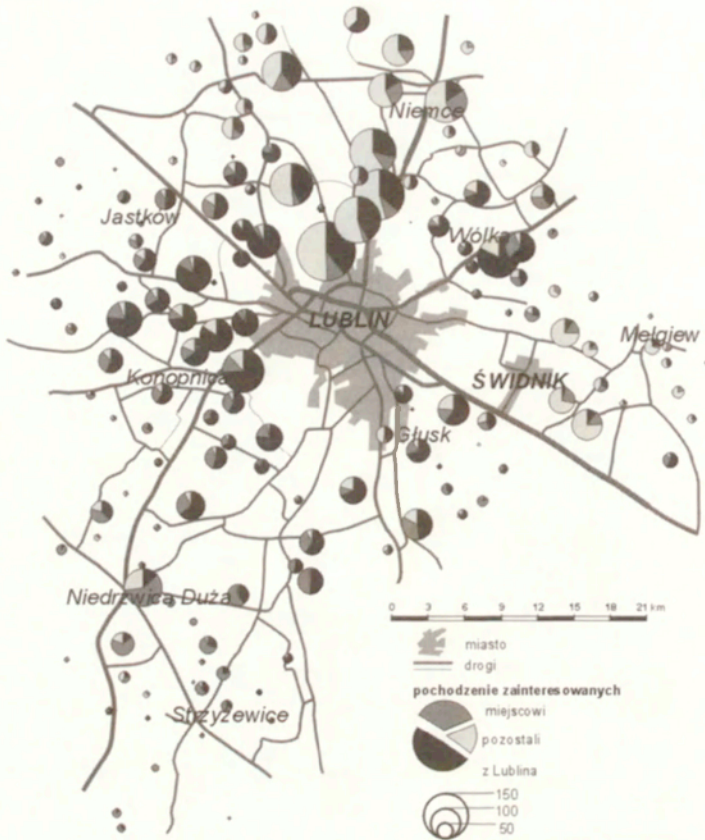
Ryc. 9. Liczba pozwoleń wydanych na budowę budynków mieszkalnych w miejscowościach wiejskich województwa lubelskiego, 1995–2001

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestrów wydanych pozwoleń na budynki mieszkalne.

The number of permits issued for housing construction in the villages of the Lublin voivodeship, 1995–2001

Z przeprowadzonych przez autorkę badań terenowych wynika, że współcześnie na obszarach podmiejskich Lublina swoje budynki mieszkalne lokalizują głównie zamożna ludność miejska. Na terenie 8 gmin bezpośrednio sąsiadujących z Lublinem (Głusk, Jastków, Konopnica, Mełgiew, Niedrzwica Duża, Niemce, Strzyżewice, Wólka) w okresie 1995–2001 wydano ponad 5 tysięcy pozwoleń na budowę domów mieszkalnych. Połowę z nich uzyskali inwestorzy pochodzący z Lublina (ryc. 10). Wraz ze wzrostem odległości od Lublina maleje udział inwestorów pochodzących z miasta.

W strefie podlubelskiej największe nasilenie ruchu budowlanego miało miejsce we wsiach położonych na północ i zachód od miasta. Wsie te mają dobre połączenie komunikacyjne z Lublinem i cechują się atrakcyjnym środowiskiem przyrodniczym. O atrakcyjności zachodnich gmin dla inwestorów z Lublina

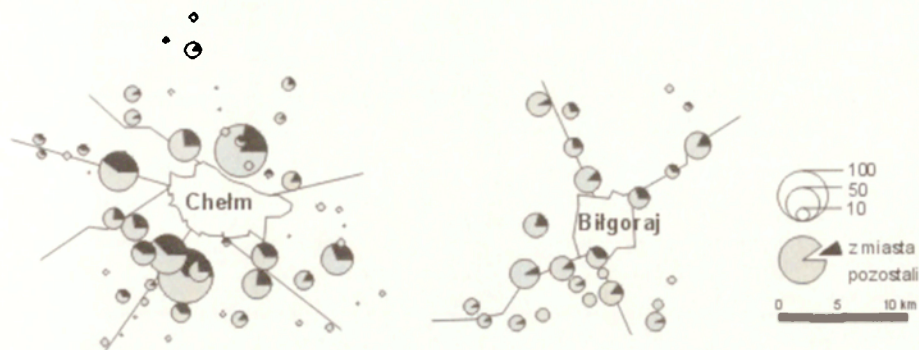


Ryc. 10. Wydane pozwolenia na budynki mieszkalne w latach 1995–2001 we wsiach podlubelskich
 Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestrów wydanych pozwoleń na budynki mieszkalne.
The number of permits issued for housing construction in the villages located in the vicinity of Lublin, 1995–2001

decydowały walory krajobrazowe i zdrowotne. We wschodniej i południowej części miasta ulokowane są bowiem główne zakłady przemysłowe Lublina, co przy przewadze wiatrów zachodnich sprawiło, że obszary położone w sektorze wschodnim stały się mniej atrakcyjne ze względów ekologicznych. Dodatkowym atutem obszarów zachodnich był fakt, iż oferowały one mniejsze działki budowlane, wystarczające dla ludności przenoszącej się z blokowisk miejskich przeważnie nie zainteresowanych prowadzeniem własnej działalności gospodarczej.

Z kolei w gminach położonych na północ od Lublina dużą część inwestorów stanowiła ludność napływowa, pochodząca z innych miast i terenów wiejskich. Należy podkreślić, że ludność ta częściej podejmowała własną działalność gospodarczą i z tego względu zainteresowana była nabyciem większych działek budowlanych.

Podobny proces przenoszenia się ludności z miast na tereny podmiejskie można zaobserwować w sąsiedztwie Zamościa, Chełma, Białej Podlaskiej, a nawet niektórych miast mniejszych, np. Biłgoraja (ryc. 11).



Ryc. 11. Wydane pozwolenia na budowę domów mieszkalnych we wsiach wokół Chełma i Biłgoraja, 1995–2001

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestrów wydanych pozwoleń na budynki mieszkalne.

The number of permits issued for housing construction in the villages located in the vicinity of Chełm and Biłgoraj, 1995–2001

Odsetek inwestorów pochodzących z miasta jest jednak w poszczególnych przypadkach zróżnicowany – w strefie Lublina i Chełma wynosi on około 50%, Biłgoraja – 20%, zaś Janowa Lubelskiego – 60%. Niewątpliwie różnice te mają pewien związek z wielkością miast, ale istotne są również inne uwarunkowania. Duże znaczenie ma zwłaszcza wielkość zasobów terenów budowlanych, którymi dysponują miasta¹.

Należy podkreślić, że przedstawiona powyżej charakterystyka ruchu budowlanego na podstawie wydanych zezwoleń nie jest równoznaczna z oceną finalnych efektów budownictwa mieszkaniowego. Trzeba mieć na uwadze to, że częstym zjawiskiem jest nie zgłaszanie ukończenia budowy domu, o czym świadczą duże różnice między liczbą wydanych zezwoleń i liczbą mieszkań oddanych do użytku (tab. 10).

Jeśli uwzględni się, że czas budowy budynku mieszkalnego wynosi ok. 3–4 lata, to z porównania odpowiednich danych (tab. 10) wynika, że tylko co piąty inwestor zgłasza we właściwym terminie fakt zakończenia budowy. Większość czyni to później, zaś postępowanie takie staje się w ostatnich latach coraz powszechniejsze. Przyczyn takiego stanu jest kilka. Nierzadko są nimi trudności finansowe bądź zdarzenia losowe, które opóźniają zakończenie budowy w przewidywanym terminie. Innym powodem jest chęć uniknięcia opłat z tytułu posia-

¹ Jest to także jeden z czynników sprawiających, iż wokół niektórych miast ruch budowlany jest znikomy lub wręcz niezauważalny. Taka sytuacja ma miejsce np. na obszarach sąsiadujących z Hrubieszowem lub Krasnymstawem. Należy jednak wziąć także pod uwagę to, że w obu tych miastach od wielu lat zmniejsza się liczba ich ludności.

Tab. 10. Wydane pozwolenia na budowę i oddane do użytku mieszkania na obszarach wiejskich województwa lubelskiego

Rok	Wydane pozwolenia na budowę	Mieszkania oddane do użytku
1995	2726	2125
1996	2935	1628
1997	2801	1228
1998	3282	1119
1999	3851	547
2000	2639	583
2001	2854	589
razem	21088	7819

Źródło: dane urzędów gmin i powiatów oraz Banku Danych Regionalnych GUS.

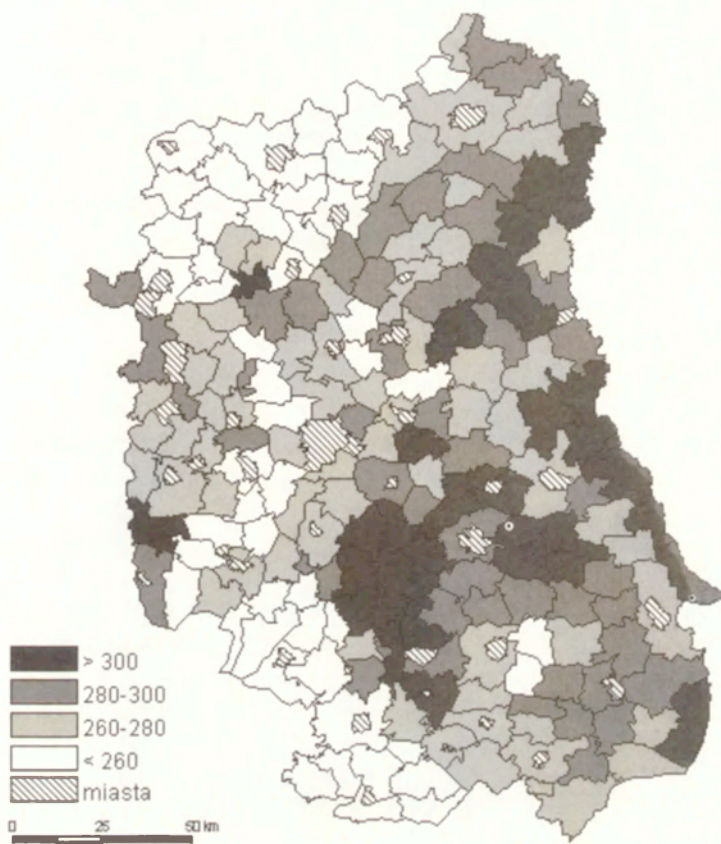
dania nieruchomości. Przeciąganie ukończenia inwestycji było w swoim czasie też spowodowane chęcią wydłużenia okresu korzystania z odpisów podatkowych, przysługujących z tytułu tzw. ulgi budowlanej (Marszał 1999, Gorczyca 1997). Zaniżaniu rzeczywistych rozmiarów budownictwa sprzyja dodatkowo bierność terenowych organów nadzoru budowlanego i zbyt niskie grzywny za użytkowanie mieszkań bez wymaganego zezwolenia.

4. WSPÓŁCZESNY STAN ZASOBÓW I WARUNKI MIESZKANIOWE

Na obszarach wiejskich woj. lubelskiego w 2002 r. znajdowało się 320 tys. mieszkań. Stanowiło to około 8,4% wiejskich zasobów mieszkaniowych w Polsce. Przeciętnie na tysiąc mieszkańców wsi przypadało tu 273 mieszkania, przy średniej dla kraju wynoszącej 260. Ten stosunkowo wysoki wskaźnik sytuował obszary wiejskie woj. lubelskiego na czwartym miejscu w kraju (po woj. dolnośląskim – 279, łódzkim – 276, śląskim – 275).

Paradoksalnie, najlepiej wyposażona w mieszkania jest ludność wiejska we wschodnim pasie przygranicznym oraz w rejonie krasnostawsko-janowsko-hrubieszowskim (ryc. 12). Jest to rezultat nie tyle ruchu budowlanego i przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych, lecz wspomnianego już wcześniej długotrwałego procesu wyludniania się wsi. Natomiast wyraźnie niższymi wskaźnikami cechowały się gminy zachodniej części województwa, przede wszystkim tereny podmiejskie.

Pomimo względnie wysokiej pozycji regionu na tle innych województw, sytuacja mieszkaniowa ludności wiejskiej nie jest zadowalająca. Biorąc pod uwagę liczbę gospodarstw domowych, deficyt mieszkań we wsiach woj. lubel-



Ryc. 12. Zasoby mieszkaniowe na 1000 ludności na obszarach wiejskich woj. lubelskiego, 2002
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Housing resources per 1000 inhabitants in the rural areas of the Lublin voivodeship, 2002

skiego wyniósł w 2002 r. ponad 54 tys. Gdyby taka liczba mieszkań została oddana do użytku, stanowiłyby one 15,1% ogólnej liczby obecnie istniejących mieszkań. Deficyt na Lubelszczyźnie jest zbliżony do przeciętnej w kraju, ale jest wyższy w porównaniu z innymi województwami cechującymi się zbliżoną strukturą społeczno-gospodarczą (w woj. podkarpackim wynosił on 10%, w świętokrzyskim 14,2%). Największy niedobór mieszkań jest w północno-zachodniej części województwa (zawłaszcza w powiecie łukowskim), gdzie w wielu gminach deficyt przekracza 20%. Duże braki odnotowano też wokół Lublina i innych miast położonych w środkowej części województwa (np. Ryki, Puławy, Poniatowa, Łęczna), a także niektórych miast położonych bardziej na wschód i południe (Chełm i Zamość). Uwzględniając prognozy demograficzne na najbliższe lata, w tym przede wszystkim wzrost liczby osób osiągających wiek produkcyjny oraz spodziewane ubytki mieszkań starych i technicznie

wyeksplotowanych, należy przypuszczać, że deficyt mieszkań będzie wzrastał. Zaspokojenie niedoborów mieszkaniowych wymagałoby budowania w najbliższej dekadzie kilku tysięcy nowych mieszkań rocznie, co wydaje się zadaniem nierealnym, jeśli weźmie się pod uwagę sytuację finansową ludności wiejskiej.

Przeciętna powierzchnia mieszkania na wsi w woj. lubelskim w 2002 r. wynosiła 84,5 m² i była zbliżona do średniej krajowej. Pod tym względem w najlepszej sytuacji znajdowali się mieszkańcy zachodniej części Lubelszczyzny, w tym głównie gmin położonych w sąsiedztwie miast, zwłaszcza Lublina, Kraśnika, Międzyrzeca Podlaskiego i Tarnobrodu. W wielu tamtejszych wsiach średnia powierzchnia mieszkań przekracza 100 m².

Niekorzystnie w stosunku do średniej w kraju przedstawiają się na wsi lubelskiej mieszkania pod względem liczby izb. W 2002 r. miały one średnio 3,79 izby, podczas gdy w Polsce wskaźnik ten wynosił 4,08. Zasadniczą część zasobów stanowiły mieszkania 2 i 3-izbowe. Największą liczbę izb posiadały mieszkania najnowsze. Mieszkań takich, liczących 5 i więcej izb, najwięcej wybudowano w podmiejskich strefach Lublina, Kraśnika, Puław i Zamościa. Mieszkania o małej liczbie izb występują głównie w południowo-zachodniej części województwa. Tutaj bowiem znajduje się najwięcej mieszkań 1-izbowych, wybudowanych przeważnie jeszcze przed II wojną światową. Znaczna część mieszkań jest przeludniona.

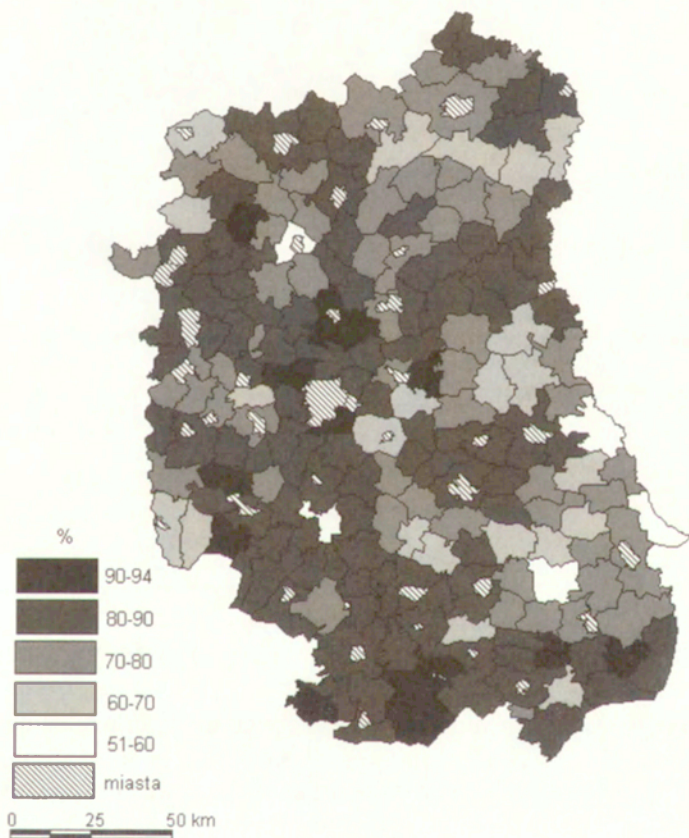
W mieszkaniach przeludnionych, czyli w takich, w których na jedną izbę mieszkalną przypada 2 i więcej osób, mieszkało w 2002 r. aż 202,9 tysięcy ludności wiejskiej Lubelszczyzny (17,4%). Jest to odsetek znacznie przewyższający średnią krajową wynoszącą 13,9%. Niedobór (deficyt) mieszkań na obszarach wiejskich województwa oraz niewielkie szanse na poprawę sytuacji może doprowadzić do tego, że w najbliższym czasie wzrośnie liczba mieszkań współzamieszkiwanych przez kilka gospodarstw domowych.

Generalnym problemem polskiej wsi jest na ogół niski standard mieszkań wynikający z ich wieku i niskiego poziomu wyposażenia technicznego (Marszał 1999). Pod tym względem sytuacja woj. lubelskiego jest szczególnie niekorzystna. Według danych ze spisu mieszkań w 2002 r. ponad 12% stanowiły mieszkania zbudowane przed 1945 r., zaś 40% – w latach 1945–1970. Wynika z tego, że znaczna część mieszkań na terenach wiejskich Lubelszczyzny będzie wymagała w najbliższym czasie dużych nakładów inwestycyjnych na remont i modernizację lub będzie musiała zostać wymieniona na nowe. Tymczasem liczba mieszkań w budowie, wyrażona w odsetkach ogólnej liczby mieszkań, jest na obszarach wiejskich Lubelszczyzny 2-krotnie niższa niż w kraju (w województwie odsetek ten wynosi 0,6%, natomiast w kraju 1,3%).

Spis mieszkań z 2002 r. wykazał również, iż z powodu złego stanu technicznego budynków mieszkalnych (przeznaczenia do rozbiórki) lub opuszczenia blisko 16 tys. mieszkań (4,9% ogółu zasobów) na wsi lubelskiej było niezamieszkałych. Największe natężenie tego zjawiska stwierdzono w gminach położo-

nych w południowo-wschodniej części Wyżyny Lubelskiej, w okolicach Międzyrzecza Podlaskiego oraz w nadwiślańskich gminach powiatu opolskiego i kraśnickiego. Część z tych domów przekształca się na letniskowe, inne są wykorzystywane na cele niemieszkalne. Największa część przeznaczona jest jednak do rozbiórki.

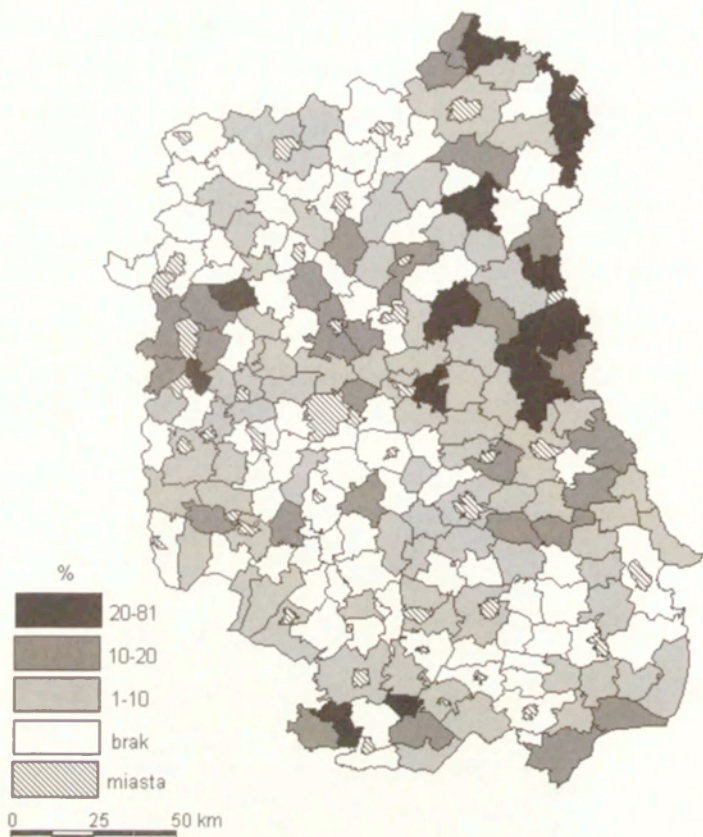
Województwo lubelskie wyróżnia się szczególnie niskim poziomem wyposażenia mieszkań wiejskich w urządzenia techniczne (tab. 7). W ostatnich kilkunastu latach zanotowano wprowadzić istotny postęp w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej, jednakże zapóźnienie jest znaczne. W 2002 r. udział mieszkań wiejskich z wodociągami wynosił w Polsce blisko 90%, zaś w badanym regionie 80,4%, co wśród województw było wartością najniższą. Podobnie źle przedstawiała się sytuacja w zakresie wyposażenia mieszkań w ustęp, łazienkę i cen-



Ryc. 13. Budynki mieszkalne przyłączone do sieci wodociągowej na obszarach wiejskich woj. lubelskiego (%), 2002

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Houses equipped with running water in the rural areas of the Lublin voivodeship (%), 2002



Ryc. 14. Budynki mieszkalne przyłączone do kanalizacji sieciowej na obszarach wiejskich woj. lubelskiego (%), 2002

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

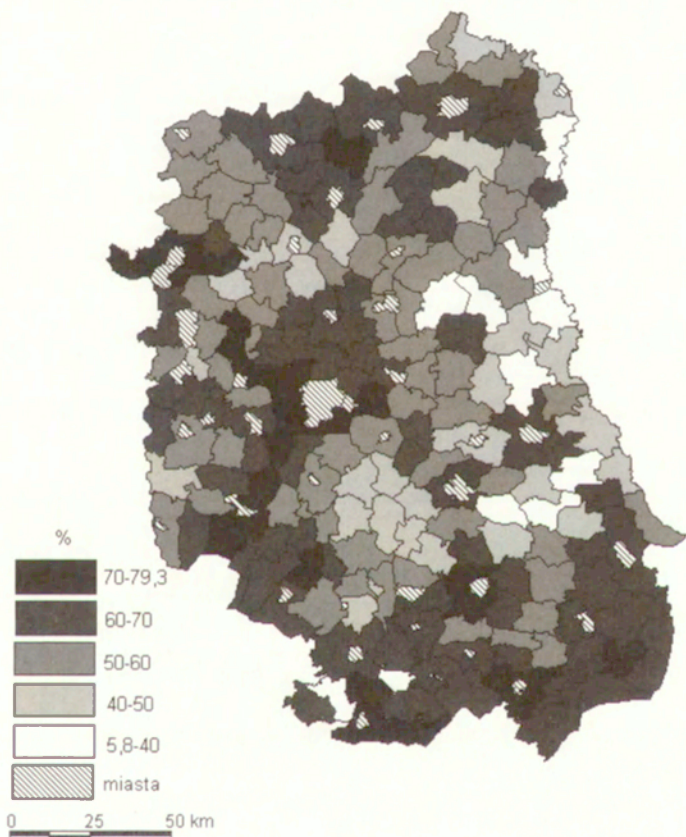
Houses equipped with sewerage system in the rural areas of the Lublin voivodeship (%), 2002

tralne ogrzewanie. Natomiast odsetek mieszkańców wyposażonych w gaz sieciowy był aż o połowę mniejszy na Lubelszczyźnie aniżeli średnio w Polsce. Lubelszczyzna wykazuje ponadto duże zróżnicowanie przestrzenne w zakresie wyposażenia w infrastrukturę.

Udział budynków mieszkalnych przyłączonych do sieci wodociągowej waha się od 51% na obszarze wiejskim gminy Kock do 94% w gminie Łukowa (ryc. 13). Gminy, w których budynki mieszkalne są najlepiej wyposażone w instalację wodociągową występują głównie w centralnej i południowej części województwa, a także tworzą skupienia w sąsiedztwie niektórych miast. Dużo gorsza sytuacja w tym zakresie występowała we wschodniej części województwa (w południowej części powiatu bialskiego, w niektórych gminach powiatu hrubieszowskiego i chełmskiego). Dotyczy to zwłaszcza obszaru Polesia Lubel-

skiego, cechującego się bardzo rozproszonym osadnictwem, co z powodów wysokich kosztów inwestycji hamuje rozwój wodociągów sieciowych. Należy jednak zauważyć, że wyposażenie budynków mieszkalnych w instalację wodociągową wykazuje dużą zbieżność z poziomem rozwoju gospodarczego gmin i wielkością ich dochodów budżetowych. Najniższy stopień zwodociągowania posiadają gminy ubogie, o dominującej funkcji rolniczej, w których brak jest środków nawet na najbardziej pilne inwestycje.

Równocześnie z rozbudową sieci wodociągowej powinna rozwijać się sieć kanalizacyjna. Jednak tempo jej budowy jest na Lubelszczyźnie bardzo powolne, co wynika przede wszystkim z wysokiej kapitałochłonności takich inwestycji. W co czwartej wiejskiej gminie Lubelszczyzny brak jest kanalizacji sieciowej, zaś w pozostałych gminach odsetek budynków mieszkalnych przyłączy-



Ryc. 15. Budynki mieszkalne przyłączone do kanalizacji lokalnej na obszarach wiejskich woj. lubelskiego (%), 2002

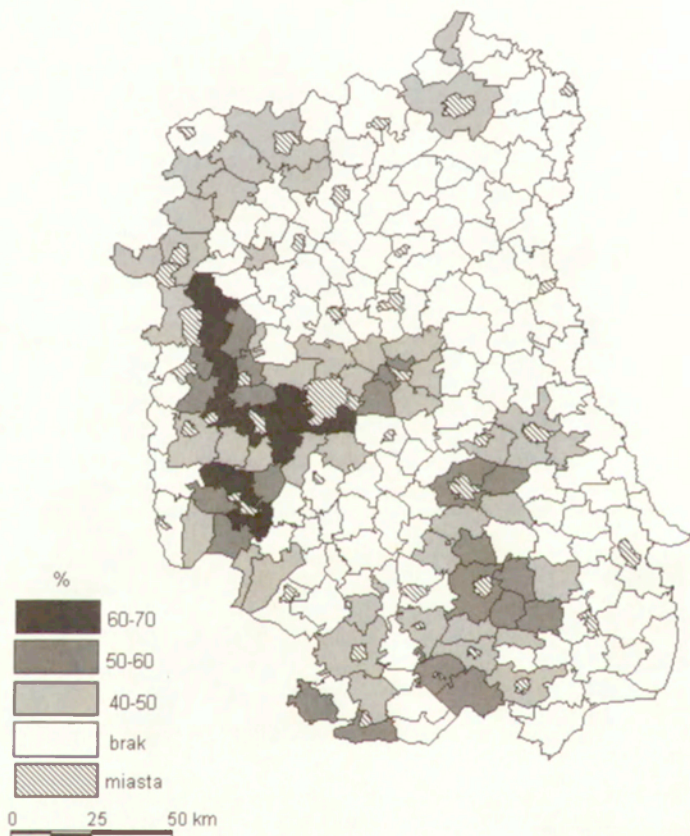
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Houses equipped with house drainage in the rural areas of the Lublin voivodeship (%), 2002

nych do niej nie przekracza 10%. W rezultacie z sieci kanalizacyjnej korzysta niewielu mieszkańców wsi. W najlepszej sytuacji pod tym względem znajdują się mieszkańcy wschodniej części powiatu włodawskiego oraz okolic Terespoła (ryc. 14).

W woj. lubelskim zdecydowanie większą rolę odgrywa kanalizacja lokalna, odprowadzająca ścieki do szamba. Ten sposób radzenia sobie ze ściekami jest szczególnie powszechny w gminach podmiejskich (ryc. 15). Niestety zdarza się, zwłaszcza we wsiach położonych peryferyjnie, że ścieki zamiast do szamba odprowadzane są do rzeki, jeziora lub bezpośrednio do gruntu, co nierzadko przyczynia się do ich znacznego zanieczyszczenia.

Sieć gazowa ma na Lubelszczyźnie długość 5 tys. km. Koncentruje się ona na terenach podmiejskich Lublina, Chełma i Zamościa (ryc. 16) oraz wzdłuż linii



Ryc. 16. Odsetek budynków korzystających z gazu sieciowego na obszarach wiejskich woj. lubelskiego (%), 2002

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Houses equipped with network gas in the rural areas of the Lublin voivodeship. (%), 2002

przesyłowych gazu, które przebiegają przez miejscowości: Lubaczów–Zamość–Krasnystaw–Lublin z odgałęzieniem do Chełma; Zaklików–Janów Lubelski–Biłgoraj; oraz Poniatowa–Lublin–Jeziorzany. Pod względem odsetka mieszkań przyłączonych do sieci gazowej (9,2%), województwo lubelskie wyprzedza niektóre województwa, jest to jednak wynik jedynie nieco korzystniejszego położenia względem linii przesyłowych gazu. W większości gmin lubelskich alternatywą dla gazu z sieci stały się butle lub duże zbiorniki gazowe.

5. WPŁYW NOWEGO BUDOWNICTWA NA ZMIANĘ WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH LUDNOŚCI

Jednym z podstawowych założeń polityki społeczno-ekonomicznej państwa jest zmniejszenie różnic w poziomie życia ludności wsi i miast. Istotną rolę spełnia w tym zakresie podnoszenie standardów mieszkaniowych. Niestety, procesy towarzyszące urynkowaniu gospodarki, bardzo zróżnicowały sytuację poszczególnych grup ludności w zakresie możliwości polepszenia ich sytuacji mieszkaniowej. Przede wszystkim względnie pogorszyła się ekonomiczna sytuacja znacznej części rolników.

Poprawa warunków mieszkaniowych dokonuje się poprzez realizację nowego budownictwa oraz remonty i modernizację starych obiektów. Ma ona dwojaki charakter – polepszeniu ulegają wskaźniki przestronności (zagęszczenia) mieszkań oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

Decydujący wpływ na poprawę stanu współczesnych zasobów mieszkaniowych na wsi woj. lubelskiego miało nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane w latach 1989–2001. Pod względem materiałów używanych do wznoszenia budynków, jak też ich wyposażenia, domy te różnią się zasadniczo od powstałych wcześniej. Mieszkania wiejskie pochodzące z tego okresu posiadają średnio 101,1 m² powierzchni użytkowej i składają się z 4,93 izb. W rezultacie w okresie międzypisowym powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła o 19 m², zaś powierzchnia przypadająca na jedną osobę zwiększyła się o 5 m² (tab. 11).

Największe mieszkania, o powierzchni przekraczającej 120 m², budowano w pobliżu dużych miast. Ma to związek z opisywanym już wcześniej zjawiskiem przenoszenia się ludności miejskiej na tereny wiejskie, głównie do gmin bezpośrednio sąsiadujących z miastem. Natomiast mieszkańcy gmin położonych peryferyjnie i o wyraźnej przewadze funkcji rolniczej budowali mieszkania mniejsze, często o powierzchni poniżej 90 m². Jest to niewątpliwie przejaw ubóstwa ludności rolniczej, o czym świadczy także postępujący spadek liczby mieszkań oddanych do użytku w gminach typowo rolniczych.

Zmiany wskaźników określających sytuację mieszkaniową są zawsze „grą” dwóch czynników: wzrostu lub ubytku zasobów ludzkich (czyli bezwzględnej liczby mieszkańców) oraz wzrostu lub ubytku zasobów mieszkaniowych (które,

Tab. 11. Zmiany w warunkach mieszkaniowych ludności wiejskiej woj. lubelskiego, 1988–2002

Wyszczególnienie	1988	2002
liczba mieszkań na 1000 ludności	269	273
przeciętna liczba osób w mieszkaniu	3,78	3,69
przeciętna liczba osób na 1 izbę	1,20	0,98
powierzchnia użytkowa w m ² na osobę	17,6	22,9
średnia wielkość mieszkania	65,6	84,5
<i>odsetek mieszkań wyposażonych w:</i>		
wodociąg	43,3	80,4
gaz sieciowy	1,1	9,2
centralne ogrzewanie	29,1	54,0
ustęp splukiwany	30,4	58,5
łazienkę	33,1	61,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

w zależności od rodzaju obliczanego wskaźnika, mierzone są ogólną liczbą mieszkań, ogólną liczbą izb lub powierzchnią użytkową mieszkań). Zarówno kierunek (tzn. wzrost lub ubytek), jak i skala zmian obu tych czynników jest przestrzennie zróżnicowana. Biorąc powyższe pod uwagę, możliwe jest opracowanie klasyfikacji gmin ukazującej przestrzenny obraz wspomnianej „gry” obu czynników, z których każdy zdecydować może o poprawie lub pogorszeniu sytuacji mieszkaniowej ludności. Możliwe jest wyróżnienie 6 klas gmin w ramach dwóch grup:

Grupa I – poprawa sytuacji mieszkaniowej:

A – przyrostowi zasobów mieszkaniowych towarzyszy ubytek ludności,

B – większy przyrost zasobów mieszkaniowych i mniejszy przyrost ludności,

C – mniejszy ubytek zasobów mieszkaniowych i większy ubytek ludności,

Grupa II – pogorszenie sytuacji mieszkaniowej:

D – mniejszy przyrost zasobów mieszkaniowych i większy przyrost ludności,

E – większy ubytek zasobów mieszkaniowych i mniejszy ubytek ludności,

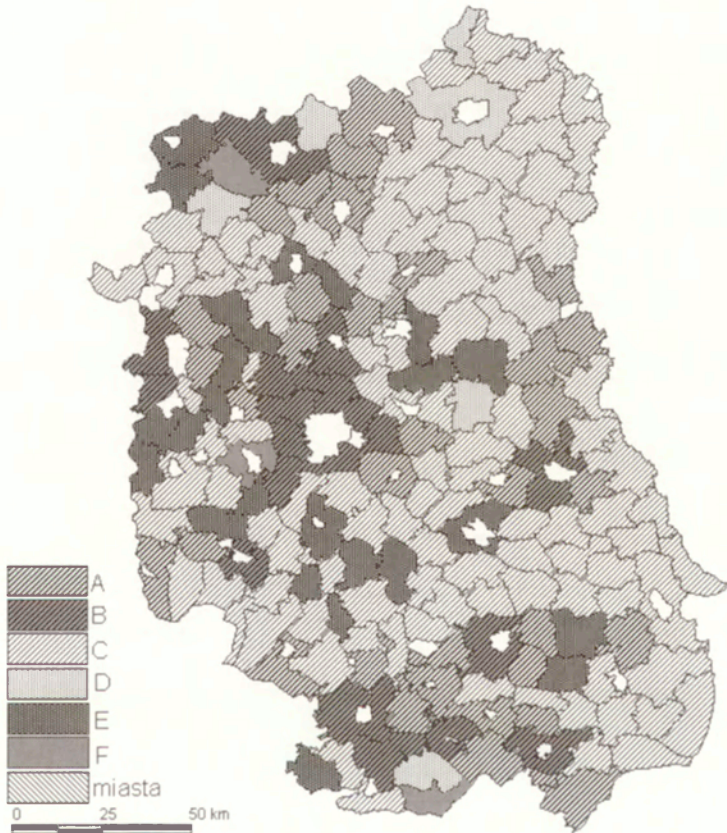
F – ubytkowi zasobów mieszkaniowych towarzyszy przyrost ludności.

W większości gmin wiejskich woj. lubelskiego w latach 1989–2002 nastąpiła poprawa sytuacji mieszkaniowej (ryc. 17). Gmin takich jest w sumie 131. Do klasy B należą gminy, w których poprawa sytuacji mieszkaniowej nastąpiła w wyniku znacznego wzrostu liczby mieszkań, czemu nie towarzyszył odpowiednio wysoki przyrost ludności. Jest to ze względów ekonomicznych najbardziej pożądany typ zmian, zachodzi on bowiem w gminach aktywnych gospo-

darczo i demograficznie, o dużym potencjale rozwojowym. Takich gmin jest tylko 20 i skupiają się one niemal wyłącznie w sąsiedztwie większych miast.

Poprawa sytuacji mieszkaniowej nastąpiła również w 34 gminach zaliczonych do klasy A. Są to gminy, w których liczba mieszkań wzrosła, zmalała natomiast liczba mieszkańców, głównie z powodu odpływu migracyjnego. Sytuację tych gmin należy również ocenić pozytywnie tylko ze względu na poprawę wskaźników mieszkaniowych. Spostrzeżenie to potwierdza także analiza położenia tych gmin – podobnie jak gminy należące do typu C skupiają się one w strefach oddziaływania większych miast, a także ważniejszych dróg oraz – co warto podkreślić – na obszarach atrakcyjnych turystycznie, jak ma to miejsce np. w przypadku gmin roztoczańskich.

Największy obszar województwa obejmują gminy należące do klasy C. Gmin takich jest w sumie 105 i stanowią one blisko połowę ogółu. Tam również



Ryc. 17. Typy gmin według czynnika zmian warunków mieszkaniowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Types of gminas according to housing conditions

nastąpiła poprawa sytuacji mieszkaniowej, ale w warunkach ubytku liczby mieszkań i jeszcze większego regresu liczby mieszkańców.

Klasę D tworzy 6 gmin (Biała Podlaska, Konstantynów, Łukowa, Cyców, Krzywda i Trzebieszów). W jednostkach tych przyrost wskaźnika liczby mieszkań „nie nadązał” za przyrostem ludności. W rezultacie sytuacja mieszkaniowa uległa tam pogorszeniu.

W kolejnej grupie gmin (klasa F) nastąpiło również pogorszenie sytuacji mieszkaniowej, które wynikało z ubytku liczby mieszkań, przy równoczesnym wzroście liczby ludności. Sytuacja taka miała miejsce jedynie w 3 gminach: Obszy, Bełżycach i Staninie.

Klasę E określa 25 gmin, w których nastąpiło pogorszenie sytuacji mieszkaniowej związane z ubytkiem liczby mieszkań i ludności.

Oprócz budowy nowych i przestronniejszych mieszkań, innym sposobem poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności jest remont i modernizacja mieszkań starszych. W wielu wsiach remonty i modernizacje odgrywają obecnie ważniejszą rolę w poprawie sytuacji mieszkaniowej, aniżeli nowe budownictwo. Tempo wyposażania mieszkań w instalacje techniczne jest obecnie znacznie większe od dynamiki przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych. Wskaźnik wyposażenia mieszkań w wodociąg wzrósł w latach 1988–2002 o 37%, wyposażenia w łazienki – o 28%, w centralne ogrzewanie o prawie 25% (tab. 11). W okresie tym nastąpił także znaczny postęp w gazyfikacji – odsetek mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy wzrósł z 1% do 9%. Jednak pomimo tego „komplet instalacji” (tzn. wyposażenie w wodociąg, kanalizację, gaz sieciowy, CO i łazienkę) posiada tylko 7,9% mieszkań na lubelskiej wsi (w Polsce – 14,8%), zaś odsetek mieszkań bez jakichkolwiek instalacji wynosi 18,4% (w Polsce 9,8%). Poprawa w tym zakresie następować będzie jednak szybko – dążenie do wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne jest zjawiskiem powszechnym.

IV. PRZEMIANY PRZESTRZENNE I MORFOLOGICZNE WSI POD WPŁYWEM NOWEGO BUDOWNICTWA

1. PROCESY ZACHODZĄCE W KRAJOBRAZIE WIEJSKIM POD WPŁYWEM ROZWOJU BUDOWNICTWA

Krajobraz wiejski jest wynikiem wzajemnego oddziaływania wielu czynników przyrodniczych, społecznych, ekonomicznych i technicznych (Cymerman, Falkowski, Hopfer 1992). Ukształtował się on w wyniku postępującego procesu rolniczego zagospodarowania ziemi i rozwoju pozarolniczych dziedzin gospodarki.

W tradycyjnym wiejskim krajobrazie Lubelszczyzny występuje większość typów morfogenetycznych wsi. Wyżyna Lubelska cechuje się dominacją osadnictwa wiejskiego zwartego i skupionego. Na terenie tym występuje gęsta sieć osiedli, z charakterystycznymi łańcuchówkami, ciągnącymi się niekiedy po kilka kilometrów wzdłuż szlaków komunikacyjnych. Na Roztoczu, gdzie sieć osadnicza jest rzadsza, przeważają zwarte wsie typu rzędówek. Z kolei na południowym krańcu regionu przeważają znów łańcuchówki. W części południowo-wschodniej województwa, w rejonie Tomaszowa Lubelskiego, licznie występują widlice oraz wsie wielodrożne bezładne. Wielodrożnice powstały na tym obszarze prawdopodobnie poprzez przekształcenie się innego typu wsi – widlic. Na południe od Białej Podlaskiej, na Polesiu Lubelskim, w krajobrazie wiejskim dominują wsie samotnicze, przeplatające się z szeregówkami. W północno-zachodniej części województwa, w pasie pomiędzy Łukowem a Lubartowem, występują ulicówki, a w okolicy Łukowa towarzyszą im przysiółki. Według E. Duszyńskiej (1947) liczne przysiółki na tym terenie przypisać można warunkom fizjograficznym – urozmaicony krajobraz polodowcowy nie sprzyja tworzeniu się większych osiedli.

System zabudowy – skupiony, rozproszony, bezkształtny lub chaotyczny – podkreśla charakter krajobrazu i wywołuje poczucie ładu przestrzennego lub dysharmonii. Dawne budownictwo swą skalą, kolorytem drewnianych ścian i pokryciem dachów słomą wtapiało się w krajobraz. Tradycyjną architekturę wiejską cechuje powtarzalność form, ten sam rodzaj użytych materiałów budowlanych i pokryć dachowych oraz rytm układu zagród na działkach (Wiśniewska 1999).

Ogólnie można stwierdzić, że niezależnie od typu rozplanowania, poszczególne wsie składają się z szeregu zagród, w których dom mieszkalny usytuowany jest przy drodze, zaś zabudowania gospodarcze z tyłu za nim, tworząc tzw. podwórze. Usytuowanie domu szczytem lub kalenicą (szerszą stroną) do drogi wiejskiej wpływa na wygląd wsi. Tradycyjnie wszystkie domy we wsi ustawione były tą samą stroną w stosunku do drogi. Natomiast współcześnie ich układ jest dowolny (mieszany), tzn. zabudowa szczytowa przeplata się z zabudową kalenicową.

Na skutek dynamicznych procesów urbanizacji i uprzemysławiania, po II wojnie światowej doszło do degradacji tradycyjnego krajobrazu wiejskiego. Lata powojenne przyniosły spadek liczby małych wsi na korzyść wsi dużych. Elektryfikacja wsi w znaczący sposób zmodyfikowała krajobraz – na wsi pojawiły się nowe elementy – słupy i linie przesyłowe. W okresie gospodarki socjalistycznej nastąpiło także daleko idące zróżnicowanie struktury społeczno-zawodowej ludności wiejskiej. Wzrósł udział ludności nierolniczej i dwuzawodowej. Ze zjawiskiem tym wiązało się postępujące rozdrobnienie gospodarstw rolnych oraz zmiany w budownictwie mieszkaniowym pod wpływem wzorców miejskich.

Współcześnie dojazdy mieszkańców wsi do pracy są zdecydowanie rzadsze niż w okresie socjalizmu. W wyniku transformacji zlikwidowano wiele przedsiębiorstw i zmniejszono zatrudnienie. Nowym zjawiskiem jest przenoszenie się ludności miejskiej na wieś oraz lokalizowanie tam różnych przedsięwzięć gospodarczych. Obserwowane od kilkunastu lat na terenach wiejskich procesy społeczno-gospodarcze wyraźnie wskazują, że największe zmiany dokonują się w dwóch typach obszarów: w strefach podmiejskich większych miast oraz w rejonach o wysokich walorach turystycznych. Zmiany w przestrzeni wiejskiej dokonują się głównie pod wpływem nowego budownictwa mieszkaniowego.

Z uwagi na dobre połączenie komunikacyjne z miastem, a także niższe niż w mieście ceny gruntów, tereny podmiejskie stały się w ostatnim czasie bardzo atrakcyjne dla inwestorów. Zróżnicowany do niedawna krajobraz wiejski jest stopniowo modyfikowany i w wielu przypadkach degradowany. Zazwyczaj nowe budownictwo wypiera tradycyjną „sielskość” z krajobrazu wsi.

Szczególnie poważnym zagrożeniem jest rozwój rozproszonego budownictwa mieszkaniowego i rekreacyjnego, które często kontrastuje z naturalnym krajobrazem. Największe zmiany krajobrazu przyrodniczego i kulturowego obserwuje się na obszarach położonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Na skutek wzmożonego ruchu kołowego drogi te poddawane są modernizacji, zmieniana jest nawierzchnia, poszerzane są pobocza oraz wycinane przydrożne drzewa, co wprowadza dysharmonię w krajobrazie. Dodatkowo powstawanie nowych osiedli wymusza budowę szeregu obiektów infrastrukturalnych, takich jak linie energetyczne, oczyszczalnie ścieków, wysypiska śmieci itp.

Dochodzi też do przekształceń struktury funkcjonalnej, pojawiają się nowe funkcje: usługowe, handlowe, mieszkalne i rekreacyjne.

Z drugiej jednak strony, powszechny dostęp do różnorodnych materiałów budowlanych, nowych technologii, przyczynił się do poprawy jakości budowlanych współcześnie domów, co niekiedy korzystnie wpływa na estetykę wsi.

Oprócz zmian w przestrzeni wsi, istotne przekształcenia następują w fizjonomii budynków mieszkalnych i w ich cechach architektonicznych. Istotę tych przeobrażeń określają badania M. Petelenza (1996) dotyczące typologii zabudowy wsi podkrakowskich. Badania pozwoliły autorowi na wyodrębnienie kilku okresów, dla których charakterystyczny jest różny wygląd budynków mieszkalnych. Domy pochodzące sprzed I wojny światowej charakteryzowały się prostotą i ubóstwem detali zdobniczych. Były to zazwyczaj budynki małe, szalowane drewnem, czasami z fragmentami tynkowanymi, o dachu dwuspadowym. W latach 50. nastąpiła zasadnicza zmiana jakościowa w budownictwie wiejskim, wyparto drewno i inne tradycyjne materiały. Domy były parterowe, z dachem dwuspadowym, często murowane. Do początku lat 60. bryła budynków ulegała stosunkowo niewielkim zmianom w stosunku do wzorców historycznych, zachowała skalę i proporcje zbliżone do otaczających drzew. Zmiany zachodzące z czasem w budownictwie wiejskim były wyrazem naturalnego rozwoju potrzeb i możliwości inwestorów. Wykorzystywano dostępne trwałe technologie i materiały, powiększano, proporcjonalnie do potrzeb, rozmiary domów. W latach 1960–75 na teren wsi przeniesiono miejskie formy budownictwa. Ich rozpowszechnieniu sprzyjały coraz silniejsze kontakty miasto-wieś, dzięki podejmowaniu przez ludność wiejską pracy w mieście oraz przepisy preferujące tzw. projekty typowe. Na teren wsi wkroczyła moda miejska, która wyparła budownictwo tradycyjne. Pojawiły się domy 1- i 2-piętrowe, w kształcie kostki, z płaskim lub kopertowym dachem. W latach 1970–1985 na skutek wzrostu zamożności inwestorów, w budownictwie mieszkaniowym zaobserwowano wzrost powierzchni mieszkań i urozmaicenie wyglądu budynków. Powrócono do stosowania dachów dwuspadowych oraz o niesymetrycznym kształcie. Lata 90. skierowały uwagę inwestorów bardziej na jakość budynków, zaś ich wielkość uzależniona była od możliwości finansowych budujących. Pojawiły się domy na planie litery L, 1,5-kondygnacyjne, z oknami w połaci dachu. Upowszechnił się także nurt dworkowy, w którym domy cechowały się dachem 2-lub 4-spadowym, lukarnami, gankami wejściowymi oraz tarasami zewnętrznymi.

Jak można stwierdzić na podstawie przeprowadzonych badań terenowych, podobne zróżnicowanie fizjonomii budynków mieszkalnych w zależności od ich wieku, ma miejsce także we wsiach województwa lubelskiego. Typologia budynków mieszkalnych, charakterystycznych dla kolejnych okresów rozwoju budownictwa na Lubelszczyźnie zostanie przedstawiona w dalszej części pracy.

2. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W RÓŻNYCH TYPACH FUNKCJONALNYCH WSI

O odrębności krajobrazu poszczególnych osiedli wiejskich decyduje historyczny plan wsi oraz funkcje, jakie pełni osada. Inaczej wygląda wieś rolnicza z typową zabudową zagrodową, inaczej wieś pełniąca funkcję mieszkaniową, przypominająca miejskie wzorce zabudowy jednorodzinnej, jeszcze inaczej wieś letniskowa, w której przeważają drugie domy.

Wybór wsi reprezentujących różne typy funkcjonalne w woj. lubelskim nastąpił po przeprowadzeniu wstępnych badań terenowych. W wyniku dokonanego rozpoznania oraz jego weryfikacji przy zastosowaniu mapy „*Funkcje obszarów wiejskich*” W. Stoli (1987, 1995)¹ wybranych zostało 15 wsi należących do czterech typów funkcjonalnych: mieszkaniowo-usługowego (wieś w strefie podmiejskiej), rolniczego, turystycznego i o funkcjach mieszanych.

2.1. WSIE PODMIEJSKIE O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Wsie podmiejskie zwykle charakteryzują się dominacją funkcji mieszkaniowej i usługowej. Współczesne przemiany w tego typu osiedlach omówiono na przykładzie 4 wsi sołeckich: Kazimierzówki (gmina Głusk, powiat lubelski), Jakubowice Konińskich (gmina Niemce, powiat lubelski), Żółtańców i Kolonii Żółtańce (gmina Chełm, powiat chełmski). Badania terenowe przeprowadzono łącznie w 759 gospodarstwach domowych.

Według klasyfikacji funkcji obszarów wiejskich W. Stoli (1995) powyższe wsie leżą na obszarze gmin rolniczych z równorzędnym udziałem funkcji pozarolniczych (Jakubowice Konińskie, Żółtańce, Kolonia Żółtańce) oraz mieszkaniowych (Kazimierzówka). Znajdują się one w strefach podmiejskich Lublina (Jakubowice Konińskie i Kazimierzówka) oraz Chełma (Żółtańce i jej kolonia), dzięki czemu mają dogodne połączenia komunikacyjne z miastem, ułatwiające dostęp mieszkańców do miejskiego rynku pracy.

Kazimierzówka jest stosunkowo młodą wsią podlubelską, powstała dopiero po I wojnie światowej. Położona jest na południowy wschód od Lublina, przy drodze do Piask i dalej do granicy wschodniej kraju (przez Zamość, Tomaszów Lubelski do Hrebennego lub przez Chełm do przejścia granicznego w Dorohusku).

¹ Autorka, biorąc pod uwagę podstawowe funkcje (rolnictwo, leśnictwo, przemysł, turystyka i wypoczynek, funkcje rezydencjalne – zamieszkiwanie ludności nie związanej z danym obszarem poprzez miejsce pracy) przy pomocy 9 wskaźników reprezentujących te funkcje, wyznaczyła 14 typów – modeli funkcjonalnych gmin.

Przeważającą część mieszkańców wsi stanowi ludność napływowa, głównie z sąsiadującego Świdnika i Lublina. Podczas badań terenowych około połowa właściciele domów określiła się jako rolnicy, natomiast po około 25% jako robotnicy lub pracownicy umysłowi.

W latach 70. Kazimierzówka była wsią rolniczą, z jednym młynem oraz dwoma punktami sprzedaży detalicznej – sklepem wielobranżowym i kioskiem „Ruch-u” (*Statystyczna...* 1971). Wyraźny rozwój funkcji pozarolniczych, głównie usługowych, nastąpił w ostatnich latach i w 2003 r. we wsi zarejestrowanych było już 31 podmiotów gospodarczych, działających w przetwórstwie przemysłowym, handlu hurtowym i detalicznym, transporcie, gospodarce magazynowej. Do największych zakładów należały: fabryki mebli – „Skorpion” i „Miran” oraz Wytwórnia Materiałów Budowlanych „ZN”.

Druga z badanych wsi podmiejskich – Jakubowice Konińskie została założona w połowie XV w. i stała się na blisko 100 lat historyczną siedzibą rodu Konińskich (*Dzieje...* 1983). Położona jest na północ od Lublina; jej południowa część bezpośrednio graniczy z miastem, zaś północna z Kolonią Jakubowice Konińskie. Najstarsza część założona została na prawym (południowym) brzegu rzeki Ciemięgi (ryc. 18). Zabudowa zgrupowana była wzdłuż jednej drogi biegnącej wysoką krawędzią doliny rzecznej i rozwijała się na zachód od drogi Lublin-Krasienin, w kierunku Snopkowa.

W 1970 r. w Jakubowicach Konińskich istniały dwa uspołecznione sklepy wielobranżowe oraz młyn (*Statystyczna...* 1971). W tym samym czasie usługi świadczyły prywatne zakłady: kowalsko-ślusarski, remontowo-budowlany i krawiecki. Na terenie wsi znajdowała się także prywatna wytwórnia cegły zatrudniająca 5 osób. Obecnie około 30% domów należy do ludności napływowej pochodzącej w większości z Lublina. W czasie przeprowadzonych badań poło-



Ryc. 18. Jakubowice Konińskie w 1839 r.
 Źródło: Atlas Królestwa Polskiego (1841).
Jakubowice Konińskie in 1839

wa właściciele określiła się jako rolnicy, $\frac{1}{4}$ jako pracownicy umysłowi, zaś ok. 10% jako chłoporobotnicy. Pozostali zadeklarowali się jako robotnicy lub rzemieślnicy.

W 2003 r. w Jakubowicach Konińskich zarejestrowane były 52 podmioty gospodarcze. Większość firm działała w sektorze usługowym, w takich branżach jak: handel, usługi transportowe, usługi remontowo-budowlane, usługi hotelarskie, produkcja artykułów spożywczych.

Wieś Żółtańce położona jest na południe od miasta Chełma. Istniejący tu folwark stanowił majorat rządowy. W 1827 r. na terenie wsi znajdowały się 22 domy, w których mieszkało 152 mieszkańców (*Słownik...* 1974). Na gruntach wydzielonych w wyniku parcelacji utworzona została wieś Kolonia Żółtańce. Położona jest ona przy drodze Chełm-Krasnystaw, bezpośrednio graniczy z miastem Chełm.

W Żółtańcach i w Kolonii Żółtańce w 1970 r. działalność prowadziły 2 zakłady remontowo-budowlane. Natomiast w 2003 r. łącznie zarejestrowane były już 32 podmioty gospodarcze. Działały one w sektorze przetwórstwa przemysłowego, handlu, transporcie, obsłudze nieruchomości i edukacji. Podczas przeprowadzonych badań po 22% właściciele domów zadeklarowało się jako rolnicy lub jako robotnicy. Wysoki był odsetek pracowników umysłowych – 26%. Pozostali właściciele określili się jako chłoporobotnicy (15%) lub rzemieślnicy (po 15%). Podobnie, jak w innych analizowanych tu wsiach, znaczny odsetek stanowiła ludność napływowa z sąsiadującego miasta Chełma.

Do niedawna badane wsie miały charakter rolniczy. Wskazuje na to wysoki udział ludności utrzymującej się z rolnictwa (tab. 12). W 1950 r. rolnictwo było źródłem utrzymania dla ponad 90% ludności w Jakubowicach Konińskich, w Kazimierzówce – 85%, zaś w Żółtańcach i Kolonii Żółtańce – 82%. W miarę upływu lat zwiększał się udział osób zatrudnionych w innych działach gospodarki. Jednakże, pomimo znacznej liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, w badanych wsiach nie widać wyraźniejszych oznak ożywienia gospodarczego. Brakuje w nich drobnych zakładów usługowych, co wynika z tego, że podmioty gospodarcze są wprawdzie formalnie zarejestrowane na wsi, lecz faktyczna działalność gospodarcza prowadzona jest w mieście.

W badanych wsiach w okresie 1950–2002 następował szybki rozwój budownictwa mieszkaniowego. W tym czasie liczba budynków mieszkalnych zwiększyła się w nich ponad dwukrotnie. Podobnie wzrosła liczba mieszkań, natomiast liczba izb zwiększyła się ponad 4,5 raza. Zauważalna jest także inna wspólna cecha zachodzących przemian: tempo przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych było słabsze w latach 1950–1988 i wyraźnie większe w latach 1989–2002. Liczba budynków mieszkalnych w pierwszym z tych okresów w Jakubowicach Konińskich zwiększyła się o 38%, natomiast w drugim o 58%. Podobnie w Żółtańcach i Kolonii Żółtańce nastąpił wzrost odpowiednio o 24 i 65%, zaś w Kazimierzówce sytuacja była odwrotna: w pierwszym okresie

wystąpił znaczny wzrost – o 58%, natomiast w drugim niższy – o 25%. Porównując powyższe wskaźniki należy jednak mieć na uwadze, że drugi okres był prawie trzykrotnie krótszy.

Tab. 12. Ludność i budownictwo mieszkaniowe wsi Kazimierzówka, Jakubowice Konińskie oraz Żółtańce i Kolonia Żółtańce, 1950–2002

Lata	Budynki mieszkalne	Mieszkania	Izby	Ludność ogółem	Utrzymująca się	
					z rolnictwa	poza rolnictwem
Kazimierzówka						
1950	51	53	101	235	199	36
1960	69	79	163	314	268	46
1970	76	78	213	343	218	125
1978	–	83	234	318	178	140
1988	81	88	275	289	155	134
2002	101	102	419	326	–	–
Jakubowice Konińskie						
1950	120	126	292	566	518	48
1960	128	162	306	588	513	75
1970	137	138	378	619	443	176
1978	–	173	525	665	428	237
1988	165	175	664	708	355	353
2002	250	279	1239	965	–	–
Żółtańce i Kolonia Żółtańce						
1950	109	116	231	494	406	88
1960	90	98	194	435	318	117
1970	101	113	260	522	273	249
1978	–	120	403	478	204	274
1988	112	135	443	492	146	346
2002*	185	199	805	655	–	–

Źródło: dane uzyskane z GUS i Urzędu Gminy Głusk i Niemce.

– brak danych

* dane ustalone na podstawie badań terenowych

Różnice w tempie przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych, jakie zaznaczyły się pomiędzy powyższymi wsiami, są wynikiem zmieniającej się w czasie roli różnych uwarunkowań lokalnych. Najmniej korzystne warunki dla rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego ma Kazimierzówka. W wyniku restrukturyzacji zatrudnienia w latach 90. wieś ta utraciła bardzo ważny w okresie socjalizmu atut – bliskość miejsc pracy w dużych zakładach przemysłowych.

Ponadto, jest ona położona w strefie o zwiększonym zanieczyszczeniu powietrza oraz w pobliżu bardzo ruchliwej i przeciążonej drogi krajowej. Natomiast obie pozostałe wsie są zdecydowanie bardziej atrakcyjne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, gdyż leżą bliżej pozbawionych zakładów przemysłowych dzielnic miejskich i dysponują dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi, w tym także komunikacją miejską.

W każdej z analizowanych wsi tempo przyrostu ludności było wolniejsze od przyrostu zasobów mieszkaniowych, dzięki temu poprawie uległa sytuacja mieszkaniowa ludności. Pół wieku temu przeciętne mieszkanie posiadało tylko 2 izby i mieszkało w nim średnio 4,6 osoby, zaś w 1988 r. liczba izb w mieszkaniu wzrosła do 3,5, a zagęszczenie zmalało do 4,2 osób na mieszkanie. Nowe budownictwo z lat późniejszych przyniosło dalszą poprawę sytuacji mieszkaniowej – w 2002 r. w badanych wsiach liczba izb w mieszkaniu zwiększyła się do 4,6, natomiast zagęszczenie osób na mieszkanie spadło do 3,6.

Stopień wyposażenia badanych wsi w infrastrukturę techniczną zmieniał się stosunkowo wolno. W 1970 r. tylko 9 mieszkań w Jakubowicach Konińskich posiadało wodociąg zagrodowy, a 2 ustęp splukiwany. W Kazimierzówce tylko 2 mieszkania miały wodociąg, natomiast w Żółtańcach i Kolonii Żółtańce takich mieszkań nie było wcale. Do 1988 r. sytuacja uległa poprawie, bowiem około połowa mieszkań w badanych wsiach została wyposażona w wodociąg. Największą poprawę przyniosły jednak lata 90. Na skutek dynamicznego przyrostu nowych budynków mieszkalnych oraz presji ze strony ludności, wykonano szereg inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej. W 2001 r. zakończono budowę wodociągu w Jakubowicach Konińskich (sieć rozdzielcza ma 22 km). Wieś została także częściowo zgazyfikowana. Sieć gazowa, do której przyłączono 154 odbiorców, ma długość 13,2 km. Podobne inwestycje zostały zrealizowane także w Kazimierzówce i Żółtańcach – są to wsie w całości zwodociągowane i zgazyfikowane. We wszystkich wsiach brak jest natomiast sieci kanalizacyjnej – ścieki odprowadzane są do szamb i indywidualnych oczyszczalni przydomowych.

O skali zmian dokonujących się w poszczególnych wsiach w ostatnich latach świadczy również liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. W latach 1995–2001 w Jakubowicach Konińskich wydano ich aż 163, natomiast w pozostałych miejscowościach było ich już zdecydowanie mniej: w Żółtańcach i Kolonii Żółtańce – 54, a w Kazimierzówce – 25. O dysproporcjach w wydanych pozwoleniach zadecydowało położenie i różnice w atrakcyjności wsi. Niemalże znaczenie miał również fakt, iż Jakubowice Konińskie dysponowały dużą liczbą nowo wydzielonych działek budowlanych.

Badania terenowe potwierdziły dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego we wsiach podmiejskich. W trakcie badań stwierdzono, że w 2003 r. liczba budynków mieszkalnych wynosiła w Jakubowicach Konińskich 348, w Kazimierzówce 167, zaś w Żółtańcach 201. W liczbie tej uwzględniono domy

znajdujące się w budowie, których najwięcej było w Jakubowicach Konińskich – 70, zaś w pozostałych miejscowościach odpowiednio 13 i 6. W każdej wsi liczba domów była znacznie większa niż w 2002 r. (tab. 12), nawet po odliczeniu domów w budowie. Wynika to ze wspomnianego już wcześniej nie zgłaszania ukończenia budowy, przez co statystyki nie rejestrują rzeczywistych rozmiarów budownictwa.

O dużej skali ruchu budowlanego świadczą również zebrane w terenie dane dotyczące wieku budynków mieszkalnych. Wynika z nich, że blisko 40% istniejących domów zostało wybudowanych po 1990 r. Starych domów, pochodzących jeszcze sprzed II wojny światowej, jest niewiele (około 8%) (ryc. 19–21). Mają one na ogół po 2–3 izby i są w zdecydowanej większości drewniane. Domy z lat 60. i 70. są większe (3–4 izby), zbudowane wyłącznie z materiałów ogniotrwałych, z dachem kopertowym pokrytym eternitem lub blachą. Natomiast budynki mieszkalne powstałe w latach 90. są przeważnie piętrowe (71,3%), 5-6 izbowe, zbudowane z pustaków i rzadziej z cegły. Mają dachy dwuspadowe lub kopertowe pokryte przeważnie dachówką lub tworzywami. Najnowsze mieszkania cechują się wysokim standardem; wszystkie posiadają wodociąg, większość z nich wyposażona jest też w centralne ogrzewanie i gaz sieciowy.

Duże różnice istnieją pomiędzy domami należącymi do poszczególnych grup społecznych ludności. Nowe domy powstałe w ostatnich latach należą najczęściej do rzemieślników i pracowników umysłowych. Są to domy z użytkowym poddaszem lub piętrowe, o 6–7 izbach. Jak wynika z badań terenowych, stosunkowo mało domów jest budowanych przez rolników. Poza tym, rodziny rolnicze posiadają najgorsze warunki mieszkaniowe. Ich domy w większości mają 20 i więcej lat i jak ustalono są znacznie mniejsze niż domy ludności nierolniczej (tworzą je zazwyczaj 2–3 izby mieszkalne). Są one też gorzej wyposażone w urządzenia techniczne, zwłaszcza w gaz i centralne ogrzewanie.

Napływ ludności nierolniczej pochodzącej głównie z miasta na obszary podmiejskie w pierwszej kolejności odbywa się na tereny uzbrojone i położone wzdłuż szlaków komunikacyjnych. Powstają nowe osiedla domów, w których zabudowa jednorodzinna ma miejski charakter, co degraduje tradycyjny krajobraz wiejski (Mikielewicz 1995). Dochodzi do przekształcania przestrzennych układów zabudowy wiejskiej i zmian fizjonomicznych osadnictwa. W swoich badaniach B. Górz (2001) stwierdził, że na obszarach wiejskich południowej Polski następują przekształcenia dawnych układów zabudowy, które nierzadko prowadzą do niemal całkowitej zmiany kształtów osiedli i zacierania się wcześniej istniejącego planu przestrzennego.

Nowe budownictwo w znacznym stopniu zmieniło przestrzenną strukturę badanych wsi (porównaj ryc. 18 i 20). Szczegółowe badania wykazują, że nowe budownictwo przyczynia się zwykle do rozpraszania zabudowy wsi, co ogranicza i podnosi koszty budowy urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak

drogi, wodociągi, kanalizacja, gaz sieciowy itp. Zabudowa jednorodzinna powstaje na nowo wydzielonych działkach, często na obrzeżach starej wsi i dawnego układu zabudowy. W wyniku tych zmian wieś rozrasta się przestrzennie i w konsekwencji dochodzi do dekoncentracji zabudowy.

Nierzadko jednak nowe budownictwo przyczynia się do „zagęszczenia” istniejącego układu przestrzennego wsi. Dzieje się tak w wyniku zabudowywania luk pomiędzy starszymi budynkami mieszkalnymi lub zagrodami. Ponadto w niektórych wsiach oferowane są działki o stosunkowo małej powierzchni, przez co domy wznoszone są blisko siebie. Z reguły oba te zjawiska: rozpraszania i koncentracji zabudowy, można zaobserwować w różnych częściach tej samej wsi (ryc. 19–21).

Innym charakterystycznym zjawiskiem stała się zabudowa w głąb działek. W licznych miejscach uformowały się uliczki boczne na wzór miejskich dróg osiedlowych. Nowe budynki zostały przeważnie odsunięte od starej linii zabudowy (ryc. 19–21).

Budownictwo w strefach podmiejskich prowadzi także do przemiany tradycyjnych siedlisk. We wsiach, do których napływa ludność nie związana z rolnic-



Ryc. 19. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Kazimierzówka

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Kazimierzówka



Ryc. 20. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Jakubowice Konińskie

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Jakubowice Konińskie

twem, w obrębie siedlisk obserwuje się redukcję budynków gospodarczych, np.: stodół, obór, magazynów bądź zamianę ich funkcji na ogólnogospodarcze (Jedut 1995). J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (1988) wyróżniła kilka nowych typów siedlisk podmiejskich: domy bez żadnych dodatkowych obiektów, domy z warsztatem usługowym, domy z budynkami gospodarczymi.

W badanych miejscowościach występują wszystkie wyżej wymienione typy siedlisk. W ponad 70% gospodarstw należących do rolników znajdują się 2 i więcej budynki gospodarcze, natomiast tylko w co trzecim gospodarstwie nierolniczym istnieje budynek niemieszkalny, którym jest zazwyczaj wolno stojący garaż. Na podstawie map wykonanych w oparciu o badania terenowe (ryc. 19–21) można prześledzić, jak z biegiem czasu zmieniały się proporcje między zabudową zagrodową i innymi typami siedlisk. Są one wymownym świadectwem słabnącej rolniczej funkcji wsi.

We wszystkich opisanych wsiach podmiejskich proces rozwoju budownictwa mieszkaniowego przebiegał podobnie. Cechą wspólną była przede wszystkim żywiołowość rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego. Zjawisku temu towarzyszył wzrost zaludnienia, spowodowany głównie dodatnim saldem migracji (Bański, Stola 2002). Jednak szybko zachodzące zmiany w przestrzeni wiejskiej mają następstwa zarówno pozytywne, jak i negatywne.



Ryc. 21. Rozmieszczenie i wiek domów we wsiach Żółtańce i Kolonia Żółtańce
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Żółtańce and Kolonia Żółtańce

Do negatywnych skutków zaliczyć należy, oprócz zaniku lub deformacji historycznie ukształtowanych układów osadniczych oraz degradacji tradycyjnego krajobrazu wiejskiego, nieuchronne przekształcenia zachodzące w środowisku przyrodniczym. Wiązą się one z konfliktem funkcji rolniczej i mieszkaniowej, który często ma miejsce w obszarach podmiejskich (Bański 1999, Gałczyńska, 2002). Dotyczy to również badanych wsi. Są one położone na dobrych glebach, sprzyjających produkcji rolnej. Tymczasem z powodu stałej presji inwestorów powierzchnia gruntów użytkowanych rolniczo systematycznie się zmniejsza.

Ponadto, na skutek napływu ludności z miasta i dynamicznego rozwoju nowego budownictwa dochodzi do przekształcania funkcji wsi z rolniczej na mieszkaniową (Kuciński 2001). Niekiedy budowane domy przybierają postać okazałych luksusowych willi. Jest bardzo prawdopodobne, że badane wsie, w tym zwłaszcza Jakubowice Konińskie, przekształcą się w przyszłości całkowicie w miejscowości z wiodącą funkcją mieszkaniową.

Pomimo ryzyka przeobrażenia wsi podmiejskich w niezdolne do samodzielnego życia osiedlowe monokultury (Kamiński 1995), ich położenie w bliskiej odległości od miasta stwarza szansę wielofunkcyjnego rozwoju. Umożliwia powstanie różnych form działalności gospodarczej o charakterze nierolniczym, dzięki którym powstać mogą nowe miejsca pracy. Ten punkt widzenia znalazł odbicie w strategiach rozwoju gmin Niemce, Głusk i Chełm. Wszystkie one zakładają, że celem rozwoju jest gospodarka wielofunkcyjna, wynikająca z bezpośredniego sąsiedztwa dużego miasta, gwarantująca trwałą poprawę warunków życia mieszkańców. Jednak osiągnięcie tego celu nie będzie łatwe do zrealizowania.

2.2. WSIE O PRZEWADZE FUNKCJI REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWEJ

W ostatnich latach wzrosło zainteresowanie ludności różnymi formami wypoczynku i rekreacji, a w konsekwencji obszarami wiejskimi jako terenami rekreacyjnymi. Wiele obszarów woj. lubelskiego posiada naturalne predyspozycje do rozwoju turystyki i może ona stać się istotnym czynnikiem ożywienia gospodarczego regionu. Walory naturalne województwa stwarzają szansę rozwoju dla turystyki krajoznawczej, wypoczynkowej (w tym agroturystyki), specjalistycznej, uzdrowskiej oraz biznesowej. Podstawę owej aktywności gospodarczej stanowić mogą wydzielone w województwie strefy o funkcji turystycznej. Dotyczy to kilku obszarów o najwyższej atrakcyjności turystycznej, do których należy rezerwat biosfery „Polesie Zachodnie” (Pojezierze Łęczyńsko-Włodawskie – w tym Poleski Park Narodowy – i Lasy Parczewskie), projektowany Rezerwat Biosfery „Roztocze” (Roztocze Środkowe – w tym Roztoczański Park Narodowy – i Szczembrzeszyńskie, Puszcza Solska) oraz Kazimierski Park Krajoobrazo-

wy. Wysokie walory przyrodnicze posiadają też gminy położone w dolinie Wisły i Bugu, w Południoworożtoczańskim Parku Krajobrazowym, na Roztoczu Gorajskim, w Lasach Janowskich i Łukowskich.

Obserwowany jest także wzrost zainteresowania rekreacją nad zbiornikami wodnymi (Zalew Zemborzycycki, Husynne na rzece Udał, Janowice na rzece Plewce, Bojary na rzece Osie w Biłgoraju). Obszarami, gdzie istnieje możliwość inwestowania turystycznego, głównie w turystykę pobytową i weekendową, są rejony zbiornika „Nielisz”, projektowanego zbiornika „Oleśniki”, Majdanu Sopockiego i Ciotuszy, rejon Janowca nad Wisłą (*Plan...* 2002).

Atrakcyjne dla tego typu działalności są również obszary charakteryzujące się niskim stopniem zurbanizowania, ale położone stosunkowo blisko miasta. Głównymi elementami decydującymi o atrakcyjności obszaru są: mikroklimat, rzeźba terenu, istnienie zbiorników wodnych oraz lasów. Ważna jest także dostępność komunikacyjna oraz zagospodarowanie terenu.

Według S. Liszewskiego (1991) przez osadnictwo turystyczne rozumie się wszelkiego rodzaju trwałe formy funkcjonalno-przestrzenne powstałe w wyniku rozwoju funkcji turystycznej. Od osadnictwa stałego różni się tym, że wymienia bardziej lub mniej cyklicznie część swoich mieszkańców. Od pewnego czasu obserwuje się zjawisko pojawiania się na podmiejskich obszarach wiejskich atrakcyjnych przyrodniczo całorocznego budownictwa, w miejsce dotychczasowego sezonowego (Gałczyńska 2002).

Zmiany zachodzące w budownictwie wsi o funkcjach rekreacyjnych przedstawione zostaną na przykładzie dwóch osiedli, a mianowicie Nowego Stawu i Krasnego¹. W pierwszej miejscowości popularne jest budownictwo „drugich domów” przystosowanych do całorocznego bytowania, w drugiej – budownictwo letniskowe, sezonowe. Według klasyfikacji funkcjonalnej obszarów wiejskich W. Stoli (1995) badane wsie położone są w gminach charakteryzujących się funkcją rolniczą z równorzędnym udziałem funkcji pozarolniczych.

Wieś Nowy Staw położona jest w gminie Niemce przy drodze Nasutów – Majdan Kozłowiecki, w odległości ok. 25 km na północ od Lublina. Ze wszystkich stron otoczona jest lasami, należącymi do Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego. Nazwa wsi pochodzi od położonych w jej pobliżu zbiorników wodnych. W 1827 r. wieś liczyła 19 domów, w których mieszkało 129 osób i charakteryzowała się liniowym układem zabudowy (ryc. 22).

Od 1950 r. obserwuje się stały wzrost odsetka ludności utrzymującej się ze źródeł pozarolniczych (tab. 13), w tym przede wszystkim z pracy w leśnictwie. W 1970 r. na terenie wsi działał tylko jeden sklep (*Statystyczna...* 1971). Do 2003 r. liczba podmiotów wzrosła do 4. Prowadziły one działalność handlową, rolniczą i przetwórstwo przemysłowe.

¹ Przeprowadzono 365 wywiadów wśród właścicieli budynków mieszkalnych i rekreacyjnych.



Ryc. 22. Nowy Staw w 1839 r.

Źródło: Atlas Królestwa Polskiego (1841).

Nowy Staw in 1839

W okresie 1950–2002 liczba budynków mieszkalnych zwiększyła się o ok. 30%. Podobnie wzrosła liczba mieszkań, natomiast liczba izb zwiększyła się blisko dwukrotnie (tab. 13). W Nowym Stawie w analizowanym okresie miał miejsce ubytek ludności. Dzięki temu (przyrostowi liczby mieszkań i ubytkowi ludności) poprawie uległa sytuacja mieszkaniowa. W 1950 r. przeciętne mieszkanie posiadało 2,5 izby i mieszkało w nim średnio 5,2 osoby, zaś w 2002 r. analogiczne wskaźniki wynosiły 3,4 i 4,0.

Domy w Nowym Stawie należą do 3 grup właścicieli – rdzennych mieszkańców wsi (głównie rolników), emerytów przybyłych z Lublina oraz ludności użytkującej drugie domy. Do drugiej i trzeciej grupy należą domy powstałe przez adaptację istniejących budynków odkupionych od mieszkańców wsi, domy przeniesione z innych obszarów lub nowo wybudowane. Najliczniejsze są domy powstałe na bazie miejscowych budynków. Większość z nich nawiązuje do powojennego stylu budowlanego – parterowy dom na podstawie prostokąta z dwuspadowym dachem.

We wsi zachowały się budynki przedwojenne, jednak większość (powyżej 60%) pochodzi z ostatnich 40 lat (37% z zostało wybudowane po roku 90.). Usytuowane są one w miejscu starych siedlisk, przez co układ wsi jest zwarty, prawie niezmienny od XIX w. (porównaj ryc. 22 i 24). Tylko w nielicznych przypadkach spotyka się budynki stanowiące obcy architektonicznie element we wsi. Ze względu na położenie Nowego Stawu na terenie parku krajobrazowego hamowane jest rozpraszanie budownictwa mieszkaniowego, a ochronie przyrody podporządkowane zostały funkcje mieszkaniowa, turystyczno-rekreacyjna, rolna i usługowa.

Druga z badanych wsi – Krasne, położona jest 45 km na północny wschód od Lublina, nad brzegiem jeziora o tej samej nazwie. Leży na terenie Parku Krajobrazowego „Pojezierze Łęczyńskie”. Została założona w XVI w. jako wieś kró-

Tab. 13. Ludność i budownictwo mieszkaniowe we wsiach Nowy Staw i Krasne, 1950–2002

Lata	Budynki mieszkalne	Mieszkania	Izby	Ludność ogółem	Utrzymująca się	
					z rolnictwa	poza rolnictwem
Nowy Staw						
1950	38	38	95	198	176	22
1960	38	43	90	208	173	35
1970	35	36	114	167	110	57
1978	–	35	95	157	114	43
1988	46	47	138	192	73	119
2002	49	49	165	195	–	–
Krasne						
1950	132	142	233	545	538	7
1960	139	151	264	643	636	7
1970	145	150	334	552	506	46
1978	–	153	412	559	420	139
1988	146	152	476	568	328	240
2002	192	193	661	576	–	–

Źródło: dane uzyskane z GUS i Urzędu Gminy Niemce i Uścimów.

– brak danych

lewska, należąca do starostwa parczewskiego. W 1827 r. znajdowało się w niej 60 domów zamieszkałych przez 314 mieszkańców (*Słownik...* 1974). Zabudowa mieszkaniowa skupiała się na zachodnim brzegu jeziora (ryc. 23).

Początkowo była to wieś rolnicza, jednak już pod koniec lat 70., w wyniku rozwoju rekreacji odsetek ludności utrzymującej się ze źródeł pozarolniczych stopniowo wzrastał (tab. 13). W rezultacie, w 2003 r. na terenie wsi Krasne prowadziło działalność 19 podmiotów gospodarczych, zajmujących się handlem, gastronomią i hotelarstwem oraz budownictwem. Większość sklepów prowadzi działalność tylko w sezonie wakacyjnym.

Okolice jeziora Krasne stanowią bardzo atrakcyjny teren do wypoczynku, przede wszystkim letniego i rekreacji sobotnio-niedzielnej. Nad jeziorem zlokalizowanych jest 5 ośrodków wypoczynkowych: ośrodek wypoczynkowy Krasne – SOLBO sp. z o.o. Łączna (KWK Bogdanka) oraz ośrodki lubelskiego PTTK, Zakładów Metalurgicznych, Zakładów Energetycznych i Komendy Wojewódzkiej Straży Pożarnej. W czasie wakacji w szkole podstawowej działa schronisko młodzieżowe.

Obecnie niezwykle prężnie rozwija się prywatna zabudowa rekreacyjna, która stanowi obcą kulturowo strukturę osadniczą. Na działkach o małej powierz-



Ryc. 23. Krasne w 1839 r.

Źródło: Atlas Królestwa Polskiego (1841).

Krasne in 1839

chni (200–500 m²) powstają nowe osiedla domków letniskowych, nie związane funkcjonalnie z częścią „starej” wsi (porównaj ryc. 23 i 25)¹. Powstanie skoncentrowanych form zabudowy letniskowej i jej rozprzestrzenianie się niszczy krajobraz wiejski. Przekroczona też została naturalna chłonność tego obszaru². Na skutek gwałtownego nasilenia rozwoju budownictwa domków letniskowych doszło do przeciążenia rekreacyjnego zlewni jeziora i w konsekwencji do znacznego obniżenia walorów przyrodniczych (Michalczyk, Turczyński 1998).

Proces przekształcenia układu osadniczego Krasnego rozpoczął się stosunkowo niedawno, bowiem 80% istniejących obecnie domów letniskowych wybudowano w okresie ostatnich 20 lat. Podczas przeprowadzonych badań terenowych ustalono, że około 60% właścicieli pochodzi z Lublina. Ludzie żywiołowo kupowali tereny przeznaczone pod zabudowę letniskową. Konsekwencją tego jest zabudowanie terenu wokół jeziora ze wszystkich stron i powstanie 4 osiedli domków letniskowych (ryc. 25). Są to przeważnie obiekty parterowe, zbudowane w większości z pustaków lub drewna i posiadające 3–4 izby. Niestety, ponad połowa z nich nie ma instalacji wodociągowej.

Powstawanie kolonii domków letniskowych pozbawionych podstawowej infrastruktury komunalnej jest problemem w skali całej Polski. Ponadto domy letniskowe są „ciałem obcym” w krajobrazie kulturowym zarówno pod względem spójności architektonicznej, jak i urbanistycznej (Lorens 2005).

¹ Krasne, wraz z koloniami i rozproszonymi zagrodami, zajmuje duży obszar. Na mapie (ryc. 25) przedstawiono więc jedynie główną część wsi, w której zmiany w zabudowie były największe.

² Naturalna chłonność obszaru – odporność powierzchni gruntu, pokrywy roślinnej i wód na działania przebywającej na nim ludności (wyrażana liczbą osób, które na określonej powierzchni mogą przebywać przez określony czas, nie wywołując trwałych uszkodzeń w środowisku przyrodniczym).

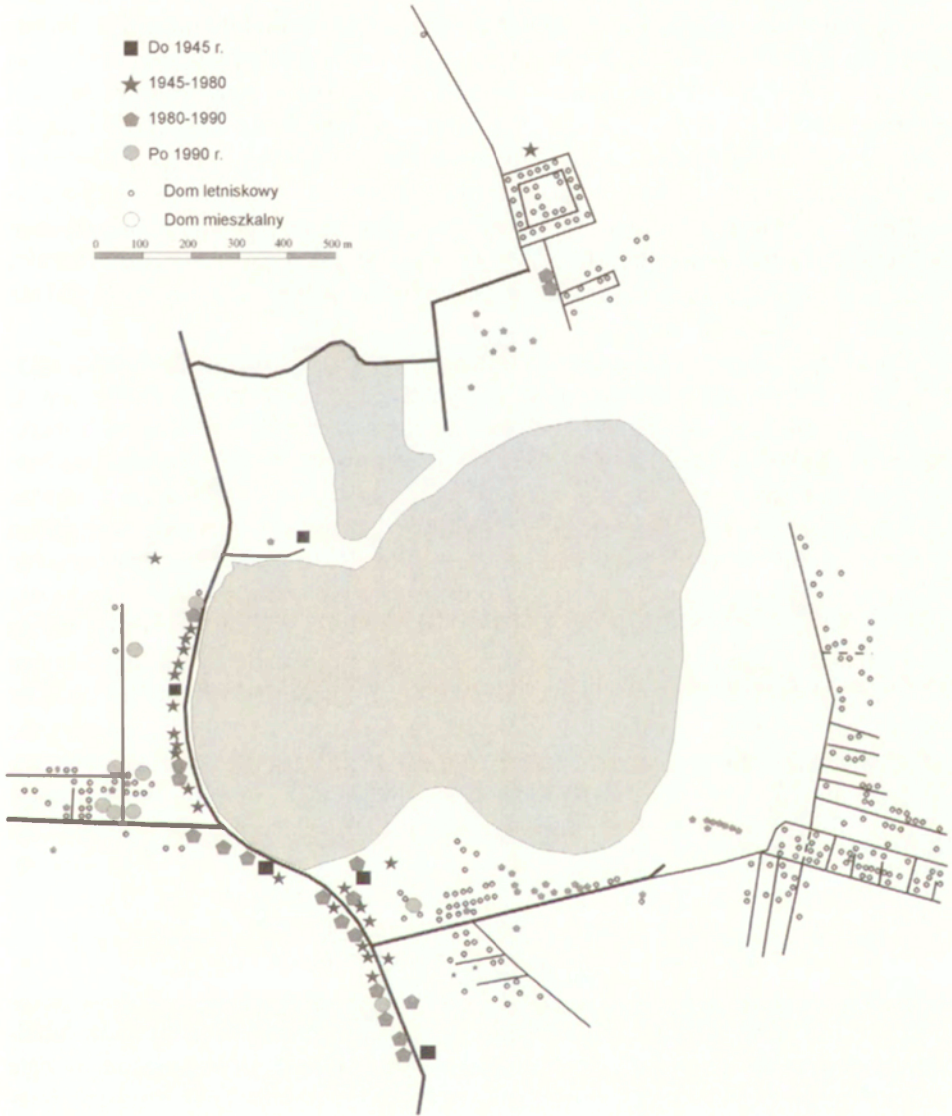


Ryc. 24. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Nowy Staw

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Nowy Staw

Konsekwencje powstawania domów rekreacyjnych są wielorakiego rodzaju. Współczesna zabudowa letniskowa może szpecić bądź wzbogacać krajobraz. Do pozytywnych jej skutków można zaliczyć adaptowanie obiektów budownictwa lokalnego (stare chaty, stodoły, młyny itp.) na cele rekreacyjne, co pozwala



Ryc. 25. Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa nad jeziorem Krasne

Zródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Dwelling houses and recreational houses located in the vicinity of lake Krasne

zachować tradycyjną wiejską zabudowę. Korzystne staje się także przenoszenie na tereny wiejskie niektórych cech miejskiego modelu życia, tworzenie nowych miejsc pracy dla ludności miejscowej, możliwość sprzedaży produktów rolnych.

Negatywnym skutkiem jest natomiast niszczenie środowiska naturalnego na skutek intensywnego rozprzestrzeniania się budownictwa i zakłócenie harmonii krajobrazu przez obce formy architektoniczne. Efektem braku kontroli nad przekształceniami sieci osadniczej jest m.in. zajmowanie pod zabudowę letniskową najatrakcyjniejszych krajobrazowo terenów wokół jezior, bez zachowania stref ochronnych. W wyniku wydzielenia wielu drobnych działek budowlanych zostaje zachwiana równowaga ekologiczna i następuje degradacja krajobrazu. Czasami właściciele działek wprowadzają na te tereny wzorce miejskiej architektury, co powoduje zanik miejscowej tradycji budowlanej. W krajobrazie pojawiają się zarówno okazałe letnie rezydencje jak i prowizoryczne baraki, przez co wieś traci na estetyce. Wszystkie przedstawione zjawiska są określane mianem „kolonizacji turystycznej”.

Omówione powyżej wsie, pomimo łączącej je funkcji turystyczno-rekreacyjnej, są w dużym stopniu odmienne. Pierwsza z nich jest małą miejscowością, atrakcyjną dla ludzi pragnących odosobnienia i wypoczynku w bliskim kontakcie z przyrodą. Jest charakterystyczne, iż zmiany w budownictwie mieszkaniowym, jakie zaszły w tej wsi, nie naruszyły jej tradycyjnego układu i krajobrazu.

Natomiast procesy jakie zaszły w Krasnem, wynikające przede wszystkim z żywiłowego rozwoju budownictwa letniskowego, diametralnie zmieniły nie tylko wygląd wsi, lecz także – w wyniku degradacji środowiska – zagroziły pełnionej przez nią funkcji. Ze względu na szybki i niekontrolowany proces powstawania zabudowy letniskowej, należałoby podjąć działania zmierzające do ochrony środowiska i uporządkowania chaosu budowlanego. Konieczne jest sprecyzowanie zasad realizacji budownictwa wypoczynkowego przez nadanie odpowiednich aktów prawnych. Należy nie dopuścić, aby w przyszłości obszary rekreacyjne poprzez silną i niekontrolowaną urbanizację straciły swoje walory. Mogłoby to doprowadzić do znacznego osłabienia bądź zaniku ich atrakcyjności dla celów osadniczych i rekreacyjnych.

2.3. WSIE O PRZEWADZE FUNKCJI ROLNICZEJ

Ze względu na warunki środowiska naturalnego gminy wiejskie woj. lubelskiego pełnią przede wszystkim funkcje rolnicze. Część gmin posiada funkcje uzupełniające (rekreacyjne, mieszkaniowe, usługowe, handlowe i leśne). Niemniej dla większości gmin tego regionu rolnictwo pozostanie wiodącym kierunkiem działalności gospodarczej. Jak zakłada *Strategia rozwoju województwa lubelskiego* (2002) wykorzystanie szans związanych z gospodarką rolną może nastąpić przez wyraźne zróżnicowanie kierunków jej rozwoju (intensywne rol-

nictwo konwencjonalne, ekologiczne, zintegrowane, zrównoważone). Postęp na wsi nie będzie jednak możliwy bez komplementarnego rozwoju obszarów wiejskich, obejmującego także budownictwo i infrastrukturę techniczną, w tym przede wszystkim budowę i modernizację dróg, gazyfikację, czy kanalizację.

Elementem, który informuje o sytuacji ekonomicznej danego regionu, a pośrednio określa możliwości rozwoju budownictwa, jest struktura zatrudnienia ludności. Chodzi tu głównie o podział na ludność rolniczą i pozarolniczą. Badania dowodzą bowiem istnienia znacznych różnic w warunkach mieszkaniowych ludności zatrudnionej w rolnictwie i utrzymującej się ze źródeł pozarolniczych (Górz 2001, Galiniak 1994, Wesołowska 2003). Na ogół mieszkania rolników są znacznie gorzej wyposażone w urządzenia techniczno-sanitarne niż mieszkania ludności pozarolniczej.

W 2002 r. na obszarach wiejskich województwa lubelskiego funkcjonowało 370 tysięcy gospodarstw domowych, z czego 281 tysięcy stanowiły gospodarstwa rolne. Dominującym źródłem utrzymania ludności na obszarach wiejskich są niezarobkowe źródła dochodów – 39,6% (renty, emerytury, pozostałe niezarobkowe źródła). Pozostała część utrzymuje się z pracy, z czego tylko 27,3% – z pracy na rachunek własny w swoim gospodarstwie rolnym. Świadczy to jednak o monofunkcyjnym charakterze większości gmin lubelskich. Ten typ obszarów, o najwyższym udziale gospodarstw domowych utrzymujących się z działalności rolniczej, tworzy zwarte skupienia w południowej części powiatu bialskiego, powiecie parczewskim, w południowej części województwa – obszar od Bychawy po Janów Lubelski i w południowo-wschodniej części, na Zamojszczyźnie.

Należy dodać, że także w pozostałych gminach wiejskich rola rolnictwa jest duża, bowiem zaledwie w 16 jednostkach udział gospodarstw domowych utrzymujących się z rolnictwa był niższy od 10%. Gminy o niskim udziale ludności rolniczej koncentrują się głównie w strefach podmiejskich, a także na obszarach, gdzie funkcjonowały państwowe gospodarstwa rolne w okresie gospodarki socjalistycznej. Po upadku PGR zatrudnieni w nich pracownicy musieli znaleźć pracę poza rolnictwem lub pozostali bezrobotni. Dotyczyło to głównie terenów leżących w pasie przygranicznym i na Polesiu.

Do badań szczegółowych wybrano tu 5 miejscowości: Dębę (gmina Kurów), Wolę Chomejową (gmina Borki), Kolonię Deputycze Królewskie (gmina Chełm), Rankowskie (gmina Urzędów) oraz Antoniówkę (gmina Krzczonów). Wszystkie te wsie charakteryzują się wiodącą rolą funkcji rolniczej z tym jednak, że rola funkcji pozarolniczych jest w nich różna. Jest ona znikoma w przypadku dwóch pierwszych miejscowości i wyraźnie większa w pozostałych, zwłaszcza w Kolonii Deputycze Królewskie i Rankowskim.

Wieś Rankowskie, położona w powiecie krańickim, w gminie Urzędów, zlokalizowana jest na prawym brzegu rzeki Urzędówki. Historia miejscowości związana jest z Urzędowem, który powstał w XIV w. jako osada przy szlaku

prowadzącym z Krakowa do Wilna. Od XV do XIX w. Urzędów posiadał prawa miejskie. W XX w. jego rozwój został zahamowany przez pobliski Kraśnik. Osady otaczające miasto Urzędów określano mianem przedmieść. Przedmieście Rankowskie zlokalizowane jest na północny-wschód od osady głównej.

We wsi Rankowskie w 1970 r. znajdowało się 8 prywatnych zakładów usługowych, świadczących usługi kowalsko-ślusarskie, napraw i konserwacji maszyn i narzędzi rolniczych, cztery zakłady stolarsko-ciesielskie, dwa krawieckie oraz państwowy młyn (*Statystyczna...* 1971). W czasie badań terenowych połowa właścicieli domów zadeklarowała się jako rolnicy, 30% jako dwuzawodowi, zaś pozostała część budynków należała do rzemieślników, robotników i pracowników umysłowych. Działalność gospodarczą prowadziło 11 podmiotów w zakresie handlu, pośrednictwa finansowego, rolnictwa i przetwórstwa przemysłowego.

Spośród badanych wsi o funkcji rolniczej Rankowskie liczyło najwięcej mieszkańców. Jest też jedną z dwóch wsi, w których w latach 1950–2002 nastąpił wzrost liczby mieszkańców (o 12%) i jednocześnie zwiększyła się liczba budynków mieszkalnych (o 14%) (tab. 14). Oczywiście był to wzrost nieporównanie mniejszy od tego, z jakim mieliśmy do czynienia w przypadku wsi podmiejskich, tym niemniej jest on świadectwem stosunkowo dobrej kondycji tej wsi. Względnie korzystna sytuacja Rankowskiego niewątpliwie wynika z bezpośredniego sąsiedztwa prężnego ośrodka gminnego, a także z bliskości ponad 35-tysięcznego Kraśnika (12 km), do którego do pracy dojeżdża część czynnych zawodowo mieszkańców wsi.

Rankowskie, podobnie jak cały zespół wsi otaczających Urzędów, jest zwo-dociągowane i ponadto – co na Lubelszczyźnie zdarza się rzadko – posiada gaz sieciowy. Brakuje natomiast kanalizacji sieciowej, której budowę aktualnie rozpoczęto. Duża część istniejących budynków mieszkalnych (około 1/3) pochodzi z okresu przedwojennego (ryc. 27). Oznacza to, że natężenie ruchu budowlanego w latach powojennych było tu stosunkowo małe.

Następna z badanych wsi, Kolonia Deputycze Królewskie, jest miejscowością stosunkowo młodą. Położona jest ona na gruntach byłego majątku (dawnej królewskiej) Deputycze Królewskie, których część rozparcelowana została po upadku Powstania Styczniowego, zaś pozostała część w latach 1930–1939. W rezultacie wieś, której załóżki powstawały w różnych miejscach i w różnym czasie, przybrała kształt bezładnej wielodrożnicy i w dużej części cechuje się zabudową rozproszoną (ryc. 28).

Podobnie jak w Rankowskim, w okresie powojennym liczba mieszkańców wsi, a także liczba domów nieznacznie wzrosła (tab. 14). W 1988 większa część jej mieszkańców utrzymywała się z pracy w rolnictwie. W 2003 r. we wsi zarejestrowanych było tylko 8 podmiotów gospodarczych. Działały one w branży rolniczej, budownictwie, handlu, transporcie i pośrednictwie finansowym. Do rolników należało 58% domów, do ludności dwuzawodowej – 17%, zaś do

Tab. 14. Ludność i budownictwo mieszkaniowe we wsiach Rankowskie, Kolonia Deputytce Królewskie, Wola Chomejowa, Dęba i Antoniówka, 1950–2002

Lata	Budynki mieszkalne	Mieszkania	Izby	Ludność ogółem	Ludność utrzymująca się	
					z rolnictwa	poza rolnictwem
Rankowskie						
1950	85	112	197	384	384	0
1960	92	94	231	436	343	93
1970	104	106	288	445	281	164
1978	–	107	324	442	214	228
1988	105	110	357	452	147	305
2002	118	118	506	446	–	–
Kolonia Deputytce Królewskie						
1950	76	79	150	311	294	17
1960	76	88	165	347	315	32
1970	82	82	219	353	288	65
1978	–	88	249	354	235	119
1988	84	88	259	317	196	121
2002	96	97	333	348	–	–
Wola Chomejowa						
1950	126	132	316	643	623	20
1960	141	143	362	650	595	60
1970	145	145	452	611	553	58
1978	–	138	436	600	499	101
1988	126	132	444	562	375	187
2002	133	137	536	507	–	–
Dęba						
1950	38	78	142	419	405	14
1960	38	78	157	371	343	28
1970	35	77	179	320	279	41
1978	–	77	247	305	225	80
1988	46	71	233	275	182	93
2002	49	73	308	280	–	–
Antoniówka						
1950	62	63	92	232	226	6
1960	61	68	110	226	226	0
1970	53	59	115	169	157	12
1978	–	46	100	123	113	10
1988	39	45	97	99	63	36
2002	40	40	101	72	–	–

Źródło: dane uzyskane z GUS i Urzędu Gminy Kurów, Borki, Chełm, Urzędów i Krzczonów.
– brak danych

robotników 10%. Pozostałymi właścicielami byli rzemieślnicy i pracownicy umysłowi. Największa część istniejących budynków mieszkalnych wzniesiona została w latach 1970–1990 (68%), w tym zwłaszcza w pierwszej połowie tego okresu (48%). Był to okres dynamicznego rozwoju przemysłu cementowego w pobliskim Chełmie. Również obecnie znaczna część mieszkańców dojeżdża do pracy w Chełmie. W związku z redukcją zatrudnienia kondycja ekonomiczna mieszkańców wsi pogorszyła się, czego przejawem jest między innymi fakt, iż w latach 1990–2002 wzniesiono tu zaledwie 3 budynki mieszkalne.

Wieś Wola Chomejowa położona jest w północnej części województwa, w powiecie radzyńskim. Założona została w XVI w. w pobliżu rzeki Bystrzyca. W 1827 r. w Woli Chomejowej znajdowało się 31 domów zamieszkiwanych przez 206 mieszkańców, a zabudowania skupiały się wzdłuż dwóch dróg. W tym czasie działały 2 młyny wodne i gorzelnia (*Słownik...* 1974), eksploatowano również pokłady torfu. W 1970 r. we wsi działalność prowadziło 5 zakładów remontowo-budowlanych, 2 stolarsko-ciesielskie, młyn i 2 sklepy. Na skutek spadku dochodów z rolnictwa i poszukiwania przez mieszkańców dodatkowych źródeł dochodów, w Woli Chomejowej obserwuje się stosunkowo szybki wzrost odsetka ludności utrzymującej się z zajęć pozarolniczych. W 2003 r. zarejestrowanych było tu już 26 podmiotów gospodarczych, działających w branży budowlanej, handlowej i przemysłowej. Pomimo wzrastającego udziału ludności pozarolniczej dla zdecydowanej większości głównym źródłem utrzymania pozostało rolnictwo (tab. 14). W zatrudnieniu pozarolniczym niewątpliwie znaczenie odgrywają dojazdy do pracy do odległego o 10 km Radzyna.

W 1970 r. tylko 2 mieszkania wyposażone były w wodociąg przyzagrodowy (*Statystyczna...* 1971) i do tej pory miejscowość nie została zwodociągowana. Według założeń Strategii Rozwoju Gminy Borki, budowa wodociągu planowana jest w latach 2005–2007. Wola Chomejowa należy do najatrakcyjniejszych pod względem turystycznym miejscowości w gminie. W celu umożliwienia turystom wypoczynku na tym terenie, w lesie przylegającym do rzeki Bystrzyca powstało pole namiotowe – Borowe. Być może, w przyszłości, w oparciu o nie powstanie ośrodek turystyczny.

W latach 1950–2002 liczba ludności w tej wsi zmniejszyła się o około 20%, natomiast liczba budynków nieznacznie wzrosła. Należy jednak zauważyć, że Wola Chomejowa najwięcej budynków mieszkalnych liczyła w latach 70. (tab. 14). W strukturze wieku budynków największy udział mają domy wybudowane w latach 1945–1970 – około 45% (ryc. 29). W porównaniu z innymi wsiami o funkcji rolniczej stosunkowo dużą liczbę domów wybudowano po 1990 r. – 18. Większość z nich zastąpiła stare budynki mieszkalne, które zostały wyburzone.

Kolejną wsią o dominującej funkcji rolniczej wybrana do badania jest Dęba. Położona jest ona w powiecie puławskim. Od Kurowa, w którym mieści się administracyjne centrum gminy, dzieli ją 7 km.

Dęba posiada zabudowę mieszkaniową skupioną wzdłuż drogi, jest zatem przykładem wsi o układzie liniowym. Układ tej osady pozostał prawie niezmienny od XIX w. (por. ryc. 26 i 30). W 1936 r. na terenie wsi funkcjonował sklep spożywczy i wiatrak, a w 1970 r. działał sklep wielobranżowy (*Statystyczna... 1971*).



Ryc. 26. Dęba w 1839 r.

Źródło: Atlas Królestwa Polskiego (1841).

Dęba in 1839

O rolniczym charakterze wsi świadczy wysoki odsetek ludności utrzymującej się z rolnictwa (tab. 14) oraz stosunkowo niewielka liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. W 2003 r. w Dębie było ich tylko 8. Prowadziły one działalność w zakresie rolnictwa, budownictwa, przetwórstwa przemysłowego, usług stolarskich oraz handlu.

Bardzo wolno rozwijała się infrastruktura, w 1970 r. tylko 1 mieszkanie wyposażone było w wodociąg przyzagrodowy. Całą wieś zwodociągowano dopiero w latach 80. Obecnie Dęba korzysta z wodociągu grupowego czerpiącego z ujęcia we wsi Choszczów.

Od 1950 r. liczba mieszkańców Dęby zmniejszyła się o $\frac{1}{3}$, natomiast liczba domów nie uległa większym zmianom. W czasie badań terenowych w 2003 r. było ich 49. Większość domów wybudowana została w latach 70. (ryc. 30). Po 1990 r. postawiony został tylko 1 budynek mieszkalny. Z analizy źródeł kartograficznych, a także z informacji udzielonych przez mieszkańców wynika, że najszybszy ubytek zabudowy ma miejsce w dwóch przysiółkach położonych w południowej części wsi. Niektórzy mieszkańcy tych przysiółków osiedlili się w głównej części wsi.

Antoniówka, ostatnia z badanych wsi rolniczych, położona jest w północno-wschodniej części gminy Krzczonów, w powiecie lubelskim. Od siedziby gminy dzieli ją 9 km. Jest także wsią bardzo oddaloną od miast – droga do niewielkiego miasteczka, jakim są Piaski liczy 15 km, do Bychawy – 25 km, do Lublina 35 km.

Począwszy od lat 50. trwa w Antoniówce stały ubytek zabudowy (tab. 14). Przyczyną zamierania wsi są procesy depopulacyjne i starzenie się mieszkańców. We wsi ubyło ponad $\frac{1}{3}$ budynków i ponad $\frac{2}{3}$ mieszkańców. Podczas badań terenowych zaobserwowano wiele opuszczonych zabudowań (ryc. 31) oraz natrafiono na pozostałości starych siedlisk. Jeszcze w latach 80. na terenie wsi znajdowała się szkoła, sklep oraz punkt skupu mleka. Obecnie w Antoniówce nie ma już szkoły oraz jakichkolwiek podmiotów gospodarczych. Proces wyludniania się charakterystyczny jest dla wielu małych wsi Lubelszczyzny, w szczególności zaś dotyczy terenów wschodnich i sołectw o niekorzystnym położeniu komunikacyjnym. Miał on miejsce w trzech z badanych wsi rolniczych – Dębie, Woli Chomejowej i Antoniówce (tab. 14). O ile jednak wsie znajdujące się w niedużej odległości od miasta mają jakieś szanse na rozwój, o tyle wsiom peryferyjnym grozi całkowite wyludnienie.

Omówione wyżej wsie przedstawiają różne przykłady zmian, zachodzących w zabudowie mieszkaniowej. W niektórych nastąpił wzrost zasobów mieszkaniowych, w innych zaś wiejska zabudowa mieszkaniowa uległa redukcji. Jest zrozumiałe, że różnice te w pierwszej kolejności wynikają z zasobności finansowej mieszkańców wsi, ta zaś zależy przede wszystkim od rentowności rolnictwa. We wsiach o przewadze funkcji rolniczych przeobrażenia, jakie wystąpiły po 1989 r., w większości przypadków wpłynęły na pogorszenie sytuacji ekonomicznej ich mieszkańców. Na początku lat 90., na skutek wzrostu bezrobocia, utraty pracy przez osoby dwuzawodowe oraz spadku dochodów w gospodarstwach rolnych, powiększyły się wiejskie obszary niedostatku (Ostrowski 1993).

Zmiany w budownictwie we wsiach rolniczych polegają na wymianie starych domów na nowe oraz tzw. zabudowie plombowej, w obrębie tego samego siedliska, a także na modernizacji i rozbudowie budynków mieszkalnych. Współcześnie, nowe inwestycje budowlane podejmowane są tam jednak głównie przez ludność nie związaną z produkcją rolną. Charakterystyczną cechą przeobrażeń w tego typu wsiach jest utrwalanie istniejących, zwartych układów osadniczych, dzięki czemu struktura przestrzenna wsi pozostaje prawie nie zmieniona (ryc. 27–31). Niemniej, również i tam, niekiedy odchodzi się od starej linii zabudowy oraz od regularnego rozplanowania siedliska (np. w południowo-wschodniej części wsi Dęba, południowej części wsi Wola Chomejowa). Wynika to z dzielenia „ojcowizny” między dzieci. Młode małżeństwa często lokalizują swoje domy w znacznej odległości od drogi głównej, za gospodarstwem rolnym rodziców.



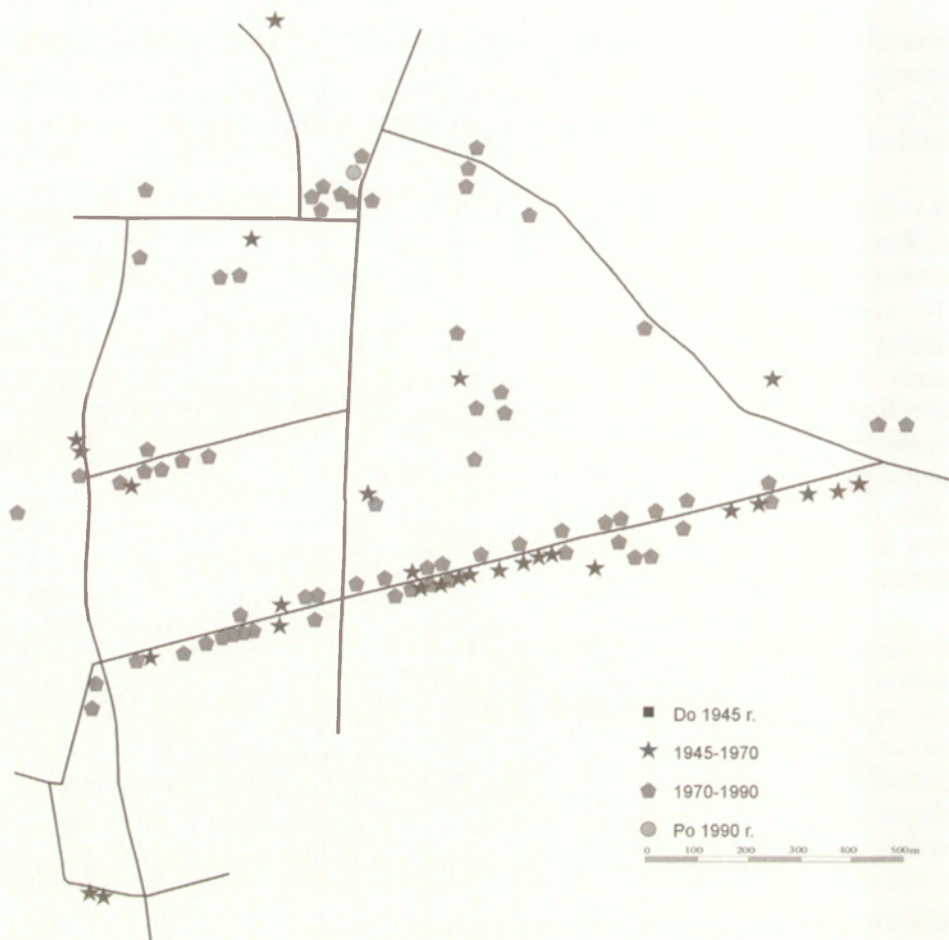
Ryc. 27. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Rankowskie

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Rankowskie

Rolnicy natomiast skupili się na adaptacji, modernizacji i rozbudowie istniejących budynków mieszkalnych. Na obszarach rolniczych zjawisko modernizacji starej zabudowy ma zatem większe znaczenie niż rozwój nowego budownictwa. Ta współczesna modernizacja poprawia warunki życia, ale przy tym zaburza wygląd budynków mieszkalnych. Wyposażanie domów w dodatkowe pomieszczenia, takie jak garaż, nowa kondygnacja, najczęściej niekorzystnie zmienia ich kształt i proporcje. Nowe pokrycia dachowe (papa, blacha), tynkowanie drewnianych domów, często niszczą tradycyjną formę budynku.

W latach 50. przeciętne mieszkanie na badanych obszarach rolniczych posiadało tylko 1,9 izby i zamieszkiwało w nim średnio 4,3 osoby. W 2002 r. liczba izb w mieszkaniu wynosiła już 3,8 i mieszkało w nich przeciętnie



Ryc. 28. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Kolonia Deputytze Królewskie

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Kolonia Deputytze Królewskie

3,6 osób (tab. 14). Tak więc nastąpiła poprawa standardów życia na wiejskich obszarach rolniczych, nadal jednak są one niższe niż np. na obszarach podmiejskich.

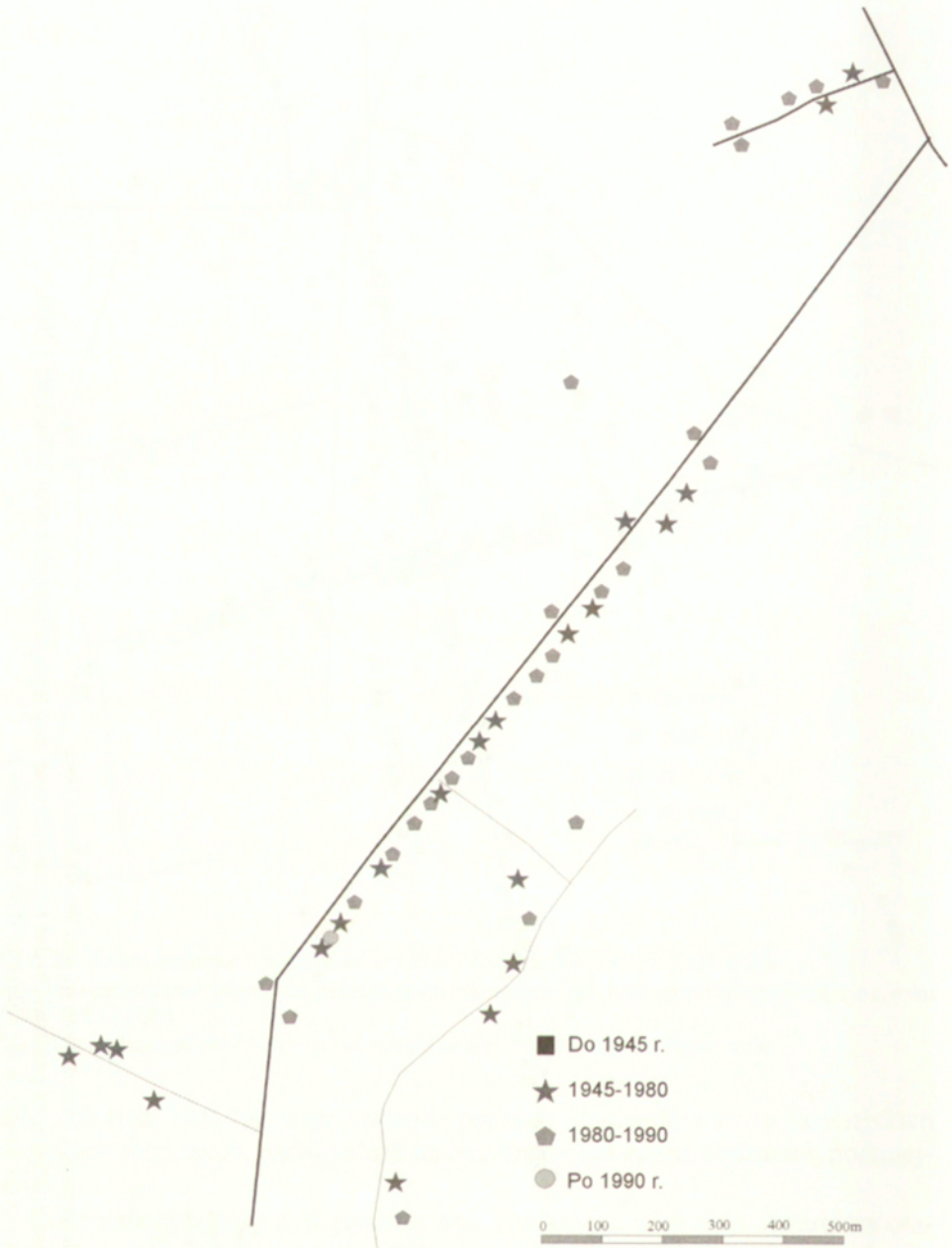
Duże zmiany zaszły w fizjonomii wsi. Tradycyjna wieś była otwarta na otaczające ją pola, lasy i pastwiska. Zabudowa mieszkalna obejmowała regularnie rozplanowane działki. Najważniejsze budynki (kościół, sklep, karczma) znajdowały się w centrum wsi (Wiśniewska 1999). Wprowadzona w latach 60 i 70. „obca” zabudowa zakłóciła krajobraz wiejski. Na terenie wsi lokalizowano budynki, które wielkością przerastały swoje otoczenie. W obrębie jednego sied-



Ryc. 29. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Wola Chomejowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

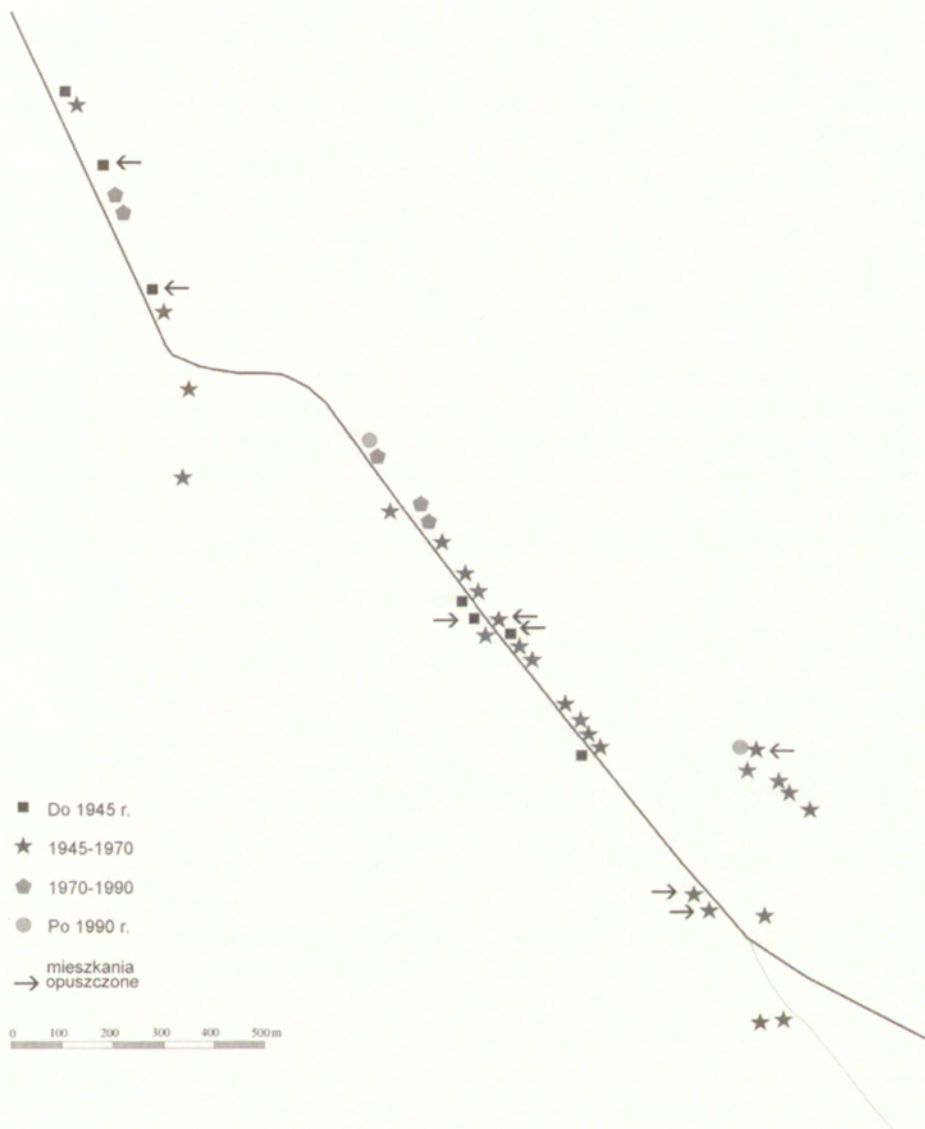
Location and age of the houses in the village of Wola Chomejowa



Ryc. 30. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Dęba

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Dęba



Ryc. 31. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Antoniówka

Źródło: opracowanie własne na podstawie map topograficznych z roku 1976, 1985, 2000 i badań terenowych.

Location and age of the houses in the village of Antoniówka

liska stawiano dwa, niekiedy trzy domy mieszkalne, często kosztem ogrodu kwiatowego, sadu bądź zabudowań gospodarczych. W tradycyjnych siedliskach typu zagrodowego we wsiach województwa lubelskiego budynki usytuowane są oddzielnie. Dominują 2 typy zabudowy siedlisk:

- dośrodkowy – budynki otaczają podwórze, do którego skierowane są wejścia, na podwórzu znajdują się obiekty pomocnicze (studnia, gnojownik, wybiegi),
- odśrodkowy – podwórze jest mniejsze, część obiektów pomocniczych zlokalizowana jest poza nim (Jedut 1995).

Zazwyczaj dom mieszkalny usytuowany jest szczytem lub szerszą ścianą (kalenicą) do drogi, naprzeciw domu (równoległe do drogi) znajduje się stodoła, na jednym lub dwu jego skrzydłach znajdują się pozostałe budynki (w zależności od specjalizacji gospodarstwa rolnego np.: stajnia, obora, chlew, spichlerz).

Współcześnie w nowoczesnych gospodarstwach rolniczych następuje wzbogacanie siedlisk o nowe elementy – magazyny, silosy, garaże. W strefach sadowniczych nowym elementem są przechowalnie owoców z kontrolowaną temperaturą. Natomiast w gospodarstwach tradycyjnych zmieniają się funkcje niektórych budynków gospodarczych bądź są one likwidowane. Dotyczy to przede wszystkim gospodarstw rencistów i emerytów oraz ludności nierolniczej. Wielokrotnie również dochodzi do wydzielenia z siedliska nowej działki budowlanej, z reguły pod budowę domu dla osób nie związanych z rolnictwem.

2.4. WSIE O FUNKCJI MIESZANEJ

Spośród obszarów wiejskich o funkcjach mieszanych do badania szczegółowego wybrano 4 miejscowości: Żółkiewkę (miejscowość gminna), Zawadę (gmina Zamość), Jastków (miejscowość gminna) i Nasutów (gmina Niemce). Łącznie przeprowadzono tam badania w 1030 gospodarstwach domowych. Według klasyfikacji W. Stoli (1995) Żółkiewka i Jastków są gminami o przewadze rolnictwa indywidualnego. W gminie Zamość, na obszarze której znajduje się wieś Zawada, przeważają funkcje rolnicze i mieszkaniowe, zaś w gminie Niemce (wieś Nasutów) równorzędny jest udział rolnictwa indywidualnego i funkcji pozarolniczych.

Żółkiewka została założona przez rodzinę Żółkiewskich. Przed 1868 r. była miastem (znajdowały się na jej terenie ważne instytucje: sąd, poczta, apteka, szkoła, kościół i synagoga, przytułek dla ubogich). W 1827 r. miejscowość posiadała 99 domów zamieszkałych przez 757 osób. W 1938 r. we wsi wybuchł pożar, który strawił większość budynków.

Żółkiewka jest dużą wsią gminną, dlatego już w 1970 r. na jej terenie działały 22 zakłady usługowe różnego typu i 12 sklepów. Znajdowały się tu również zakłady przemysłowe: przetwórnia mięsa, piekarnia, mleczarnia oraz wytwórnia okryć i ubiorów z tkanin, zatrudniające łącznie 87 osób (*Statystyczna... 1971*). W 2003 r. w Żółkiewce działalność prowadziło 88 podmiotów gospodarczych, głównie w zakresie handlu, przetwórstwa przemysłowego, budownictwa, transportu i ochrony zdrowia.

Obecny układ urbanistyczny Żółkiewki jest zbliżony do tego sprzed I wojny światowej. Układ ulic nie uległ większym zmianom. Nowo budowane domy powstawały wokół rynku, gdzie skupiał się handel. Rozbudowę wsi w kierunku północnym spowodowało wybudowanie w tej części targowiska. Stary rynek stracił na znaczeniu handlowym, natomiast stał się miejscem rekreacji i wypoczynku. Z kolei lokalizacja we wschodniej części wsi budynków użyteczności publicznej (urząd gminy, policja, poczta, kościół) spowodowała jej rozbudowę w tym kierunku.

Kolejna z badanych wsi – Zawada, położona jest wzdłuż drogi Zamość – Szczepreszyn na zachodnim krańcu gminy Zamość. Została osadzona na gruntach wieloakcyjnych Ordynacji Zamojskiej ok. XVII w. (Myśliński 1969). Pierwsza wzmianka o wsi i folwarku pochodzi z 1677 r. Na znaczeniu zyskała po 1794 r., kiedy to powstał nowy folwark stanowiący własność Ordynacji Zamojskiej. Obejmował on 588 ha gruntów uprawnych i 24 ha łąk. Najważniejszym wydarzeniem dla rozwoju Zawady była budowa stacji kolejowej (zimą 1914/15 r.), która łączyła wieś z Bełżcem, Zamościem, Hrubieszowem i Rejowcem. Od tego momentu Zawada stała się ważnym węzłem kolejowym. W 1921 r. liczyła ona 126 budynków mieszkalnych i 1055 mieszkańców. Podczas II wojny światowej większość zabudowań została spalona.

Do 1971 r. Zawada była siedzibą gminy, która skupiała na swoim terenie 5 wsi. Następnie włączono ją do gminy wiejskiej Zamość. W tym czasie zaledwie 19 mieszkań wyposażonych było tu w wodociąg przyzagrodowy. Dopiero od 1997 r. w Zawadzie funkcjonuje sieć wodociągowa. W 1970 r. w Zawadzie działalność prowadziło kilka zakładów usługowych (młyn, 2 zakłady kowalско-ślusarskie, zakład naprawy i konserwacji sprzętu elektrotechnicznego, szewc, krawiec) oraz 7 sklepów (*Statystyczna...* 1971). W 2003 r. na obszarze wsi Zawada istniały 74 podmioty gospodarcze. Działalność prowadziły w sekcjach: handel, budownictwo, przetwórstwo przemysłowe, transport.

W ciągu ostatnich pięćdziesięciu lat liczba domów we wsi wzrosła ponad dwukrotnie (tab. 15). W latach 80. wydzielono tam nowe tereny budowlane. Pod zabudowę przeznaczono grunty należące do resztówki – pozostałości z parcelacji majątku Zamojskich.

Aktywność gospodarcza mieszkańców Zawady wynika z sąsiedztwa miasta Zamościa oraz ciągów komunikacyjnych o znaczeniu międzynarodowym, tj. drogi ekspresowej S-17 (krajowa) łączącej granicę państwa z Zamościem, Biłgorajem oraz drogami o znaczeniu regionalnym prowadzącymi na Roztocze i do zbiornika „Nielisz”.

Kolejna z badanych wsi – Jastków jest miejscowością gminną położoną w północo-wschodniej części gminy, przy drodze krajowej Lublin-Warszawa. Powstała ona w okresie wczesnego średniowiecza. Nazwa Iaszkow pojawiła się po raz pierwszy w 1252 r. w związku z wystawieniem przez Bolesława

Tab. 15. Ludność i budownictwo mieszkaniowe we wsiach Żółkiewka, Zawada, Jastków i Nasutów, 1950–2002

Lata	Budynki mieszkalne	Mieszkania	Izby	Ludność ogółem	Ludność utrzymująca się	
					z rolnictwa	poza rolnictwem
Żółkiewka						
1950	166	217	350	712	331	381
1960	180	199	427	705	320	385
1970	213	230	631	859	354	505
1978	–	255	701	728	202	526
1988	201	236	808	743	167	576
2002*	205	–	929	835	–	–
Zawada						
1950	243	310	533	1310	1016	294
1960	278	316	725	1441	1103	338
1970	339	357	929	1515	858	657
1978	–	397	1206	1504	656	848
1988	376	404	1400	1537	434	1103
2002	488	495	1885	1709	–	–
Jastków						
1950	143	170	282	756	694	62
1960	151	191	341	771	641	130
1970	146	156	392	719	509	210
1978	–	149	448	671	468	203
1988	154	158	526	659	330	329
2002	172	182	707	743	–	–
Nasutów						
1950	200	246	531	1145	1054	91
1960	232	242	530	1053	908	145
1970	228	237	633	1117	773	344
1978	–	267	796	1146	704	442
1988	239	260	821	1063	545	518
2002	308	318	1253	1192	–	–

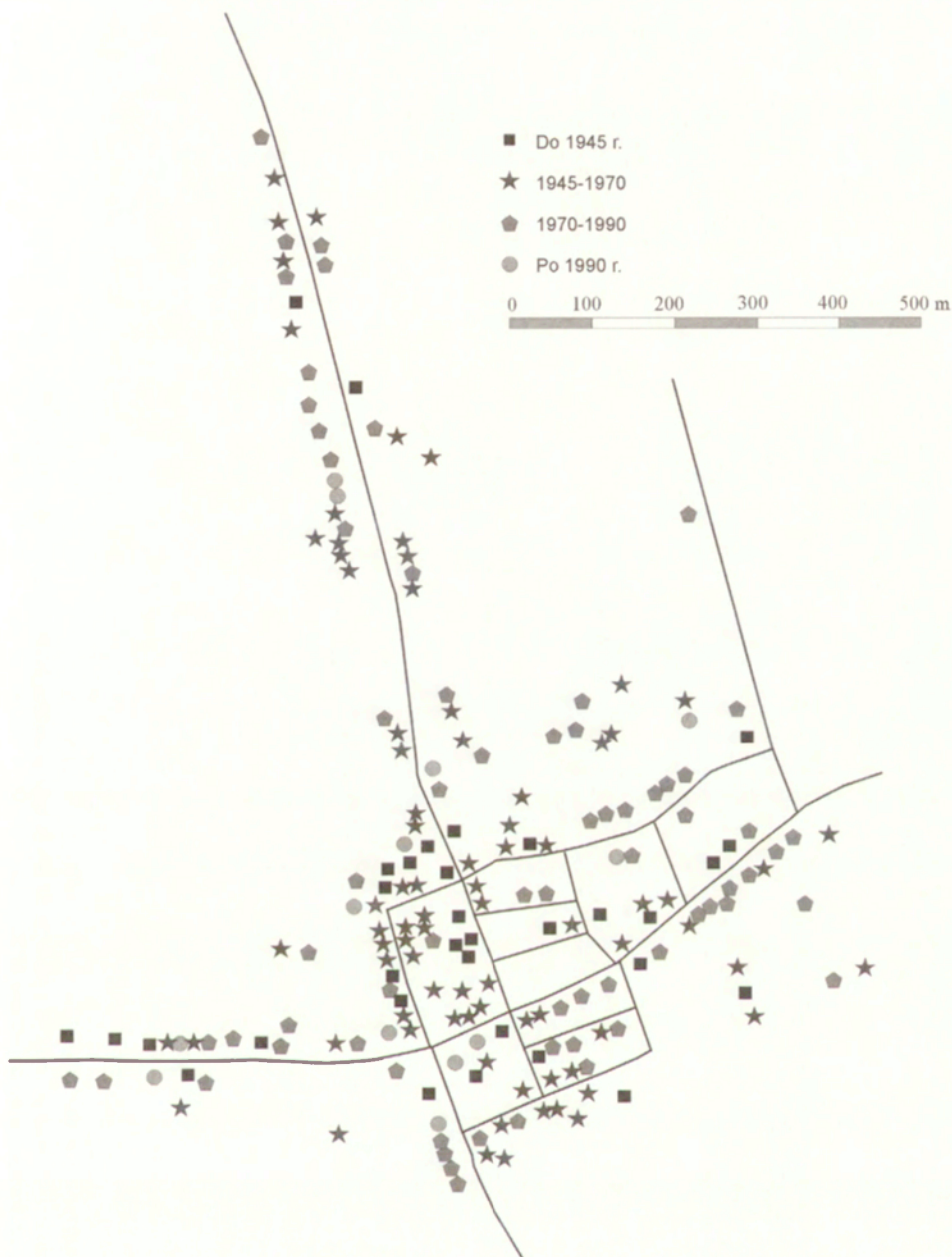
Źródło: dane uzyskane z GUS i Urzędu Gminy Zamość, Jastków i Niemce.

– brak danych

* dane uzyskane podczas badań terenowych

Wstydlivego dokumentu potwierdzającego prawa do tej wsi klasztoru benedyktynów z Sieciechowa.

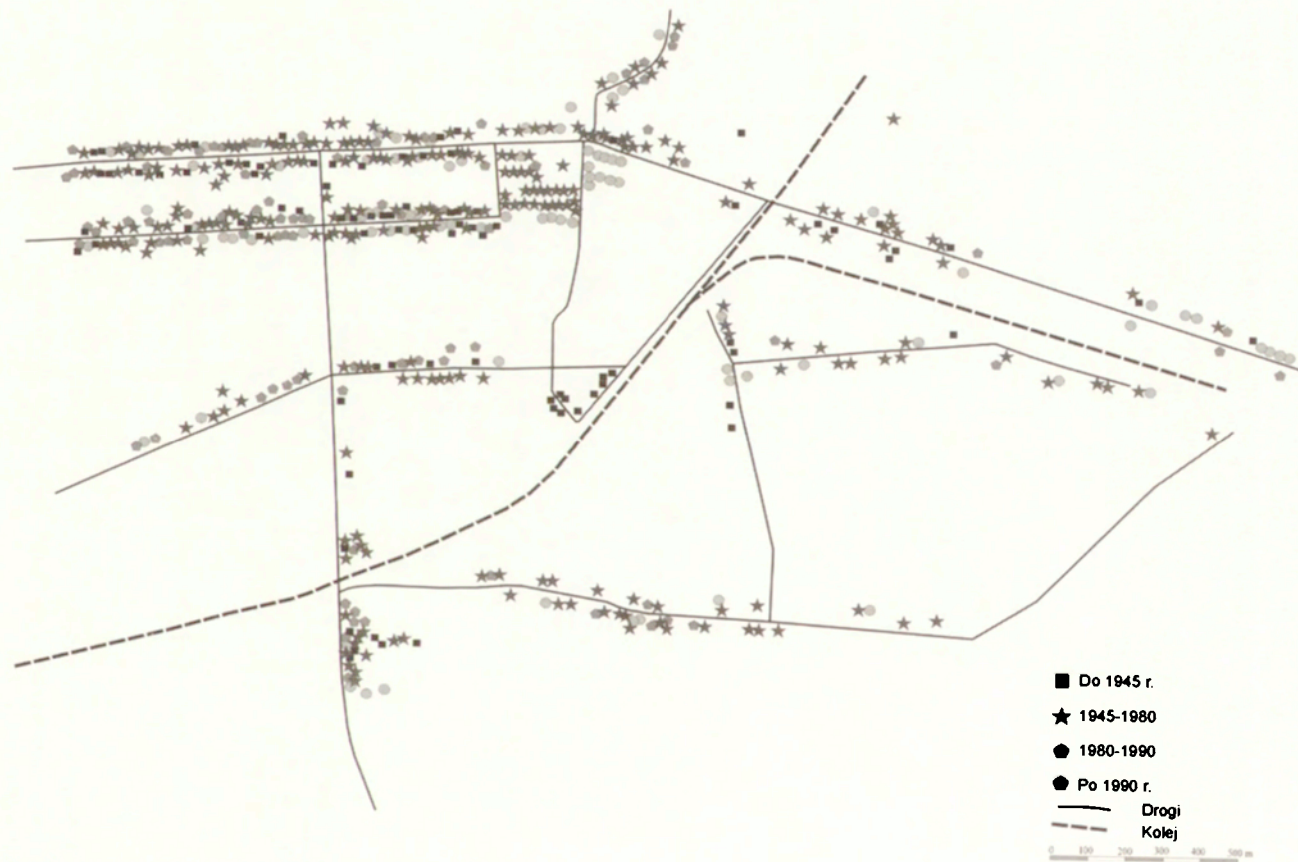
W 1970 r. we wsi Jastków działalność prowadziły 3 sklepy i 5 zakładów usługowych (*Statystyczna...* 1971). W 2003 r. w Jastkowie zarejestrowanych



Ryc. 32. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Żółkiewka

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Żółkiewka



Ryc. 33. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Zawada

Zródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Zawada

<http://rcin.org.pl>

było 68 podmiotów gospodarczych. Swoją działalność prowadziły w zakresie handlu, obsługi nieruchomości, ochrony zdrowia, przetwórstwa przemysłowego oraz budownictwa.

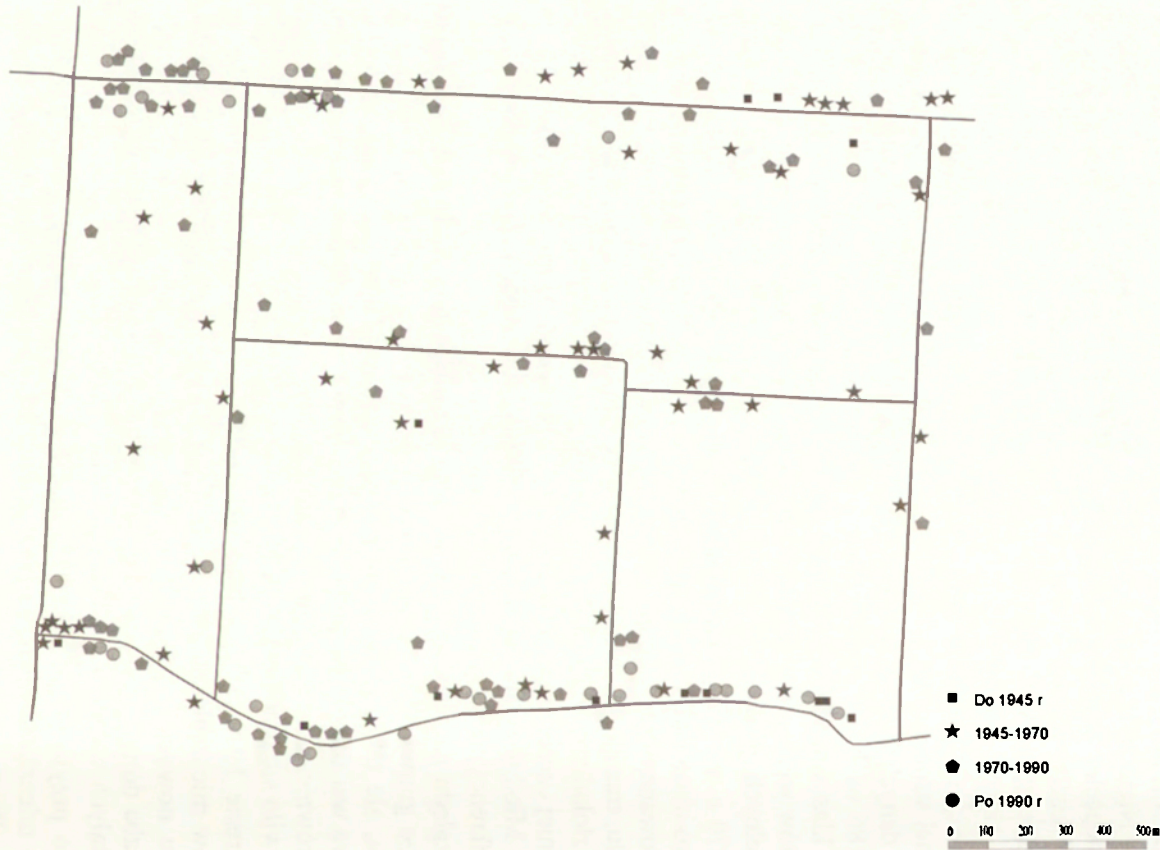
Z kolei Nasutów, położony nad rzeką Ciemięgą, jest jedną z większych wsi w gminie Niemce. Pierwsza wzmianka o Nasutowie pochodzi z 1417 r. Była to wieś szlachecka związana z rodem Tęczyńskich, a w XIX w. weszła w skład ordynacji kozłowieckiej. Pierwsze zabudowania usytuowano tu wzdłuż drogi prowadzącej z Rudki Kozłowieckiej do Krasienina. W najwcześniejszym etapie rozwoju zajęte zostały tereny położone wzdłuż biegu rzeki Ciemięgi, po południowej stronie drogi głównej. Zespół folwarczny usytuowany został po przeciwnej stronie drogi. W 1827 r. wieś liczyła 62 domy i 427 mieszkańców. Według danych z 1905 r. znajdowało się tu 100 budynków zamieszkiwanych przez 1186 osób. W okresie międzywojennym funkcjonowała na terenie wsi szkoła 6 klasowa, a także wymieniany jest młyn parowy i gorzelnia. Powierzchnia gruntów wiejskich wynosiła w tym czasie 1867 mórg, które użytkowało 169 samodzielnych gospodarstw.

W 1970 r. we wsi funkcjonowały 2 zakłady usługowe (kowsko-ślusarski i stolarsko-ciesielski) oraz sklep wielobranżowy. W 2003 r. na terenie Nasutowa zarejestrowane były 32 podmioty gospodarcze. Prowadziły działalność w zakresie handlu, transportu, rolnictwa, oraz przetwórstwa przemysłowego. Na obszarze wsi zlokalizowana jest duża masarnia z ubojnią („Ryjek”). W północno-wschodniej części miejscowości znajduje się również Dom Międzynarodowych Spotkań Młodzieży Fundacji „Nowy Staw”, posiadający miejsca noclegowe, sale konferencyjne i zaplecze gastronomiczne.

Ze względu na swoje położenie wieś Nasutów należy do głównego obszaru rolniczego gminy Niemce. Gminna strategia rozwoju zakłada nie tylko rozwój rolnictwa, ale także funkcji towarzyszących: mieszkaniowej i usługowej. Już dzisiaj we wsi osiedla się ludność napływowa z miejscowości gminnej (Niemce), jak również z oddalonego o 22 km Lublina. W północno-wschodniej części wsi pojawiło się osadnictwo rekreacyjne.

W okresie 1950–2002 w badanych wsiach o funkcjach mieszanych liczba budynków mieszkalnych zwiększała się w różnym tempie. Największe tempo przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych zaobserwowano w Zawadzie, gdzie liczba domów podwoiła się. W Nasutowie nastąpił wzrost o ok. 50%, zaś w pozostałych wsiach o ok. 20% (tab.15).

Tempo przyrostu ludności było niskie i znacznie wolniejsze od przyrostu zasobów mieszkaniowych, a w przypadku Jastkowa odnotowano nawet ubytek ludności. Poprawie uległa sytuacja mieszkaniowa ludności. Pół wieku temu przeciętne mieszkanie posiadało tylko 1,8 izby i mieszkało w nim średnio 4,2 osoby, zaś w 2002 r. w badanych wsiach liczba izb w mieszkaniu wzrosła do 3,9, a zagęszczenie osób na mieszkanie spadło do 3,7.



Ryc. 34. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Jastków

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Jastków

Przeprowadzone badania pozwalają stwierdzić, że tradycyjna wieś o funkcji mieszanej charakteryzuje się specyficzną strukturą zabudowy. Zewnętrzna część wsi cechuje się luźną zabudową, przeważnie zagrodową, która wewnątrz osady przekształca się w zabudowę zwartą. W centrum wsi znajdują się obiekty użyteczności publicznej, m. in.: kościół, sklepy i różne instytucje. Taki układ do dziś zachowały wsie Żółkiewka i Zawada.

Zaobserwowano ponadto, że we wsiach o funkcji mieszanej zachodzą podobne procesy jak we wsiach podmiejskich. Następuje zabudowa w głąb działek, dochodzi do redukcji budynków gospodarczych, domy nabierają charakteru i wyglądu budynków miejskich. Na obrzeżach wsi dochodzi do rozpraszania zabudowy (ryc. 32–35).

3. ZMIANY W ARCHITEKTURZE I MATERIAŁACH BUDOWLANYCH

W dawnym budownictwie wiejskim wszystkie jego elementy określała tradycja, a więc: sposób sytuowania obiektu, rozplanowanie domu i całej zagrody, materiał budowlany i systemy konstrukcyjne, detal architektoniczny (Basista 2000). Obraz przestrzenny wsi w dużej mierze determinują proporcje i kształt budynków, użyte do budowy domów materiały budowlane i kolorystyka.

Współcześnie w rozwoju budownictwa mieszkaniowego można obserwować zmiany w trzech aspektach: w zakresie architektury, konstrukcji i materiałów (Maj 2003). Na podstawie przeprowadzonych badań określono specyficzne cechy domów budowanych w różnych latach oraz kierunki przemian w zakresie materiałów używanych w budownictwie mieszkaniowym.

Na terenie omawianych wsi istnieje duże zróżnicowanie wiekowe budynków. Z wyjątkiem budynków najstarszych udział pozostałych grup waha się w granicach 12–19%. Najstarsze zachowane domy powstały przed 1918 r. i stanowią one obecnie 2,5% ogółu budynków (ryc. 36).

Do lat 60. najliczniejszą grupę inwestorów stanowili rolnicy – ok. 60% (tab. 16). W latach 70. na skutek znacznego odpływu ludności do miast oraz wzrostu liczby dwuzawodowych, nastąpiło wyraźne zahamowanie inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego prowadzonych przez właścicieli gospodarstw rolnych. Większy ruch inwestycyjny dotyczył ludności dwuzawodowej. W efekcie uruchomienia mechanizmów gospodarki rynkowej oraz procesów suburbanizacji w latach 90. bardzo wyraźnie wzrósł odsetek inwestorów deklarujących się jako pracownicy umysłowi. Powiększyła się również liczba inwestorów pochodzących z innych miejscowości. Wyraźnie zmniejszył się udział rolników, którzy budowali domy głównie na własnych działkach, często w sąsiedztwie starych, drewnianych budynków.

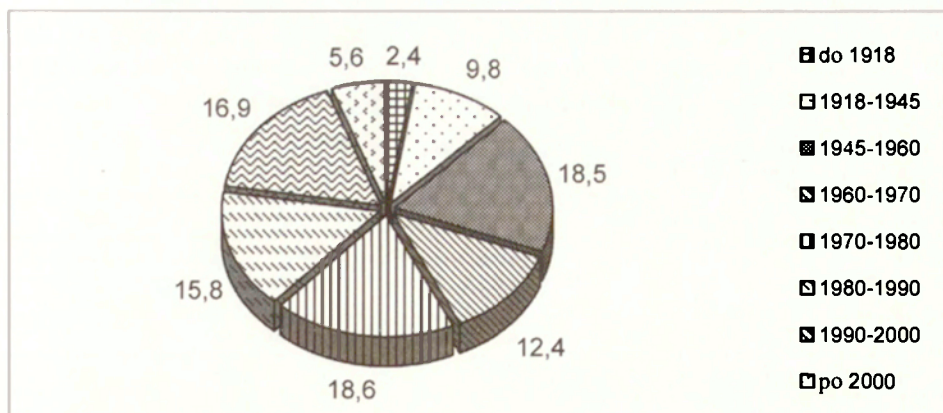


Ryc. 35. Rozmieszczenie i wiek domów we wsi Nasutów

Zródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz map topograficznych z roku 1976, 1985 i 2000.

Location and age of the houses in the village of Nasutów

<http://cib.org.pl>



Ryc. 36. Struktura wieku domów w badanych wsiach

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

Age structure of houses in the studied villages

Tab. 16. Zróżnicowanie budownictwa mieszkalnego wg kategorii społeczno-zawodowej inwestorów i czasu powstania budynków mieszkalnych (%)

Okres budowy	Rolnik	Chłoporobotnik	Robotnik	Rzemieślnik	Pracownik umysłowy
Do 1918	65,1	9,3	18,6	2,3	4,7
1918-1945	66,7	16,7	8,6	1,9	6,2
1945-1960	64,5	16,4	11,0	2,7	5,4
1960-1970	62,2	17,3	15,4	1,9	3,2
1970-1980	49,4	30,4	11,7	2,5	6,0
1980-1990	36,9	34,7	16,2	5,9	6,3
1990-2000	18,2	22,9	22,4	5,7	30,7
po 2000	18,9	32,4	14,9	1,4	32,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

3.1. MATERIAŁ BUDOWLANY ŚCIAN I DACHÓW BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Zmianom w czasie ulegały wszystkie elementy konstrukcji oraz wykończenia i wyposażenia budynków mieszkalnych.

Podmurówki stanowią podstawę wspierającą konstrukcję całego domu. W badanych wsiach tereny przeznaczone pod zabudowę są z reguły płaskie, nie wymagają więc dodatkowego poziomowania. Materiał przeznaczony na podmu-

rowanie ścian oraz wysokość podmurówek zmieniały się z biegiem lat. W budynkach pochodzących sprzed 1945 r. do ich podmurowania często używano materiałów skalnych występujących w sąsiedztwie (tab. 17).

Tab. 17. Materiał podmurówki według okresu budowy (%)

Okres budowy	Pustak	Żużel	Kamień	Cegła	Inne
do 1918	4,0	–	32,0	56,0	8,0
1918–1945	4,1	1,7	23,1	67,8	3,3
1945–1960	11,2	4,1	14,9	57,4	12,4
1960–1970	12,1	1,1	8,0	64,9	13,8
1970–1980	22,3	2,1	1,4	64,9	9,2
1980–1990	19,1	2,7	2,7	56,3	19,1
1990–2000	6,6	1,2	3,7	70,7	17,8
po 2000	9,2	–	3,1	66,2	21,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

Jako spoiwa używano gliny rozrabianej z wodą. Z biegiem lat odchodzono od materiału miejscowego używając do podmurowań cegły i pustaków. Podmurówki coraz częściej wzbogacają estetykę budynków. Są one zabezpieczane tynkiem i malowane, wykładane kamieniem ozdobnym lub tynkiem kolorowym.

Materiał budowlany ścian budynków jest jedną z głównych cech fizjonomicznych domów. W najstarszych domach materiałem budowlanym było głównie drewno (tab. 18). Typ drewnianego domu wiejskiego został ukształtowany w późnym średniowieczu i w zasadzie od tego czasu nie ulegał większym przeobrażeniom. Domy drewniane miały konstrukcję zrębową. Bale sosnowe wiązano na tzw. „jaskółczy ogon” (węgły polskie) lub okrągłaki osadzano na obłap. Domy te posiadały dachy naczółkowe, dawniej pokryte słomą a obecnie blachą. W pozostałych budynkach mieszkalnych z tego okresu materiałem budowlanym ścian było drewno z udziałem kamienia lub cegły.

Po II wojnie światowej obserwujemy w tym zakresie stopniową zmianę materiałów budowlanych. Zmniejszył się udział drewna na rzecz cegły i pustaka. Rozpowszechnienie materiałów ogniotrwałych wiązało się z postępowaniem cywilizacyjnym dokonującym się na wsi. W latach sześćdziesiątych notuje się zdecydowane odejście od drewna jako materiału ścian budynków na rzecz pustaka i cegły.

W badanych wsiach znaczna część ścian domów i budynków gospodarczych jest wyprawiona. Zabieg ten stosuje się w różnych celach, między innymi dla uszczelnienia ścian, konserwacji i podniesienia walorów estetycznych budynku.

Najczęściej spotykanym rodzajem wyprawy ścian jest tynkowanie i malowanie. Starsze domy są oszalowane, a następnie malowane farbą. Szalunek jest wa-

Tab. 18. Materiał budowlany ścian budynków mieszkalnych wg okresu budowy (%)

Okres budowy	Drewno	Cegła	Pustak	Mieszane
do 1918	78,3	4,3	–	17,4
1918–1945	77,4	7,0	1,6	14,0
1945–1960	53,4	16,3	6,9	23,4
1960–1970	16,9	20,7	37,1	25,3
1970–1980	4,9	9,8	59,8	25,4
1980–1990	3,4	5,7	50,3	40,6
1990–2000	4,6	11,2	63,2	21,1
po 2000	–	5,6	55,1	39,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

rstwowy, stanowi rodzaj izolacji przed niskimi temperaturami, farba zabezpiecza drewno i podnosi walory estetyczne domu. W najstarszych domach zachowała się wyprawa ścian papą. Budynki te objano papą do lat 60., kiedy była ona powszechnie stosowanym materiałem budowlanym, tańszym od drewna czy blachy, a następnie bielono wapnem. Dawną wyprawą ścian było wypełnianie gliną lub słomą szczelin między drewnianymi belkami.

Od lat 60. zaczęto powszechnie stosować tynki, zacierane na gładko lub w postaci natrysku, tzw. baranka. Charakteryzowały się one bardzo ubogą gamą kolorystyczną. Współcześnie budy mieszkalne pokrywane są kolorowymi tynkami akrylowymi. Nowym rodzajem wyprawy ścian jest połączenie tynku z innymi materiałami. Elementy okładzin ceramicznych, kamienia naturalnego lub gresu stosowane są do wykończenia fragmentów elewacji budynków najbardziej narażonych na zawilgocenie (cokoły, schody zewnętrzne, tarasy). W ostatnich latach rozpowszechniła się też elewacja z tworzyw sztucznych, tzw. siding. Jest to wykładzina płytowa, najczęściej imitująca deskowanie poziome lub pionowe. Siding jest w większości wykonany w kolorach białych lub beżowych.

Podczas badań terenowych zauważono, że wiele domów wybudowanych z cegły lub pustaków nie jest zabezpieczonych tynkiem. Ze względu na wysoki koszt wyprawy ścian, inwestycja ta odkładana jest na późniejsze lata.

Podobnie jak ściana domu, w krajobrazie wsi wyraźnie zaznacza się dach. Generalnie okres powojenny charakteryzuje się ubytkiem domów pokrytych papą i eternitem, natomiast znacznie wzrasta wykorzystanie blachy. Tym materiałem pokrytych jest więcej niż połowa domów wybudowanych po 1990 r. (tab. 20). Na początku lat 90. była to blacha ocynkowana, w późniejszych latach fabrycznie pomalowana. W ostatnim czasie obserwuje się również powrót do pokryć dachówkowych. Nowoczesna dachówka, tzw. gonty orła, zasadniczo różni się składem i sposobem układania od tradycyjnej. Przede wszystkim jest tańsza i łatwiejsza w montażu.

Tab. 19. Rodzaj wyprawy ścian budynków mieszkalnych według wieku budynków (%)

Okres budowy	Tynkowanie	Szalowanie	Malowanie	Inne	Bez
do 1918	28,9	44,4	6,7	17,8	2,2
1918–1945	37,7	34,4	10,4	13,7	3,8
1945–1960	38,5	21,8	24,9	14,2	0,6
1960–1970	53,0	7,3	23,1	11,1	5,6
1970–1980	59,1	3,8	17,9	13,5	5,6
1980–1990	42,4	3,4	34,9	13,6	5,8
1990–2000	49,1	2,8	13,2	11,4	23,5
po 2000	26,7	2,9	26,7	11,4	32,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

Tab. 20. Materiał pokrycia dachów budynków mieszkalnych według wieku budynków (%)

Okres budowy	Dachówka	Eternit	Błacha	Papa i in.
do 1918	8,7	43,5	21,7	26,1
1918–1945	8,1	40,5	38,4	13,0
1945–1960	5,4	53,0	32,8	8,8
1960–1970	10,1	66,5	18,9	4,4
1970–1980	5,2	68,9	19,3	6,6
1980–1990	2,3	54,5	38,1	5,0
1990–2000	13,3	31,8	46,9	8,0
po 2000	10,0	13,0	69,0	8,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

We współczesnym budownictwie wiejskim coraz większą rolę zaczyna odgrywać miejscowa baza surowcowa. Łatwy dostęp do materiałów budowlanych wpływa także na obniżenie kosztów inwestycji. Z tego punktu widzenia sytuacja woj. lubelskiego jest stosunkowo korzystna, szczególnie jeśli chodzi o surowce skalne. Do najczęściej stosowanych należą wapień i margle. Są one głównym surowcem wykorzystywanym przez przemysł cementowy i wapienniczy, a także służą jako materiał do budowy fundamentów, ścian, ogrodzeń, utwardzania dróg i ścieżek. Złóża eksploatuje się w rejonie Chełma i Rejowca, w powiatach krańickim i lubelskim oraz w okolicach Biłgoraja.

Duże znaczenie mają też opoki, które występują głównie w północno-zachodniej części województwa (kamieniołomy: Piotrawin, Kazimierz, Nasiłów). Ze względu na swoje właściwości, w tym przede wszystkim porowatość, która sprzyja izolacji cieplnej, lekkość oraz łatwą obróbkę, były bardzo powszechnie używane w lokalnym budownictwie (*Surowce mineralne...* 1984).

Z kolei gezy znajdują zastosowanie przy układaniu ścian w postaci nieobrabianych płytek bez zaprawy murarskiej. Ich wychodnie znajdują się wzdłuż południowo-zachodniej krawędzi Roztocza (między Żelebskiem a Hutą Lubycką) oraz na obszarze między Lublinem a Puławami (*Surowce mineralne...* 1984).

Oprócz wymienionych zasobów surowców budowlanych istotne znaczenie mają również:

- piaski kwarcowe do produkcji cegły wapienno-piaskowej (główne złoża zlokalizowane są koło Biłgoraja, Włodawy, Bełżca, Karczmisk i w powiecie łukowskim),
- piaski kwarcowe do produkcji betonów komórkowych (występują one w rejonie Lubartowa, Puław oraz Biłgoraja),
- surowce ilaste do produkcji kruszywa lekkiego (zlokalizowane są głównie w powiatach: puławskim, krasnostawskim, lubelskim i biłgorajskim).

Dla drobnych inwestorów najważniejszą rolę odgrywają złoża lokalne, położone w pobliżu miejsca budowy. Chodzi zwłaszcza o kruszywo naturalne (z przewagą piasków o frakcjach drobnych), występujące na obszarze całego województwa, a także surowce ilaste dla ceramiki budowlanej. Pozyskuje się je głównie w powiatach: kraśnickim, krasnostawskim, biłgorajskim, tomaszowskim i puławskim. Na szczególną uwagę zasługują lessy, gdyż na nich opiera się produkcja większości cegielni, których największe skupienie występuje w okolicy Kraśnika i Lublina (Krzowski i in. 1979).

Istotne znaczenie dla wiejskiego budownictwa ma również drewno. Współcześnie jest ono wykorzystywane przede wszystkim przy konstrukcjach dachowych i w stolarce budowlanej, znacznie rzadziej do budowy całych domów. Materiał pozyskuje się głównie z lokalnych zasobów leśnych. W najlepszej sytuacji pod względem dostępu do drewna znajduje się północno-wschodnia i południowo-zachodnia część województwa lubelskiego, gdzie w licznych gminach lasy zajmują do 70% powierzchni, a znaczną ich część stanowi własność prywatna. Na tych obszarach pozyskiwanie drewna jest największe i wynosi ponad 200 m³ grubizny na 1000 mieszkańców w skali roku.

Przeprowadzone badania pozwalają wskazać na podobieństwa i różnice w materiałach stosowanych do budowy domów w poszczególnych typach wsi:

- podmurowanie domów – we wszystkich typach wsi dominuje cegła (ok. 70% domów); znaczny udział pustaka,
- ściany budynków – we wsiach w strefie podmiejskiej (o funkcji mieszkaniowej) dominuje pustak (70%), w pozostałych typach funkcjonalnych jest on używany do budowy ścian w ok. 40% domów, natomiast duży jest odsetek budynków drewnianych – ok. 30%,
- wyprawa ścian – tynk charakterystyczny jest dla wsi o funkcji mieszanej (73% domów) i podmiejskiej (62%); w pozostałych typach niecała połowa domów pokryta jest tym materiałem; we wsi o funkcji rolniczej występuje

szalunek w ok. 20% domów. Co trzeci dom w miejscowości rekreacyjnej nie ma wyprawianych ścian,

- dach – najpowszechniejszymi materiałami stosowanymi do pokrycia dachów są eternit i blacha; najwięcej domów pokrytych eternitem znajduje się we wsiach rolniczych (72%), we wsiach o funkcji mieszanej – 51%, mieszkaniowej – 46%; w miejscowościach rekreacyjnych ponad połowa domów pokryta jest blachą; ten rodzaj pokrycia dachu stanowi także istotny materiał we wsiach podmiejskich, o funkcji mieszkaniowej (41%).

3.2. WSPÓŁCZESNA ARCHITEKTURA DOMÓW

Zasadniczą cechą architektoniczną budynków mieszkalnych, na jaką zwrócono uwagę podczas badań terenowych, była liczba kondygnacji. W ogólnej liczbie badanych domów, zdecydowaną większość stanowią budynki parterowe (tab. 21). Widoczny jest jednocześnie silny związek pomiędzy tą cechą a kategorią zawodową inwestora – największy udział wśród właścicieli budynków parterowych mają rolnicy, drugą grupę stanowią chłoprobotnicy.

Tab. 21. Liczba kondygnacji w budynku a cechy społeczno-ekonomiczne ich właścicieli (%)

Kategoria inwestora	Parterowy	Parter+poddasze	Piętrowy
rolnik	76,3	7,4	16,3
chłoprobotnik	63,6	19,2	17,1
robotnik	51,5	28,4	20,1
rzemieślnik	59,7	20,8	19,4
pracownik umysłowy	31,0	35,5	33,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych

Domy piętrowe w badanych wsiach pojawiły się w latach 60., co związane było częściowo ze wzrostem dochodów rzemieślników, właścicieli zakładów usługowych, a obecnie coraz częściej osób pracujących za granicą. Budynki te pod względem rozmiarów znacznie odbiegają od domów tradycyjnych. Często nie są one dostosowane do realnych potrzeb i możliwości finansowych inwestorów, przez co duża część domów pozostaje niewykończona. Według A. Basisty (2000) przyczyną powstawania budynków piętrowych na wsi był fakt, że dom wiejski stał się niejako miernikiem prestiżu jego właściciela. Ponadto, zakazy administracyjne przyczyniły się do ograniczenia praktyki dzielenia ojcowizny między dzieci, w wyniku czego budowano duże domy, aby zapewnić mieszkanie potomkom. Ponieważ wspomniany okres cechował się dużymi migracjami ze wsi do miast, głównie ludności młodej, przestrzeń zarezerwowana dla młodych osób w piętrowych „pudełkach” często pozostawała niewykorzystana.

Domy z zagospodarowanym poddaszem pojawiły się w latach 70., kiedy powszechnym zjawiskiem stały się modernizacje. Najczęściej podnoszono pierwszą kondygnację, mając jednak na względzie jak najmniejsze zużycie materiałów budowlanych. Najwięcej domów z poddaszem użytkowym wybudowali w ostatnich latach pracownicy umysłowi.

Analizując dane zawarte w tabeli 22, można stwierdzić, że do końca lat 60. budowano domy na planie prostokąta. W latach 70., na skutek przenoszenia wzorców miejskich na tereny wsi oraz typizacji projektów, wzrósł odsetek budynków kwadratowych. To właśnie te budynki, pochodzące z lat 70., zmieniły zdecydowanie charakter i wygląd wsi. Wieś polska została zabudowana ceglanymi „pudełkami” z dachem kopertowym, co w znacznym stopniu zabużyło jej tradycyjny krajobraz.

Tab. 22. Kształt podstawy domów według okresu wybudowania (%)

Okres budowy	Kwadrat	Prostokąt	Wydlużony prostokąt	Inne kształty
do 1918	17,4	78,3	4,3	0,0
1918–1945	18,8	79,6	1,6	0,0
1945–1960	17,5	81,1	1,4	0,0
1960–1970	30,3	67,5	2,1	0,0
1970–1980	55,1	42,6	1,1	1,1
1980–1990	39,8	58,2	0,7	1,3
1990–2000	34,7	55,9	7,2	2,2
po 2000	33,0	60,4	1,9	4,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

Po 1980 r. zaczęto powracać do projektów o podstawie prostokąta. Jednak różnice między bokami prostokąta nie są zbyt duże, wynoszą 1–2 m. Domy o takim kształcie stanowią blisko 60% ogólnej liczby budynków wybudowanych po 1980 r.

Współcześnie wzrosła liczba budynków mieszkalnych, które w podstawie mają wielokąty. Związane jest to ze zmianą przepisów budowlanych, dzięki którym inwestorzy mają większą swobodę w wyborze wielkości i kształtu domu. Najpowszechniej zjawisko to występuje na obszarach podmiejskich.

Jeśli chodzi o kolejny element budynków – podmurówki, badania wykazały, że ich wysokość zmieniała się z biegiem lat. W domach pochodzących sprzed 1960 r. (tab. 23) podmurówki nie przekraczają 0,5 m wysokości. W latach 60. i 70. zaznacza się wyraźny wzrost liczby domów z podmurówką powyżej 0,5–1 m, co związane jest z budowaniem garaży i suteryn. Stosowanie wysokiego podpiwniczenia wymuszała w pewnym sensie także polityka gospodarcza

Tab. 23. Podmurowanie domów według wysokości i wieku budynków

Okres budowy	Poniżej 0,5 m	0,5–1 m	1–2 m	Powyżej 2 m
do 1918	80,4	19,6	–	–
1918–1945	87,0	11,4	1,6	–
1945–1960	76,6	18,9	4,0	0,6
1960–1970	57,2	30,9	11,0	0,8
1970–1980	39,9	37,3	17,1	5,8
1980–1990	31,6	42,4	22,2	3,7
1990–2000	51,7	23,8	21,0	3,5
po 2000	38,3	26,7	33,3	1,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

państwa, tj. głównie ograniczenia w przydziałach materiałów budowlanych na jedną rodzinę, a co za tym idzie limitem powierzchni mieszkalnej (do 110 m²). Podpiwniczenia, w których pomieszczenia miały wysokość do 220 cm, zaliczono jako gospodarcze, co nie przeszkadzało użytkować ich jako mieszkania.

Po 1990 r. popularne stały się projekty domów z wysoką podmurówką (wielopoziomowość konstrukcji domów). Umożliwiło to wykorzystanie dodatkowych pomieszczeń na pralnie, kotłownie, pomieszczenia gospodarcze oraz garaże. Z drugiej strony wzrósł odsetek budynków mieszkalnych z niskim podmurowaniem lub bez podmurówki. Zainteresowanie licznych inwestorów zaczęły wzbudzać również projekty domów parterowych.

Kolejnym elementem fizjonomii domów, który analizowano podczas badań terenowych był kształt dachów (tab. 24). Dach jest fragmentem domu najbardziej eksponowanym w krajobrazie. Tradycyjne dachy budowane są na krokwiach osadzonych na tzw. płatwiach¹. Od lat 80. są one często wysunięte i stanowią osłonę dla budynków. W najstarszych domach rozwarcie krokwi jest często większe niż 90 stopni. W nowych, pochodzących z lat 80. i 90., dachy są bardziej strome, co wiąże się z zagospodarowywaniem poddaszy.

W badanych wsiach najpowszechniej występują dachy dwuspadowe, o prostej konstrukcji. Taki właśnie typ posiada większość starych domów. W latach 60. na szerszą skalę pojawiły się dachy czterospadowe, tzw. kopertowe, w których nachylenie między krokwiami jest znacznie łagodniejsze niż w dachach dwuspadowych. W latach 80., na skutek wzrostu liczby budynków z użytkowanym poddaszem i zastosowania otworów okiennych w dachach, nastąpiła zmiana konstrukcji na tzw. dachy „otwarte”. Po 1990 r. powrócił dach dwuspadowy, co należy wiązać z pojawianiem się nowych, różnokształtnych domów z tarasa-

¹ Płatwia – element więzby dachowej, pozioma belka prostopadła do więzarów, podpierająca krokwie

Tab. 24. Kształt dachów według wieku budynku (%)

Okres budowy	Dwuspadowy	Kopertowy	Plaski	Kombinowany
do 1918	95,7	4,3	0,0	0,0
1918–1945	97,3	1,6	0,0	1,1
1945–1960	87,1	8,3	0,0	4,6
1960–1970	63,7	30,2	1,6	4,5
1970–1980	44,1	49,3	2,6	4,0
1980–1990	49,0	38,9	2,0	10,1
1990–2000	70,0	11,1	0,3	18,5
po 2000	66,3	12,9	0,0	20,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

mi. Dachy te wykorzystywane są do zabezpieczenia tarasów, przez co krokwie są znacznie wysunięte poza konstrukcje ścian.

W wyróżnionych czterech typach funkcjonalnych wsi występuje zróżnicowanie architektury domów:

- wsie w strefie podmiejskiej, o funkcji mieszkaniowej – ok. 40% budynków parterowych i po 30% z użytkowanym poddaszem i piętrowych, 60% domów na planie prostokąta z dwuspadowym dachem, 25% z dachem kopertowym,
- wsie o funkcji rekreacyjnej – ponad połowę stanowią domy parterowe z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dominują dachy dwuspadowe (72% budynków),
- wsie o funkcji rolniczej – najwyższy udział domów parterowych (66%), ponad połowa zbudowana na planie kwadratu, 70% dachów dwuspadowych,
- wsie o funkcji mieszanej – duży udział zabudowy parterowej (58%), równorzędny udział domów zbudowanych na planie kwadratu i prostokąta, 59% dachów dwuspadowych, 25% – kopertowych.

4. WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W PODSTAWOWE INSTALACJE

Wyposażenie budynków mieszkalnych w podstawowe instalacje jest bardzo ważnym wskaźnikiem rozwoju gospodarczego regionu. Poziom wyposażenia w znacznym stopniu zależy od posiadanych zasobów finansowych.

Domy wybudowane przed II wojną światową w niewielkim stopniu wyposażone są w bieżącą wodę. Ich mieszkańcami są najczęściej rolnicy w podeszłym wieku, którym zasoby finansowe uniemożliwiły pokrycie kosztów przyłączenia do sieci infrastruktury komunalnej lub budowę sieci przyzagrodowej. W budynkach nowszych instalacja wodociągowa staje się coraz bardziej powszechna; już 90% domów z ostatniej dekady jest w nią wyposażonych.

Badane wsie w większości nie posiadają sieci kanalizacyjnej. Właściciele domów muszą we własnym zakresie zadbać o wywóz nieczystości. Najczęściej korzystają z szamb oraz – w budynkach najnowszych – z przydomowych oczyszczalni ścieków.

Bardzo ważnym elementem wyposażenia mieszkań jest łazienka. Powszechnie wyposażano w nie mieszkania budowane od lat 70. Domy młodsze posiadają nawet dwie łazienki, co wiązało się z dużą powierzchnią mieszkań i wielopoziomowością konstrukcji.

Ściśły związek z okresem budowy domu ma też instalacja centralnego ogrzewania. Mieszkania wybudowane przed II wojną światową, pierwotnie nie posiadały CO i ogrzewano je piecami węglowymi. Pomimo, że w latach powojennych, w ramach modernizacji, w niektórych domach zakładano instalację CO, to tylko niespełna 30% domów z tego okresu posiada taką instalację grzewczą. Budynki mieszkalne bez CO ogrzewane są tradycyjnymi piecami, w których głównie spala się węgiel, koks i drewno. W latach 60. centralne ogrzewanie pojawiło się w domach zamożniejszych rolników, a w 80. zakładano je już w większości budynków mieszkalnych.

Spośród badanych wsi tylko wsie podmiejskie: Jakubowice Konińskie, Kazimierzówka i Żółtańce z Kolonią oraz jedna wieś o funkcji rolniczej – Rankowskie posiadają gaz sieciowy. W pozostałych miejscowościach ludność korzysta z gazu z butli. Punkty wymiany butli gazowych są powszechne. W domach należących do najstarszych mieszkańców, ze względu na brak kuchenek gazowych, nie wykorzystuje się tego źródła energii.

Generalnie, najniższym poziomem wyposażenia w urządzenia techniczne cechują się domy najstarsze, zamieszkiwane przez rolników lub osoby samotne. Dobrze wyposażone domy z lat 70. należą do rolników, którzy posiadali duże

Tab. 25. Wyposażenie w urządzenia techniczne budynków mieszkalnych wg okresu budowy (%)

Okres budowy	Instalacja wodna	Łazienka	CO	Gaz	
				z sieci	z butli
do 1918	52,2	31,8	18,2	2,5	46,8
1918–1945	61,1	44,2	27,6	11,5	62,4
1945–1960	67,4	48,6	32,7	10,2	87,1
1960–1970	79,8	64,9	61,7	15,2	72,6
1970–1980	90,9	87,1	84,4	30,8	63,2
1980–1990	87,8	91,6	91,2	24,6	64,5
1990–2000	93,1	92,7	86,2	36,3	60,8
po 2000	89,5	94,9	93,7	21,8	74,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań terenowych.

gospodarstwa, przynoszące znaczne dochody finansowe. Obecnie, najlepiej wyposażone technicznie są domy pracowników umysłowych oraz właścicieli placówek handlowych i zakładów usługowych.

Upowszechnienie na obszarach wiejskich podstawowych instalacji komunalnych umożliwi intensyfikację wykorzystania przestrzeni. Zabudowa, zwłaszcza mieszkaniowa, może być lokalizowana na bardzo małych powierzchniowo działkach budowlanych.

5. OTOCZENIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Zagospodarowanie otoczenia budynku mieszkalnego jest tym elementem, który wpływa na ogólną ocenę całego siedliska. Estetykę otoczenia budynku podnoszą utwardzone chodniki, podjazdy, zadbane ogrody. Na przestrzeni lat wraz ze zmianą architektury budynków i materiałów, zmienił się również sposób zagospodarowania otoczenia, w tym także urządzenia ogrodów. Zróżnicowały się przede wszystkim gatunki roślin ozdobnych oraz drzew wysadzanych obok domów. Wydaje się, iż sprzyjały temu również bardzo łagodne w ostatnim 15-leciu zimy.

W sąsiedztwie najstarszych budynków mieszkalnych sadzone były drzewa owocowe, m.in.: wiśnie, jabłonie, grusze, śliwy, które stanowiły namiastkę sadu składającego się z kilku lub kilkunastu drzew, w zależności od wielkości działki. Część otoczenia przed domem, od strony drogi, była przeznaczana na rośliny kwiatowe, jednoroczne lub wieloletnie. W przypadku starych gospodarstw drzewa sadzone były również w sąsiedztwie budynków gospodarczych.

Największe zmiany w wystroju ogrodów dokonały się w ciągu ostatnich dziesięciu lat. Miejsce roślin jednorocznych zajęła trawa oraz niskie rośliny wieloletnie, wśród których przeważają krzewy i drzewa iglaste. Drzewa owocowe sadzone są rzadko, z reguły przy granicy działki. W ostatnich latach pojawiły się oczka wodne i fontanny.

Równie ważnym elementem w otoczeniu budynku mieszkalnego jest ogrodzenie. Na wsi stosuje się je w różnej formie – jako ogrodzenie drewniane (sztachety), murowane, żywopłot, siatkę lub ogrodzenia z gotowych elementów betonowych. Ogrodzenie drewniane charakterystyczne jest dla domów budowanych w latach 50. Również ostatnio coraz większa grupa inwestorów powraca do tego rodzaju ogrodzenia. W latach 70. i 80. w krajobraz wiejski wprowadzono na szeroką skalę siatkę metalową, co wynikało z niskich kosztów jej zakupu i instalacji. W latach 80. i 90. pojawiły się prefabrykowane elementy ogrodzeń. W większości są to betonowe słupki lub elementy z motywami zwierzęcymi (np. lwy), nie pasujące do środowiska wiejskiego. W wielu nowo budowanych domach brak jest ogrodzenia budynku mieszkalnego, za to przed domem znajduje się wypielegnowany trawnik.

Zabudowa gospodarcza także wpływa na ogólną ocenę estetyki zagrody. W starych gospodarstwach, należących w większości do rolników, budynki gospodarcze były budowane z tych samych materiałów i miały podobną konstrukcję, jak budynek mieszkalny. Współcześni inwestorzy również starają się „dopasować” budynki gospodarcze do architektury domów.

Przeprowadzone badania pozwalają stwierdzić, że otoczenie budynków mieszkalnych podlega nieustannym przemianom. Ogród, który w przeszłości charakteryzował się funkcją użytkową (sad, warzywnik), współcześnie coraz częściej pełni funkcję ozdobną i przeznaczony jest do wypoczynku. Podobnie zmianie uległa funkcja ogrodzenia. Dawniej płoty stosowano głównie jako zabezpieczenie przed ucieczką zwierząt z obrębu gospodarstwa. Obecnie, ogrodzenia stosowane są jako swoista bariera, ochrona zapewniająca izolację od sąsiadów. W konsekwencji przyczynia się to do zaniku więzi sąsiedzkich między mieszkańcami wsi.

6. PRZESTRZENNE TENDENCJE ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Elementami najsilniej kształtującymi strukturę przestrzenną wiejskiej sieci osadniczej są budynki. Wchodzą one ze sobą w określone relacje przestrzenne, wpływają na kształt zagrody i siedliska. Na podstawie analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin, z obserwacji poczynionych w terenie oraz z badań przeprowadzonych przez innych autorów (Gorzym-Wilkowski, Miszczuk 1999) można wyciągnąć kilka wniosków dotyczących współczesnych przekształceń przestrzeni wiejskiej dokonujących się pod wpływem budownictwa.

Na obszarach wiejskich od dawna widoczne są tendencje do urbanizacji obszarów wiejskich poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej ludności nierolniczej. Procesy te szczególnie dużą rolę odgrywają w strefach podmiejskich oraz przy ciągach komunikacyjnych, dogodnych dla dojazdów do pracy w mieście. Utrzymujący się znaczny deficyt mieszkań w miastach, wysoki koszt miejskich działek budowlanych przyczyniają się do migracji ludności miejskiej na wieś. Żywiłowa ekspansja budownictwa na tereny wiejskie w bardzo wielu przypadkach pogłębia procesy rozpraszania zabudowy oraz potęguje dużą dowolność stosowanych form architektonicznych.

Współcześnie następuje wydłużanie istniejących pasm zabudowy, poprzez ekspansję budownictwa wzdłuż dróg wychodzących ze wsi. Szczególnie intensywną zabudową charakteryzują się tereny uzbrojone. Również wiele miejscowości wiejskich (szczególnie w strefie podmiejskiej) rozrasta się radialnie. Pojawia się także zabudowa kolonijna, oddalona od właściwej miejscowości. W części zasadniczej wsi często dochodzi do wytworzenia się drugiego pasa zabu-

dowy. Zlokalizowany jest on za istniejącymi siedliskami. Działki mieszkaniowe położone w drugim szeregu mają dostęp do drogi publicznej przeważnie przez istniejące siedliska. W wielu przypadkach dochodzi do całkowitego przekształcenia działek rolnych w obszary zabudowy mieszkaniowej. Działki budowlane powstają poprzez poprzeczny podział działek rolnych. Zazwyczaj wzdłuż jednego z boków działki rolnej tworzy się drogę o minimalnej, dopuszczalnej szerokości. Wskutek tego powstają wąskie i wydłużone pasma zabudowy, mające szerokość kilkunastu metrów, a wybiegające nawet kilkaset metrów w głąb pól. Jest to skutek braku kompleksowych lokalnych programów rozwoju budownictwa mieszkaniowego, które znajdowałyby swój wyraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W szczególności dotyczy to braku lokalnego systemu dróg. Parcelacja gruntów na małe działki budowlane zwykle prowadzi do niemal całkowitego przekształcenia siedlisk i rozłogów (Maczak 1984).

Innym zjawiskiem, obserwowanym od początku lat 90., jest wzrost przeciętnej powierzchni działki budowlanej. Wcześniej miały one powierzchnię wynoszącą 400–600 m², natomiast powstające po 1990 r. z reguły 800–1000 m². Zwiększenie powierzchni działki budowlanej wynikało często z sugerowanej przez służby ochrony środowiska konieczności obniżenia intensywności zagospodarowania terenu (Gorzym-Wilkowski, Miszczuk 1999).

W planach zagospodarowania przestrzennego gmin główną zasadą przy wyznaczaniu obszarów zabudowy mieszkaniowej jest niedopuszczenie do dysharmonii krajobrazu i rozpraszania osadnictwa. Skupienie zabudowy możliwe jest poprzez uzupełnienie i kontynuację istniejących układów przestrzennych. Dopuszcza się modernizację i uzupełnienia w zakresie zasobów mieszkaniowych istniejących, szczególnie poprzez podnoszenie standardów ich wyposażenia. Zezwala się na przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i modernizacje nawiązujące do form budownictwa tradycyjnego. Na terenach gruntów rolnych, o wysokich klasach bonitacyjnych, ogranicza się zabudowę. W niektórych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pojawiają się ustalenia regulujące kształt budynków, ich wysokość, kształt i kolor dachów, kolor ścian. Regulacje te są pierwszym krokiem do poprawy walorów krajobrazowych wsi. W zakresie materiałów konstrukcyjnych pozostawia się pełną swobodę inwestorowi.

7. TYPY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Przez cały XX wiek dokonywały się zmiany w fizjonomii budynków mieszkalnych i ich architekturze. Zmieniał się materiał budowlany, proporcje bryły, kształt dachu, proporcje rzutu budynku mieszkalnego. Za typowe można uznać domy na planie prostokąta, o stosunku długości boków 1:1,5–2, jednokondygnacyj-

cyjne, o dachu dwuspadowym. Najczęściej są to budynki murowane o tynkowanych ścianach. Charakterystyczne typy budynków mieszkalnych wymieniono poniżej.

1. Domy przedwojenne (fot. 1) – są to budynki drewniane, zbudowane z bali drewnianych, niekiedy szalowane deskami. Wzniesione są na niskiej (do 0,5 m), wykonanej z cegły podmurówce, zbudowane na planie prostokąta, o stosunku boków 1:1,5–2. Posiadają dach dwuspadowy, oryginalnie kryty słomą, w latach późniejszych zastąpiony eternitem lub blachą. Okna w tych domach są niewielkie, najczęściej trójkwaterowe, niekiedy posiadają okiennice. Czasami spotyka się elementy zdobnicze przyokienne i w szczycie domu.



Fot. 1. Dom przedwojenny
A pre-war house

2. Domy z okresu 1945–1960 (fot. 2) – są to budynki drewniane szalowane lub murowane, wybudowane z cegły. Architektonicznie zbliżone są do



Fot. 2. Dom z okresu 1945–60
A house from 1945–60

domów przedwojennych. Powstały na planie prostokąta, na niskiej podmurówce. W niektórych domach z tego okresu wykorzystuje się poddasze do celów mieszkalnych. Dachy dwuspadowe, niekiedy dwuspadowe z jaskółką, kryte eternitem lub blachą.

3. Domy z lat 1960–1970 (fot. 3) – charakterystyczny dla tego okresu jest dom murowany z cegły, często nieotynkowany. Dom wybudowany na planie prostokąta, na nieco wyższej podmurówce niż w latach wcześniejszych. Dach dwuspadowy kryty eternitem lub blachą.



Fot. 3. Dom z okresu 1960–70
A house from 1960–70

4. Domy z lat 1970–1990 (fot. 4) – budynek „kłocowy” z pustaka lub z materiałów mieszanych (pustak+cegła), otynkowany. Wysokie podpiwniczenia, nieformalnie użytkowane jako mieszkania. Domy dwukondygnacyjne z dachem płaskim lub kopertowym wykonanym z blachy.



Fot. 4. Dom z okresu 1970–90
A house from 1970–90

5. Domy powstałe po 1990 r. (fot. 5 i 6) – wykazują brak charakterystycznej formy, ich specyfiką jest mnogość stosowanych rozwiązań architektoniczno-funkcjonalnych.



Fot. 5. Dom wybudowany po 1990 r.
A house built after 1990



Fot. 6. Dom wybudowany po 1990 r.
A house built after 1990

V. WNIOSKI

Podstawowym zadaniem niniejszej pracy było przedstawienie współczesnej sytuacji w zakresie budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich województwa lubelskiego, którą rozpatrywano na płaszczyźnie ilościowej i jakościowej.

Badając problem rozwoju budownictwa w aspekcie ilościowym przeanalizowano podstawowe wskaźniki odnoszące się do stanu sytuacji mieszkaniowej. Jak stwierdzono, pod względem wskaźników przestronności mieszkań woj. lubelskie na tle Polski wypada stosunkowo korzystnie. Wiąże się to z procesami demograficznymi, przede wszystkim wyludnianiem się wsi lubelskich, a nie z rzeczywistym przyrostem liczby nowych mieszkań. Tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich województwa lubelskiego w ostatnich latach XX w. nie było wysokie. W okresie 1989–2001 na terenach wiejskich Lubelszczyzny oddano do użytku około 24 tysiące mieszkań. Stanowiło to zaledwie 8% ogółu mieszkań wybudowanych w tym czasie na terenach wiejskich całego kraju.

Należy jednak podkreślić, że liczba oddanych do użytku budynków mieszkalnych jest trudna nawet do oszacowania. Częstym zjawiskiem jest bowiem nie zgłaszanie ukończenia budowy domu, przez co rozmiary budownictwa rejestrowane przez statystyki są znacznie niższe od rzeczywistych. Z badań liczby pozwoleń wydanych na budynki mieszkalne wynika, że tylko co piąty inwestor zgłasza we właściwym terminie fakt zakończenia budowy. Dodatkowym problemem są duże różnice przestrzenne w liczbie oddawanych do użytku mieszkań, będące konsekwencją występowania różnych uwarunkowań lokalnych.

Okres transformacji gospodarczej wzmocnił proces zróżnicowania przestrzennego w zakresie nowego budownictwa mieszkaniowego na wsi. Wykształciły się obszary koncentracji budownictwa. Są to głównie tereny podmiejskie (Lublina, Łukowa, Chełma, Tomaszowa Lubelskiego i Tarnogrodu), obszary atrakcyjne turystycznie oraz wąskie pasma wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Jednocześnie występują tereny, na których budownictwo mieszkaniowe zamiera (głównie gminy położone na wschodzie regionu, w pasie pogranicza polsko-ukraińskiego i polsko-białoruskiego oraz na terenach margi-

nalnych, znacznie oddalonych od miast). O skali tych różnic decydują – podobnie jak przed rokiem 1989 – czynniki związane głównie z zarobkowaniem poza-rolniczym ludności, posiadające duży wpływ na kształtowanie zasobów kapitałowych ludności wiejskiej i na realizowane w obrębie gospodarstw inwestycje.

Mimo generalnie niewielkiej skali, nowe budownictwo posiada znaczący wpływ na poprawę warunków mieszkaniowych ludności. Nowe budynki są bowiem większe pod względem posiadanej powierzchni i z reguły w pełni wyposażone w podstawowe instalacje techniczne. W latach 1988–2002 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła o 19 m², zaś powierzchnia przypadająca na 1 osobę zwiększyła się o 5 m². Znacząco zmienił się też odsetek mieszkań posiadających instalacje sanitarne. W stosunku do 1988 r. podwoiła się liczba mieszkań wyposażonych w wodociąg i łazienkę. Niestety, ze względu na wysoką kapitałochłonność nadal niski pozostaje odsetek mieszkań korzystających z sieci kanalizacyjnej i gazowej.

Należy zauważyć, że pomimo szybkiego tempa zmian w zakresie wyposażenia mieszkań w niektóre elementy infrastruktury technicznej, obszary wiejskie woj. lubelskiego dzieli duży dystans w stosunku do innych regionów Polski, zwłaszcza do zachodnich województw kraju. Złożyło się na to wiele przyczyn, sięgających jeszcze okresu zaborów, a mających związek z zapóźnieniem gospodarczym regionu lubelskiego i niekorzystnymi tendencjami demograficznymi. Wprawdzie po II wojnie światowej próbowano zmniejszyć dysproporcje regionalne, jednak do tej pory najwięcej mieszkań o niskim standardzie występuje w województwach wschodniej i środkowej części kraju.

Biorąc pod uwagę wartości podstawowych wskaźników (deficyt mieszkań, zagęszczenie mieszkań, zagęszczenie osób na izbę, przeciętna wielkość mieszkań, przestronność zaludnienia mieszkań) przedstawiających warunki mieszkaniowe wsi na Lubelszczyźnie można stwierdzić, że najbardziej widoczna poprawa następuje w strefach podmiejskich, a także na obszarach wschodniego pogranicza. O ile jednak pod miastami zmiany te są konsekwencją rozwoju nowego budownictwa, które faktycznie podnosi standard warunków zamieszkania, to na wschodzie regionu poprawa sytuacji mieszkaniowej, widoczna w wartościach wskaźników jest pozorna i wynika z depopulacji. Zmniejszenie zaludnienia mieszkań wywołane zostało głównie osłabieniem dynamiki procesów demograficznych w latach 90., oraz większym przyrostem izb i powierzchni użytkowej mieszkań, a nie samych mieszkań.

Przeobrażenia systemowe wpłynęły na polaryzację sytuacji ekonomicznej mieszkańców wsi. Współcześnie, najistotniejszą rolę w rozwoju nowego budownictwa ma czynnik finansowy. Wysokooprocentowane kredyty uniemożliwiły wielu rolnikom inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe. We wsiach o funkcji rolniczej ludność skupiła się na modernizacji i rozbudowie istniejących budynków mieszkalnych. Przeprowadzane zmiany polegają przede wszystkim na ocieplaniu ścian budynków, adaptacji poddaszy na cele mieszkaniowe oraz

dobudowie nowych pomieszczeń. Na niektórych obszarach Lubelszczyzny zjawiska te są silniejsze niż rozwój nowego budownictwa.

Nowe inwestycje budowlane podejmowane były głównie przez ludność dwuzawodową lub nie związaną z produkcją rolną. Na skutek tego procesu dochodzi do coraz większych dysproporcji pomiędzy poszczególnymi regionami województwa. Miejscowości położone bliżej miast lub na obszarach o szczególnie atrakcyjnych walorach przyrodniczych, gdzie inwestorami jest ludność miejska, rozwijają się znacznie szybciej niż tereny położone z dala od ważniejszych szlaków komunikacyjnych lub większych ośrodków miejskich.

Obszarami atrakcyjnymi do zamieszkania stały się gminy podmiejskie (nie tylko dużych miast, również miast średnich i małych), pozbawione wielkomiejskiego zgiełku, cechujące się znacznie lepszą jakością środowiska naturalnego oraz generujące niższe koszty utrzymania aniżeli miasta. Żywiłowy rozwój motoryzacji indywidualnej umożliwia względnie szybkie przemieszczanie się mieszkańców obszarów wiejskich do miast. Faktycznie osoby wybierające tę lokalizację, spędzają większość swojego czasu w mieście, które zapewnia im pracę i zaspokaja potrzeby kulturalne, sprowadzając dom wiejski do roli sypialni. Z obserwacji wynika, że najczęściej decyzje o opuszczeniu miasta i przeniesieniu się na tereny podmiejskie podejmują małżeństwa w przedziale wiekowym 25–45 lat.

Budownictwo realizowane na obszarach wiejskich przez ludność miejską w znaczący sposób przekształca te tereny, powodując często niemal całkowitą zmianę układów osadniczych wsi oraz zmieniając jej fizjonomię. Żywiłowe procesy suburbanizacji niosą ze sobą zagrożenie krajobrazu wiejskiego związane z nasileniem antropopresji na tradycyjne obszary rolnicze. Żywiłowa ekspansja budownictwa na tereny podmiejskie pogłębia procesy rozpraszania zabudowy, potęguje chaos przestrzenny oraz często zbyt dużą dowolność form architektonicznych powodując degradację poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego na dużej przestrzeni. We wsiach podmiejskich zaobserwowano również tendencję zmniejszania się udziału zabudowy zagrodowej na korzyść zabudowy wyłącznie mieszkaniowej. Zjawisko to jest skutkiem zmiany funkcji wsi podmiejskich, rezygnacji z działalności rolniczej.

Podobnie żywiłowy rozwój budownictwa zaobserwowano w badanej miejscowości rekreacyjnej Krasne. Diametralnie zmienił się jej wygląd, jak również doszło do degradacji środowiska, co z kolei zagroziło pełnionej przez nią funkcji. Natomiast w drugiej ankietowanej wsi rekreacyjnej – Nowym Stawie – zmiany w budownictwie mieszkaniowym nie naruszyły jej tradycyjnego układu i krajobrazu.

We wsi o funkcji mieszanej (Zawada, Żółkiewka) na jej obrzeżach, które zwykle charakteryzują się zabudową zagrodową, dochodzi do rozpraszania zabudowy. Natomiast w centrum wsi, cechującym się zabudową zwartą, dochodzi do redukcji budynków gospodarczych, domy nabierają charakteru i wyglądu

budynków miejskich. Ponadto zachodzą podobne procesy jak we wsiach podmiejskich, jednak z mniejszym natężeniem.

Z kolei budownictwo realizowane przez ludność rolniczą polega przeważnie na wymianie starych domów na nowe, w obrębie tego samego siedliska, dzięki czemu struktura przestrzenna wsi pozostaje niezmieniona.

Maleje udział charakterystycznej dla wsi zabudowy drewnianej. Dla krajoobrazu wsi dość niekorzystnym okresem były lata 1960–1980. W okresie gospodarki socjalistycznej, pomimo ograniczonego przydziału materiałów budowlanych, budownictwo rozwijało się dość intensywnie. Na skutek typizacji projektów powstawały domy wzorowane na osiedlach miejskich. Budownictwo mieszkaniowe z tych lat cechuje się masowością i przerostem zabudowanych przestrzeni w stosunku do rzeczywistych potrzeb inwestora. Poprzez domy pochodzące z tego okresu, tzw. „pudełkowe” lub „kłocowe”, wieś straciła swój charakter i spójność z krajobrazem. Budownictwo „kłoców” zunifikowało i oszpeciło historycznie ukształtowany krajobraz wiejski. Dopiero zniesienie pod koniec lat 80. projektów typowych, jak również powstanie w latach 90. rynku materiałów budowlanych przyczyniło się do powrotu na wieś architektury, która w nielicznych tylko przypadkach nawiązuje do tradycji.

Postępująca przebudowa wsi, zwłaszcza podmiejskiej, grozi zatraceniem jej tradycyjnego charakteru i wyparciem charakterystycznej dla niej architektury. Wskazana jest współpraca urzędów gmin ze specjalistami z zakresu architektury krajobrazu. Umożliwiłoby to określenie rozwiązań architektonicznych preferowanych na danym terenie bez szkody dla lokalnej tradycji i sielskości krajobrazu wiejskiego. Najpilniejszą sprawą jest zaprowadzenie ładu przestrzennego we wsiach podmiejskich, w których panuje chaos. Działki budowlane wydzielane są bez uwzględnienia potrzeby przeznaczenia części terenów na przestrzeń publiczną: skwerki, tereny rekreacyjne, a zwłaszcza drogi lokalne.

Duże znaczenie dla budownictwa wiejskiego ma również estetyka. Poprawę wyglądu wsi można by osiągnąć przez właściwe usytuowanie nowych budynków oraz rozpowszechnienie odpowiednich wzorców. Podniesienie poziomu estetycznego wsi musi objąć jej wszystkie elementy, nie tylko pojedyncze zagrody. Główną więc uwagę należy zwrócić na kompozycję osiedla wiejskiego i jego powiązanie z krajobrazem. Nowe budynki nie powinny odbiegać kształtem i wielkością od zabudowy istniejącej. Ważne jest utrzymanie linii zabudowy i charakterystycznego układu, szczytowego lub kalenicowego. W pierwszej kolejności powinna rozwijać się zabudowa „plombowa”, aby ograniczyć proces rozpraszania zabudowy wsi. Ponadto nowe tereny budowlane powinny w maksymalnym stopniu przylegać do starych części wsi.

Stwierdzone różnice w rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich województwa lubelskiego w porównaniu z innymi regionami są odzwierciedleniem szerszych procesów społeczno-gospodarczych zachodzących w Polsce. Polegają one na przenoszeniu niektórych rodzajów działalności

gospodarczej z dużych miast na przyległe obszary wiejskie, a także na rozwoju nowego budownictwa ludności tych miast w obszarach około miejskich. Można oczekiwać, że skala tych zjawisk będzie się z czasem nasilać i trzeba dołożyć wszelkich starań aby nieuchronne przekształcenia polskiej wsi miały korzystny wpływ na sytuację społeczną, gospodarczą oraz ład przestrzenny na tych obszarach.

VI. LITERATURA

- Andrzejewski A., 1977, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1918–1974*, PWE, Warszawa.
- Andrzejewski A., 1987, *Problemy polityki i gospodarki mieszkaniowej po 1970 r.*, [w:] *Profesor Adam Andrzejewski i jego dzieło. Wybór pism*, Biuletyn KPZK, PAN, 196, Warszawa 2001, s.135–145.
- Andrzejewski A., 1989, *Potrzeby i problemy mieszkaniowe*, [w:] *O nowoczesny kształt Polski. Dylematy rozwoju na progu XXI wieku*, Komitet Prognozowania Rozwoju Kraju „Polska 2000” PAN, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Warszawa, s. 267–288.
- Andrzejewski A., 1991, *Procesy urbanizacyjne w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych*, Biuletyn KPZK PAN, 154, PWN, Warszawa.
- Bański J., 1999, *Obszary problemowe w rolnictwie Polski*, Prace Geograficzne, 172, IGiPZ PAN, Wrocław.
- Bański J., Stola W., 2002, *Przemiany struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszarów wiejskich w Polsce*, Studia Obszarów Wiejskich, 3, PTG, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Barwińska L., 1973, *Sytuacja demograficzna wsi lubelskiej na tle Polski 1960–1970*, WUS, Lublin.
- Basista A., 2000, *Wiejskie budownictwo indywidualne w PRL*, [w:] *Kierunki planowania przestrzennego i architektury współczesnej wsi*, IX Konferencja Naukowa, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok, s. 13–21.
- Beaujeu-Garnier J., Chabot G., 1971, *Zarys Geografii Miast*, PWE, Warszawa.
- BorcZ Z., 1996, *Problemy kształtowania przestrzennego wsi na pograniczu z miastem*, [w:] *Kierunki planowania przestrzennego i architektury współczesnej wsi*, Katedra Architektury Wsi i Przemysłu Politechniki Białostockiej, Białystok, s. 13–16.
- Burges E.W., 1925, *The Growth in the City*, [w:] R.E. Park, E.W. Burges, R. McKenzie (eds.), *In The City*, Chicago University Press, Chicago, s. 47–62.
- Burszta J., 1958, *Od osady słowiańskiej do wsi współczesnej: o tworzeniu się krajobrazu osadniczego ziem polskich i rozplanowań wsi*, Ossolineum, Wrocław.
- Chilczuk M., 1970, *Osadnictwo wiejskie Polski. Formy i układy przestrzenne*, PWN, Warszawa.

- Chojnicki Z., Czyż T., 1991, *Zróźnicowanie warunków życia ludności wsi*, [w:] *Zróźnicowanie przestrzenne poziomu i warunków życia ludności*, Biuletyn KPZK, 153, PAN, Warszawa, s. 78–116.
- Cymerman R., Falkowski J., Hopper A., 1992, *Krajobrazy wiejskie (klasyfikacja i kształtowanie)*, Skrypty Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie, Wyd. ART., Olsztyn.
- Demangeon A., 1920, *L'habitation rurale en France*, Essai de classification des principaux types, *Annales de Géographie*, s. 352–375.
- Demangeon A., 1926, *Un questionnaire sur l'habitat rural*, Rapport de la Commission de l'habitat rural, 1, *Annales de la Géographie*, 35.
- Deszczka W., 1931, *Rozmieszczenie domów wiejskich w Polsce*, Sprawozdanie z II Zjazdu, *Słownik Geograficzny i Etnograficzny*, 2, s. 36–38.
- Dobrowolska M., 1931, *Osadnictwo Puszczy Sandomierskiej między Wisłą i Sanem*, *Krakowskie Odczyty Geograficzne*, 14, Polskie Towarzystwo Geograficzne, Kraków.
- Dobrowolska M., 1959, *Przemiany struktury społeczno-gospodarczej wsi małopolskiej*, *Przegląd Geograficzny*, 31, 1, s. 3–32.
- Dobrowolska M., 1985, *Procesy osadnicze w dorzeczu Wisłoki i Białej Dunajcowej w tysiącleciu*, *Prace Monograficzne WSP*, 69, WSP, Kraków.
- Douglas M., 1997, *A change of system: Housing system transformation and neighbourhood change in Budapest*, *Nederlandse Geografische Studies*, 222, Utrecht.
- Duszyńska E., 1947, *Kształty osiedli wiejskich w woj. lubelskim*, [w:] *Planowanie Przestrzenne. Region Lubelski I*, Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy nr 7, Główny Urząd Planowania Przestrzennego, Warszawa, s. 43–45.
- Dutkowski M., Michalski T., Sagan I., Stryjakiewicz T., 1999, *Polska geografia społeczno-ekonomiczna wobec transformacji, globalizacji i schyłku modernizmu* [w:] B. Domański, W. Widacki (red.), *Geografia polska u progu trzeciego tysiąclecia*, *Geografia w Uniwersytecie Jagiellońskim 1849–1999*, 4, Instytut Geografii Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
- Dzieje Lubelszczyzny*, 1983, *Słownik historyczno-geograficzny województwa lubelskiego w średniowieczu*, opracował Stanisław Kuraś, *Lubelskie Towarzystwo Naukowe*, PWN, Warszawa.
- Eberhardt P., 1989, *Regiony wyludniające się w Polsce*, *Prace Geograficzne IGiPZ PAN*, 148, Warszawa.
- Flaga M., 2002, *Zmiany zaludnienia na obszarach wiejskich województwa lubelskiego po roku 1989*, *Annales UMCS*, sec. B, 57, 12, Lublin, s. 211–233.
- Galiński J., 1994, *Przemiany budownictwa mieszkaniowego we wsiach podhalańskich w latach 1931–1988*, *Prace monograficzne Wyższej Szkoły Pedagogicznej w Krakowie*, 172, Wydawnictwo Naukowe WSP, Kraków.
- Gałązka A., 1998, *Sytuacja mieszkaniowa ludności aglomeracji warszawskiej w latach 1970–1988. Zróźnicowanie przestrzenne i tendencje zmian*, *Prace Geograficzne*, 169, IGiPZ PAN, Warszawa.

- Gałązka A., 2005, *Problemy związane z sytuacją mieszkaniową wsi polskiej XXI wieku*, [w:] A. Stasiak, R. Horodeński (red.), *Przestrzenne aspekty rozwoju wsi polskiej z uwzględnieniem obszarów depresji społeczno-gospodarczej*, Studia KPZK PAN, 115, Warszawa, s.132–156.
- Gałązka A., 2003, *Infrastruktura komunalna na wsi. Początki, współczesność, perspektywy rozwoju*, [w:] *Problemy zagospodarowania terenów wiejskich w Polsce*, Biuletyn KPZK, 207, PAN, Warszawa, s. 13–47.
- Gałczyńska B., 1997, *Transformations of rural settlements in the metropolitan area of Warsaw*, [w:] *Urban and regional development in Italy and Poland. 8th Italian-Polish Seminar of Geography*, Trento, s. 303–314.
- Gałczyńska B., 2002, *Problematyka wsi i rolnictwa w strefie podmiejskiej Warszawy w badaniach geograficznych*, [w:] *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej*, Prace Geograficzne, 184, IGiPZ PAN, Warszawa, s. 139–159.
- Gałczyńska B., Kulikowski R., 1992, *Restrukturyzacja obszarów wiejskich w strefie podmiejskiej Warszawy*, [w:] *Restrukturyzacja obszarów wiejskich Polski. Materiały IX ogólnopolskiego seminarium geografii rolnictwa*, Łódź, s. 41–53.
- Gałczyńska B., Kulikowski R., 1996, *Wieś i rolnictwo strefy podmiejskiej Warszawy w okresie transformacji*, [w:] *Przemiany struktury przestrzennej obszarów wiejskich w strefach podmiejskich Polski i Rumunii. Seminarium geograficzne polsko-rumuńskie*, Conference Papers, 25, IGiPZ PAN, Wrocław, s. 63–70.
- Gaś M., 1996–1997, „*Drugie domy*” jako element zagospodarowania turystycznego wsi w strefie podmiejskiej Krakowa, *Folia Geographica*, Seria geographica–oeconomica, 29–30, PAN, Kraków, s. 91–103.
- Gorczyca M., 1992, *Regionalne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Polsce w latach 1950–1988*, Z Prac Zakładu Badań Statystyczno-Ekonomicznych, 198, Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN, Warszawa.
- Gorczyca M., 1993, *Przewidywane zmiany sytuacji mieszkaniowej w Polsce do 2010 roku*, Z Prac Zakładu Badań Statystyczno-Ekonomicznych, 208, Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN, Warszawa.
- Gorczyca M., 1994, *Przedsięwzięcia warunkujące rozwiązanie problemu mieszkaniowego w Polsce*, Z Prac Zakładu Badań Statystyczno-Ekonomicznych, 220, Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN, Warszawa.
- Gorczyca M., 1996, *Polski dyspartet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, Z Prac Zakładu Badań Statystyczno-Ekonomicznych, 238, Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN, Warszawa.
- Gorczyca M., 1997, *Stan i rozwój mieszkalnictwa w Polsce*, Z Prac Zakładu Badań Statystyczno-Ekonomicznych, 250, Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN, Warszawa.
- Gorzela G., 1989, *Rozwój regionalny Polski w warunkach kryzysu i reformy*, *Rozwój regionalny, rozwój lokalny, samorząd terytorialny*, 14, Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Instytut Gospodarki Przestrzennej, Warszawa.

- Gorzym-Wilkowski W., 1999, *Gospodarka przestrzenna gminy*, [w:] *Zarys ekonomiki gminy*, Norbertinum, Lublin, s. 169–218.
- Gorzym-Wilkowski W., Miszczuk A., 1999, *Polityka przestrzenna gmin w latach 90. w zakresie budownictwa mieszkaniowego – na przykładzie wybranych gmin województwa lubelskiego*, [w:] T. Marszał (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Biuletyn KPZK, 190, PWN, Warszawa, s. 115–123.
- Górka A., 1995, *Przekształcenia środowiska kulturowego wsi na przykładzie strefy oddziaływania aglomeracji gdańskiej*, [w:] *Urbanizacja wsi w obrzeżach miejsko-wiejskich*, Katowice, s. 15–22.
- Górz B., 2001, *Budownictwo mieszkaniowe na obszarach wiejskich południowej Polski po roku 1988*, [w:] J. Rajman (red.), *Polska–Europa. Gospodarka, przemysł*, Wydawnictwo Naukowe Akademii Pedagogicznej, Kraków, s. 261–279.
- Górz B., 2003, *Współczesne procesy społeczno-gospodarcze i przyszłość wsi w kotlinach śródkarpackich (na przykładzie wsi Gólkowice Dolne w pow. nowosądeckim)*, [w:] *Współczesne przekształcenia i przyszłość polskiej wsi*, Studia Obszarów Wiejskich, 4, PTG, IGiPZ PAN, Warszawa, s. 163–180.
- Gutkowska K., 1998, *Zmiany sytuacji mieszkaniowej w opinii badanych gospodarstw domowych woj. lubelskiego*, Wiadomości Statystyczne, 5, GUS, Warszawa, s. 61–70.
- Gutkowska K., Żelazna K., 1998, *Zmiany w umeblowaniu gospodarstw domowych w woj. lubelskim*, Wiadomości Statystyczne, 9, GUS, Warszawa, s. 86–96.
- Harris C., 1943, *Suburbs*, American Journal of Sociology, 49, s. 1–13.
- Harris C., 1990, *Urban Geography in the United States: My Experience of the Formative Years*, Urban Geography, 11, 4, s. 403–417.
- Hołub-Pacewiczowa Z., 1930, *Z badań nad pasterstwem karpackim i alpejskim*, Wierchy, 8, Polskie Towarzystwo Tatrzańskie, Kraków, s. 89–121.
- Hołub-Pacewiczowa Z., 1931a, *L'habitat pastoral et les migrations dans les Tatra et dans la Région Substatrique*, Prace Komisji Geograficznej PAU, Kraków.
- Hołub-Pacewiczowa Z., 1931b, *Osadnictwo pasterskie i wędrówki w Tatrach i na Podtatrzu*, Prace Komisji Geograficznej, 1, Polska Akademia Umiejętności, Kraków.
- Hoyt H., 1939, *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*, Washington.
- Hughes J., 1974, *Introduction*, [w:] J. Hughes (ed.), *Suburbanization Dynamics and the Future of the City*, Center for Urban Policy Research, New Brunswick, s. 1–16.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1988, *Niektóre aspekty urbanizacji wsi w strefie podmiejskiej Łodzi*, Acta Universitatis Lodzianensis, Folia Geographica, 9, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 35–52.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1991, *Zróżnicowanie urbanizacji wsi w strefie podmiejskiej Łodzi*, Acta Universitatis Lodzianensis, Folia Geographica, 13.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast, Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

- Jedut R., 1995, *Ewolucja morfologii wsi w następstwie przemian społeczno-gospodarczych (wybrane przykłady z Polski środkowowschodniej)*, [w:] Z.J. Kamiński (red.), *Urbanizacja wsi w obrzeżach miejsko-wiejskich*, Katowice, s. 115–125.
- Johnson J., 1972, *Urban Geography, An Introductory Analysis*, Pergamon Press, Oxford–New York–Toronto–Sydney–Braunschweig.
- Kamiński Z. J., 1995, *Degradacja wartości kulturowych wsi na obrzeżach miejsko-wiejskich*, [w:] Z. J. Kamiński (red.), *Urbanizacja wsi w obrzeżach miejsko-wiejskich*, Katowice, s. 29–40.
- Kiełczewska M., 1937, *Osadnictwo wiejskie i miejskie Pomorza i Prus Wschodnich*, [w:] Słownik Geograficzny Państwa Polskiego, 1, s. 243–282.
- Kiełczewska-Zaleska M., 1956, *O powstaniu i przeobrażeniu kształtów wsi Pomorza Gdańskiego*, IG PAN, Prace Geograficzne, 5, s. 9–178.
- Kiełczewska-Zaleska M., 1969, *Geografia osadnictwa. Zarys problematyki*, PWN, Warszawa.
- Kiełczewska-Zaleska M., 1970, *Rozmieszczenie wiejskich osiedli rozproszonych w Polsce*, Przegląd Geograficzny, 42, 2, s. 225–234.
- Kiełczewska-Zaleska M., 1971, *Zaplecze Tarnowa i jego struktura osadnicza*, [w:] *Studia z geografii średnich miast w Polsce*, Problematyka Tarnowa, IG PAN, Prace Geograficzne, 82, Warszawa, s. 183–220.
- Kowalczyk A., 1993, *Miejsce „drugich domów” w lokalnych układach osadniczych*, [w:] W. Maik (red.), *Problematyka lokalnych systemów osadniczych*, Toruń, s. 134–143.
- Kozłowski S. (red.), 1984, *Surowce mineralne środkowowschodniej Polski, województwa: lubelskie, chełmskie, zamojskie, białkopodlaskie i siedleckie*, Wyd. Geologiczne, Warszawa.
- Krzowski Z., Pawlik P., Wójtowicz U., 1979, *Surowce skalne regionu lubelskiego*, Prace Instytutu Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej, seria A, 2, Politechnika Lubelska, Lublin.
- Kubijowicz W., 1926, *Życie pasterskie w Beskidach Wschodnich*, Prace Instytutu Geograficznego Uniwersytetu Jagiellońskiego, 5, Kraków.
- Kubijowicz W., 1927, *Życie pasterskie w Beskidach Magórskich*, Prace Komisji Etnograficznej Polskiej Akademii Umiejętności, 2, Kraków.
- Kuciński K., 2001, *Osadnictwo*, [w:] I. Fierla (red.), *Geografia gospodarcza Polski*, PWE, Warszawa.
- Kulesza H., 1988, *Zróżnicowanie warunków mieszkaniowych na wsi*, Wieś Współczesna, 11.
- Kulesza H., 1995, *Sytuacja mieszkaniowa w pierwszych latach transformacji w województwach*, Biuletyn KPZK, 170, PAN, Warszawa.
- Kusiński W., 1991, *Stadia rozwoju urbanizacji w Polsce*, Przegląd Geograficzny, 63, 3–4, s. 271–281.
- Kusiński W., 1993, *Regionalne zróżnicowanie poziomu urbanizacji w Polsce*, Czasopismo Geograficzne, 64, 1, s. 43–58.

- Leszczycki S., 1932a, *Badania geograficzne nad osadnictwem w Beskidzie Wyspowym*, Prace Instytutu Geograficznego Uniwersytetu Jagiellońskiego, 13, Kraków.
- Leszczycki S., 1932b, *Osadnictwo Kliszczaków w Beskidzie Wyspowym*, Ziemia, 4–5, s. 1–7.
- Leszczycki S., 1934, *Osadnictwo Zachodnich Karpat Polskich*, Wiadomości Geograficzne, 5–9, Kraków, s. 52–60.
- Leszczycki S., 1935, *Zarys antropogeograficzny Łemkowszczyzny*, Wierchy, 13, Polskie Towarzystwo Tatrzańskie, Kraków, s. 62–88.
- Leszczycki S., 1977, *Geografia a planowanie przestrzenne i ochrona środowiska*, PWN, Warszawa.
- Leszczycki S., 1990, *Osadnictwo Podhala w okresie międzywojennym*, [w:] B. Górz (red.), Wydawnictwa Muzeum Tatrzańskiego im. dr Tytusa Chałubińskiego, 38, Zakopane.
- Liszewski S., 1991, *Osadnictwo turystyczne*, Problemy Turystyki, 1–2, s. 65–74.
- Lorens P., 2005, *Porządek architektoniczny i urbanistyczny jako element przestrzennego zagospodarowania kraju*, [w:] Studia Regionalne i Lokalne, 3(21), s. 21–50.
- Lux M., 2000a, *Changes in consumption of households during 1990–1997*, Czech Sociological Review, 8, s. 211–232.
- Lux M., 2000b, *The housing Policy Changes and Housing Expenditures in Czech Republic*, Sociological papers, 1/200, Institute of Sociology, Academy of Sciences, Prague.
- Maj T., 2003, *Obiekty w środowisku, I*, Rozwój techniki budowlanej. Budynki, WSiP, Warszawa.
- Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] T. Marszał (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Biuletyn KPZK, 190, PAN, Warszawa, s. 7–28.
- Matczak A., 1984, *Próba wykorzystania analizy morfologicznej do określenia funkcji wypoczynkowej osiedli w strefie podmiejskiej Łodzi*, Problemy Turystyki, 2.
- Meitzner A., 1895, *Siedlung und Agrarwesen der Westgermanen und Ostgermanen, der Kelten, Römer, Finnen und Slawen*, 1–3, Berlin.
- Michalak J., 1973, *Budownictwo indywidualne w wybranych rejonach rekreacyjnych*, Materiały i Studia, 12/236/73, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa.
- Michalak J., 1981, *Indywidualne domy rekreacyjne*, Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa.
- Michalak J., Zaniewska H., Drzewiecka B., Limanowska A., 1985, *Budownictwo jednorodzinne na wsi (na przykładzie wybranych województw)*, Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa.
- Michalczyk Z., Turczyński M., 1998, *Przekształcenia i zagrożenia hydrosfery*, [w:] M. Harasimiuk, Z. Michalczyk, M. Turczyński (red.), *Jeziora łęczyńsko-włodawskie. Monografia przyrodnicza*, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Lublin, s. 157–164.

- Mikielewicz R., 1995, *Wybrane aspekty przekształceń struktury przestrzennej wsi podlódzkich*, [w:] Z.J. Kamiński (red.), *Urbanizacja wsi w obrzeżach miejsko-wiejskich*, Katowice, s. 47–50.
- Mikielewicz R., 1996, *Urbanizacja a kształt przestrzenny wsi podmiejskiej aglomeracji łódzkiej*, [w:] *Kierunki planowania przestrzennego i architektury współczesnej wsi*, Katedra Architektury Wsi i Przemysłu Politechniki Białostockiej, Białystok, s. 70–73.
- Miszczuk A., 1993, *Wyludnianie się wsi a rolnictwo wschodniej Lubelszczyzny*, Dokumentacja Geograficzna IGiPZ PAN, 2, Warszawa.
- Myśliński K., 1969, *Zamość i Zamojszczyzna w dziejach i kulturze polskiej*, Zamość.
- Nowak M., 1974, *Indywidualne budownictwo mieszkaniowe na wsi (Czynniki rozwoju na przykładzie powiatu plockiego)*, Komitet Badań Rejonów Uprzemysławianych PAN, PWN, Warszawa.
- Ostrowski L., 1993, *Procesy dostosowawcze w infrastrukturze wsi*, [w:] K. Górlach, Z. Seręga (red.), *Wieś polska w procesach transformacji ustrojowej*, Uniwersytet Jagielloński, Kraków, s. 61–73.
- Petelenz M., 1996, *Dwudziestowieczne „style” architektury wsi podkrakowskich*, [w:] J. W. Rączka (red.), *Wieś polska w pracach Instytutu Architektury i Planowania Wsi*, Kraków, s. 135–140.
- Pięćek B., 2001, *Rozwój infrastruktury na wsi a warunki życia ludności wiejskiej (Raport z badań)*, *Wieś i Rolnictwo*, 1 (110), IRWiR PAN, s. 128–138.
- Pięćek B., 2005, *Problemy rozwoju infrastruktury wiejskiej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna)*, *Wieś i Rolnictwo*, 4, IRWiR PAN, s. 186–198.
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego*, 2002, Uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne, tom 1, Biuro Planowania Przestrzennego, Lublin.
- Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej w latach 1971–1990*, Materiały i Studia, 9/233/73, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1973.
- Przesmycka E., 2001, *Przeobrażenia zabudowy i krajobrazu miasteczek Lubelszczyzny*, Wyd. Politechniki Lubelskiej, Lublin.
- Rajman J., 1996–1997, *Przekształcenia urbanizacyjne wsi krakowskiej w okresie transformacji gospodarczej*, *Folia Geographica, Seria geographica-oeconomica*, 29–30, PAN, Kraków, s. 31–46.
- Reinfuss R., 1936, *Łemkowie*, *Wierchy*, 14, Polskie Towarzystwo Tatrzańskie, Kraków, s. 1–24.
- Schärer W., 1956, *Die Suburbane von Zurich*, *Geographica Helvetica*, 11, s. 1–46.
- Schlüter O., 1899, *Bemerkungen zur Siedlungsgeographie*, *Geographische Zeitschrift*, s. 65–68.
- Schlüter O., 1903, *Die Siedlungen im nordöstlichen Thüringen*, Verlagsbuchhandlung von Hermann Costenoble, Berlin.
- Sendi R., 1999, *Housing Construction in the Transition Period: Slovenia's non-starter Situation*, *Housing studies*, 14 (6), s. 803–819.

- Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich 1880–1904, województwo lubelskie*, 1974, wyciąg haseł wykonany przez Władysława Saktawskiego, 1974, PTG, Zakład Kartografii INoZ UMCS, Lublin.
- Spiss M., 1948, *Wieś podmiejska jako istotny czynnik rozwoju urbanistyki*, Studium higieniczne, Prace Komisji Lekarskiej, 6, 3, Poznańskie Towarzystwo Przyjaciół Nauk, Poznań.
- Stasiak A., 1966, *Podstawowe problemy mieszkaniowe wsi*, [w:] *Konferencja naukowa poświęcona ocenie potrzeb mieszkaniowych i kierunków programu budownictwa mieszkaniowego w perspektywie (1966–1985)*, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Warszawa, s. 63–77.
- Stasiak A., Cesarski M., 2001, *Profesor Adam Andrzejewski (1914–1998) – postać, badania i działalność*, [w:] *Profesor Adam Andrzejewski i jego dzieło*. Wybór pism, Biuletyn KPZK, 196, PAN, Warszawa, s. 9–25.
- Stola W., 1987, *Klasyfikacja funkcjonalna obszarów wiejskich w Polsce. Próba metodyczna*, Praca habilitacyjna, Wrocław.
- Stola W., 1995, *Funkcje obszarów wiejskich*, [w:] *Atlas Rzeczypospolitej Polskiej*, PPWK, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Strategia rozwoju województwa lubelskiego*, 2000, Urząd Marszałkowski, Lublin.
- Szołgin W., 1991, *Architektura i budownictwo. Ilustrowana encyklopedia dla wszystkich*, Warszawa.
- Szulc H., 1963, *Osiedla podwrocławskie na początku XIX w.*, Monografie Śląskie, Wrocław–Warszawa–Kraków.
- Szulc H., 1983, *Badania geograficzno–historyczne osadnictwa wiejskiego w Polsce*, Przegląd Geograficzny, 55, 3, s. 647–661.
- Szulc H., 1988, *Morfogenetyczne typy osiedli wiejskich na Pomorzu zachodnim*, Prace Geograficzne, 149, IGiPZ PAN, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź.
- Szulc H., 1994, *Osadnictwo wiejskie Polski w pracach geograficzno–historycznych w latach 1918–1993*, [w:] *Geografia osadnictwa i ludności w niepodległej Polsce lata 1918–1993. Kierunki badań naukowych*, PTG Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności, Łódź, s. 77–92.
- Szulc H., 1995, *Morfogeneza osiedli wiejskich w Polsce*, Prace Geograficzne, 163, IGiPZ PAN.
- Szulc H., 2002, *Atlas Historyczny Wsi w Polsce*, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Śliwińska-Ładzińska W., 1981, *Urbanistyczne problemy domów wakacyjnych w Polsce*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, PWN, Warszawa–Łódź.
- Thünen J., 1826–1836, *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und nationalökonomie*, Jena.
- Tkocz J., 1998, *Organizacja przestrzenna wsi w Polsce*, Prace Naukowe Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, 1734, Wyd. Uniwersytetu Śląskiego, Katowice.
- Trafas K., 1997, *Przebieg procesów transformacji i zmiany infrastruktury przestrzennej aglomeracji krakowskiej*, Zeszyty IGiPZ PAN, 44, Warszawa.

- Uhorczak F., 1938, *Warunki mieszkaniowe w Polsce. Mieszkania o 1 izbie w Polsce według spisu 1931*, Przegląd Krajoznawczy, 2, 1/3, s. 20–25.
- Uhorczak F., 1957, *Polska. Przeglądowa Mapa Użytkowania Ziemi 1:1 000 000*, Osadnictwo, 6, Warszawa, CUGiK, PPWK.
- Uhorczak F., 1971, *Zagadnienia demograficzne i osadnictwo*, [w:] *Lubelskie. Rozwój województwa w Polsce Ludowej*, Biblioteka wiedzy o Polsce Ludowej, Warszawa, PWN, s. 76–119.
- Wartości kulturowe gminy Niemce*, 1993, opracowała Bożena Stanek-Lebioda, Państwo-wa Służba Ochrony Zabytków, Materiały niepublikowane, Lublin.
- Wesołowska M., 2003, *Współczesne przeobrażenia wsi podlubelskiej (na przykładzie Jakubowic Konińskich)*, [w:] *Współczesne przekształcenia i przyszłość polskiej wsi*, Studia Obszarów Wiejskich, 4, PTG, IGiPZ PAN, Warszawa, s. 197–208.
- Wesołowska M., 2004, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich*, [w:] *Polska przestrzeń wiejska: procesy i perspektywy*, Studia Obszarów Wiejskich, 6, PTG, IGiPZ PAN, Warszawa, s. 165–175.
- Wissink G., 1962, *American Cities in Perspective. With Special Reference to the Development of Their Fringe Areas*, Assen.
- Wiśniewska M., 1999, *Osadnictwo wiejskie*, Politechnika Warszawska, Warszawa.
- Zaborski B., 1926, *O kształtach wsi w Polsce i ich rozmieszczeniu*, Prace Komisji Etnograficznej Polskiej Akademii Umiejętności, 1, Kraków.
- Zagożdżon A., 1964, *Problematyka zespołów osadniczych*, Czasopismo Geograficzne, 35, 3–4.
- Zagożdżon A., 1976, *Przekształcenie sieci osadniczej w rejonach uprzemysławianych Polski*, Biuletyn KPZK, 89, PAN, Warszawa.
- Zagożdżon A., 1983, *Współczesne procesy i kierunki przemian wiejskich układów osadniczych*, [w:] *Wieś polska 2000*, Biuletyn KPZK, 122, PAN, Warszawa, s. 176–188.
- Zaniewska H., 2000, *Zagospodarowanie przestrzenne i zabudowa wsi*, SGGW, Warszawa.
- Zaremba P., 1962, *Funkejonalny podział terenów podmiejskich*, Czasopismo Geograficzne, 33, 3, s. 328–338.
- Zathej M., 2002, *Struktura przestrzenna i mieszkańcy osiedli podwrocławskich*, [w:] *Współczesne formy osadnictwa miejskiego i ich przemiany. XV Konserwatorium Wiedzy o Mieście*, Łódź, s. 165–174.
- Zgliński W., 2002, *Historyczne i współczesne uwarunkowania rozwoju strefy żywi-cielskiej Warszawy*, [w:] *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-eko-nomicznej*, Prace Geograficzne, 184, IGiPZ PAN, Warszawa, s. 161–180.

Materiały statystyczne

Bank Danych Regionalnych, www.stat.gov.pl.

Baza Danych GUS, podsystem „Miejscowość”.

Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31 XII 1999 r., Ministerstwo Środowiska, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2000.

Mieszkania 2002, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, GUS, Warszawa 2003.

Narodowy Spis Powszechny 1988, Zamieszkane budynki, Polska, Warszawa, 1990, GUS.

Narodowy Spis Powszechny 1988. Ludność i mieszkania. Zarys przemian w latach 1979–1988, Warszawa, 1990, GUS.

Narodowy Spis Powszechny z dnia 3 grudnia 1950 r., Nieruchomości, budynki, mieszkania, Warszawa, 1955, GUS.

Narodowy Spis Powszechny z dnia 6 grudnia 1960 r., Wyniki ostateczne, Mieszkania, budynki, Warszawa 1965, GUS.

Narodowy Spis Powszechny z dnia 6 XII 1988 r., Warunki mieszkaniowe, Materiały i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 1990.

Narodowy Spis Powszechny z dnia 7 XII 1978 r. Warunki mieszkaniowe, Polska, Warszawa, 1980, GUS.

Narodowy Spis Powszechny z dnia 7 XII 1978 r., Warunki mieszkaniowe, GUS, Warszawa 1980.

Podstawowe informacje ze Spisów Powszechnych, Gmina (...), woj. lubelskie, 2002, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, Powszechny Spis Rolny, US, Lublin 2003.

Roczniki Statystyczne Rzeczypospolitej Polskiej, GUS, Warszawa, 1989–2002.

Roczniki Statystyczne Województw: białkopodlaskiego, chełmskiego, lubelskiego, siedleckiego, tarnobrzeskiego, zamojskiego, US, 1989–2002.

Statystyczna charakterystyka miejscowości w gromadach, powiat Lublin, woj. lubelskie, 1971, NSP 1970, GUS, Warszawa.

Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin 2002, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, GUS, Warszawa 2003.

Zamieszkane budynki, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, GUS, Warszawa 2003.

Zamieszkane budynki, województwo lubelskie, 2002, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, Powszechny Spis Rolny, US, Lublin 2003.

THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION AND SPATIAL TRANSFORMATION OF THE VILLAGES IN THE LUBLIN VOIVODESHIP

SUMMARY

Within the next few years Polish country will undergo profound technological and functional changes which will result in significant spatial transformations within the rural housing patterns. Housing construction will change the physiognomy of the countryside and these changes will head towards the structures typical of multifunctional housing estates.

Due to earlier negligence, housing needs of the country are enormous both as for building new houses and modernizing the ones already existing. The Lublin voivodeship constitutes an interesting research area. It is here that low dwelling standards and a vast dwelling disproportion between this area and other parts of Poland make it necessary to intensify and modernize housing construction.

The system transformation which was started in Poland in 1989 has significantly influenced new housing construction. Together with new technologies, there has appeared greater availability of building materials. There has increased the number of construction companies. Simultaneously, together with the growth in the availability of building materials and services, the costs rose. The increase in costs resulted from the withdrawal of state subsidies for building production and from the commercialization of mortgages. As a consequence, the costs of house maintenance have grown up to over 20%, i.e. to the level characteristic of a number of countries in Western Europe with gross domestic product per person on average 3 times as high as in Poland. It should be pointed out that for an average salary in Poland you can buy only 0,6 m² of a dwelling whereas in the countries of the European Union 2-3 m². As a result, in comparison to 1980s, there have been built far fewer new dwellings, however they have been of a higher standard. The new dwellings have been bigger and better equipped with all kinds of household appliances.

At the beginning of the transformation period in Poland in the 1990s there was a large deficit of dwellings, which in the rural areas was about 6%. The number of dwellings per 1000 people in Poland at that time was much smaller

than in other countries as there were only 294 dwellings while in Switzerland – 500, in Germany – 426, in Bulgaria – 390, in the Czech Republic – 333 (Kulesza 1995). Simultaneously, there started to appear the results of the secondary population boom of people at the age of above 18, for whom the lack of a dwelling was a barrier to get married.

In the years 1989-2001 in the area of the Lublin voivodeship there were built only about 24000 dwellings. They constituted 8% of all the dwellings built in the rural areas of all the country. In the studied period the number of new dwellings decreased year by year. Within the first years after the system reform of the state there were built far more dwellings than at the end of 1990s. At that time there was built the greatest number of dwellings annually, i.e. 4000 dwellings whereas at the end of 1990s and at the beginning of the new millennium there were built far fewer dwellings – about 600. Therefore, there is a significant difference between the extreme years. In 2001 there were built 6 times as few dwellings as in 1989. At this stage it is difficult to provide a full and complete diagnosis of this construction collapse. It can be connected mainly with the decrease in the income of rural population. The greatest restrictions within housing construction appeared in the areas of traditional agriculture. They were not so noticeable in the neighbourhood of big cities and in the regions of intensive orchard and vegetable production.

In the Lublin voivodeship the scale of new housing construction in the studied period of 13 years was close to the domestic average. On average, annually in the Lublin voivodeship there were built about 1,52 dwellings per 1000 people (in Poland 1,61).

The long-increasing housing crisis was deepened by the lack of proper housing policy in the new socio-economic situation and the fact that a dwelling gained a status of a trading good. The considerable regress in housing construction is connected with the lack of financial means and with the deficient housing policy of the state in the first years of the transformation. It was as late as in 1994–1995 that there arose legal regulations concerning housing economy, among others the bill about the forms of supporting housing construction (home loans procedures) and the bill concerning construction law.

An additional issue concerns large spatial differences in the number of dwellings built in 1989–2001 among particular parts of the voivodeship, mainly between the suburbs and agricultural areas. The greatest number of new dwellings has been built in the last decade in the suburban gminas. In these gminas there exist good conditions for the development of housing construction. The reasons for this lie mainly in lower than in towns land prices and in the fact that these areas are situated closely to towns. What characterizes the above mentioned gminas is a large population growth, positive migration balance and high housing deficit. Generally, except the suburbs, the western regions of the Lublin area were more dynamic in terms of the development of housing construction.

In the East of the region, comprising a broad strip of gminas of Poland and Ukraine borderland, the span of new housing construction was quite insignificant. These differences result from the fact that eastern gminas either have a low population growth or even depopulation. Moreover, these are areas typically agricultural, where there are no opportunities of finding a non-agricultural job. Besides, earning a living only through farming does not provide sufficient means for investing in new housing. The quantitative extent of housing construction is too small to introduce significant changes in the housing situation of the population. Only the intensity of housing construction at the level of about 10 dwellings per 1000 people annually for a prolonged period of time can ensure favourable conditions to overcome housing problems.

Housing construction regress affected a considerable majority of the rural areas of the Lublin voivodeship. In 2001 in as many as 90 rural gminas (46% of the whole) there were not built any dwellings. It mainly concerned the marginal areas situated far away from towns and closely to the state borderline.

In order to analyse the real construction movement in the Lublin voivodeship, there was studied information included in the record of construction permits registered by architecture departments in local administrative units and selected gmina halls. The record of construction permits is an official document. It comprises all the basic information referring to all the construction decisions as issued by an administrative unit as well as all the data concerning building new houses. The notion "construction permit" means an administrative decision permitting to start and carry out the whole construction process or perform particular building works.

As a whole in 1995–2001 in the rural areas of the Lublin voivodeship there were issued about 21 000 housing construction permits. While studying the number of these permits, it was observed that in a number of villages situated in the eastern part of the voivodeship in 1995–2001 there was issued no construction permit. In this part of the voivodeship construction work concentrated mainly along major road routes as well as in the very villages. Likewise in the western part of the Lublin voivodeship construction work concentrated in the villages situated at the major road routes. Nevertheless, construction work was conducted in the peripheral villages. Moreover, there were issued many more construction permits than in the eastern part of the voivodeship.

As shown, the basis for establishing the zones of the influence of towns in terms of housing construction. The greatest housing area of this kind is typical of the suburban zone of Lublin. A significant influence of towns comprises the area of up to 30 km from the city administrative borderline. The suburban zones of the former voivodeship cities: Zamość, Chełm and Biała Podlaska are much smaller and they comprise the area of up to 15–20 km. New housing construction is concentrated also around smaller towns of the Lublin region.

What happens very frequently is the fact that the end of a house construction is not officially declared to the local authorities. As results from the study of the collected field materials, only every 5th investor declares the fact of completing house construction to the administrative authorities. This conclusion was drawn after comparing the number of the issued construction permits with the number of the new completed houses in particular gminas. According to the information acquired from gminas, it was assumed that an average period of housing construction is 3–4 years.

There can be a few reasons for this situation. Investors are not able to have their house construction completed within a shorter period of time mainly due to financial reasons or other acts of God. Therefore, the process of constructing their houses takes a long time. Another reason is the fact that they do not declare completing their house construction. This leads to falsifying the real extent of new housing construction in the country. What has influenced this situation is the tax relief system. Investors prolong the house construction in order to benefit as much as possible from the growing tax relief limits. The research proved that there are many cases when the owners live in new houses but do not notify local construction and registration authorities about this fact. Additionally, what lowers the real extent of housing construction is the passivity of local construction supervision units and too low fines for living in houses without the required permit.

The condition of housing construction in the rural areas of the Lublin voivodeship was shaped in peculiar socio-economic conditions connected with the depopulation of the eastern parts of the region and weak economic development of its particular parts. In 2002 in the rural areas of the Lublin voivodeship there were 8,6 % of rural houses in Poland. Comparing the resources and living conditions of rural inhabitants of the voivodeship with other parts of Poland, it is observed that the housing situation of the Lublin country is much worse. This results from the general economic backwardness of the so called “eastern wall”.

On average, in the rural areas of the Lublin voivodeship there were 305 dwellings per 1000 people. The housing situation of the inhabitants was spatially diverse. In terms of the value of the index of the saturation with dwellings per 1000 people, in 2002 within the Lublin voivodeship there were differentiated a few parts. The greatest saturation with dwelling exists in the whole borderline strip in the east of Poland and in the Krasnystaw and Janów region. It is the effect not only of the construction boom but it results mainly from the depopulation of rural areas and the ageing of their inhabitants.

The presented distribution of housing resources is connected with the clearly existing dwelling deficit in the villages of the Lublin voivodeship, which for 2002 was estimated at over 15% (in the rural areas of Poland – around 14,7%). It was larger in comparison with other parts of Poland with a similar socio-eco-

conomic structure. For example in the Podkarpackie voivodeship the deficit was 10,0% and in the Świętokrzyskie 14,2%. The greatest deficit of dwellings was in the north-western part of the voivodeship, whereas in many gminas the deficit indices exceeded 20%. The greatest lack of dwellings existed in the areas around towns. However, in these areas and in the better-urbanized zones the standard of dwellings connected with their size and their equipment with a water system, bathrooms or central heating was higher than in the east of the voivodeship.

The contemporary new phenomena observed in the rural areas are both moving of the city population into rural areas and settling of different economic undertakings. Political system transformations have created favourable conditions for the development of the rural areas. Housing construction has intensified. New technical solutions have been introduced into rural areas. Typical rural area landscape was transformed into more recreational and urbanized – in the suburban areas with the domination of close settlement of double-job population, with a well-developed transportation network and with housing settlements called “bedroom communities”. The contemporary construction contrasts with the landscape, mainly in chaotically scattered settlements. The development of dump, road and electrical systems and especially the new forms of housing construction introduce disharmony into rural scenery through their size and colour.

Unlimited access to various building materials and new technologies has influenced the quality of the contemporarily constructed houses. The usual modern houses improve the countryside scenery, however, they make it look less traditional and idyllic.

Because of convenient transportation links with the city and of lower land prices, suburban areas have recently become very attractive for investors. The increase in the interest in the country as settlement area is mainly typical of the well-developed countries of Europe and the United States. The phenomenon of the rural population fleeing into the country in these countries led to the clear process of settlement decentralization.

As results from the field research, the suburban areas of Lublin become inhabited by wealthier population coming from the city. The construction of detached houses intensifies in greater and greater areas situated along the main transportation routes. Due to that, a large part of rural areas is disconnected from agricultural use to the benefit of housing construction. The increasing housing deficit in the cities and a high price of city plots make investors chose the areas where the costs of building houses are lower than in the city. A lively expansion of housing construction onto rural areas deepens the processes of scattering the settlements and intensifies great freedom of architectural forms.

The already existing housing construction strips become longer and longer through the expansion of housing construction along the roads leading out of

villages. The most intensive building works take place in the technically developed areas. Many villages expand in a radial way. There appear colony-like housing communities distant from the very village. In the main village area there often appears another strip of housing construction. It is located behind the existing settlements. The building plots situated in the other row have access to the public road only through the existing settlements. In many cases the whole agricultural plots gain a building status. As a result there appear narrow and lengthy housing construction strips which are dozen or so meters wide and even a few hundred meters long. Dividing the land into small building plots very often leads to the almost total transformation of rural settlements and adjacent field area. Building plots are created through the transverse division of agricultural plots. Usually, along the side of one of the agricultural plot there is made a road of a minimal acceptable width.

Another phenomenon, observed since the beginning of the 1990s, has been the growth in an average area of a building plot. Older plots had the area of 400–600 m², whereas the ones created after 1990 are usually 800–1000 m². The reason for the increase in the size of a plot very often resulted from the necessity of lowering the intensity of area development as suggested by environmentalists.

In the villages with the influx of people not connected with agriculture, around the settlements there have disappeared certain types of buildings, for example barns, which in some cases were transformed into buildings of universal use, including houses (Jedut 1995, Jakobczyk-Gryszkiewicz 1988).

Suburbanization and dispersion of housing settlements can either lead to the reduction or change of the character of a village to solely residential one. Sometimes it can lead to the arising of housing estates which are unable to exist on their own.

The enumerated processes lead to the transformation of spatial housing patterns and to physiognomic changes of settlements. As a result, the former single-axis villages change into multi-road systems with a significant share of dispersed housing.

Throughout the whole 20th century there took changes in the physiognomy of houses and their architecture. On the basis of the conducted field research and respective literature analysis, it can be stated that houses had different features typical of every studied period. These features comprise building material, proportions of the shape of the house, roof shape, proportions of a house projection. Typical houses have a rectangular layout, with the ratio of its sides 1:1,5–2. They are one-storey tall and have a ridge roof. Usually these are brick houses with plastered walls. Characteristic features of the houses are:

- pre-war houses – these are wooden logged buildings, sometimes boarded with wooden siding. They are made on a low foundation. They have a rectangular

layout, with the ratio of its sides at 1:1,5–2 and a ridge roof originally thatched but later covered with asbestos tiles or sheet metal. The windows of these houses are small and mostly have 3 parts. Sometimes they are equipped with window shutters. Some houses have decorative elements around windows or on the gables of the house.

- houses from the period 1945–1960 – these are either wooden buildings covered with wooden siding or a layer of brick, or brick houses. Architecturally they are similar to the pre-war houses. They also have a rectangular layout and low foundation. Some of them have attics. They have ridge roofs, sometimes with dormers, covered with asbestos tiles or sheet metal.
- houses from 1960–1970 – typical house of this period is built of brick and not plastered. It has a rectangular layout and a higher foundation than earlier. The ridge roof is covered with asbestos tiles or sheet metal.
- houses from 1970–1990 – a “block” building made of hollow blocks or of mixed materials (hollow block and brick) and plastered. High cellars, informally used for living. Two-storey houses with a flat or pavilion roof made of sheet metal.
- houses built after 1990 of no typical forms, a number of architectural styles and solutions.

Budownictwo mieszkaniowe odgrywa wielką rolę w podnoszeniu standardów życia ludności oraz ma podstawowe znaczenie dla rozwoju społecznego i ekonomicznego każdego kraju. Tendencje w rozwoju nowego budownictwa traktować można jako jeden z głównych wskaźników syntetyzujących zmiany nieomal w całej gospodarce.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich województwa lubelskiego w okresie głębokich zmian społeczno-gospodarczych (1989–2002). Autorka zbadała kierunki rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego oraz podjęła próbę określenia wpływu nowych inwestycji budowlanych na zmiany w układach przestrzennych oraz fizjonomii osiedli wiejskich na tym obszarze. Autorka zbadała również przyczyny istnienia dysproporcji w wyposażeniu mieszkań, ich standardzie i w rozwoju nowego budownictwa oraz oceniła wpływ nowego budownictwa na warunki mieszkaniowe ludności wiejskiej.

Wykaz tomów Studiów Obszarów Wiejskich:

tom 1 Jerzy Bański (red.), 2001

Wieś i rolnictwo u progu Unii Europejskiej

tom 2 Jerzy Bański, Eugeniusz Rydz (red.), 2002

Spoleczne problemy wsi

tom 3 Jerzy Bański, Władysława Stola, 2002

Przemiany struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszarów wiejskich w Polsce

tom 4 Bronisław Górzyński, Czesław Guzik (red.), 2003

Współczesne przekształcenia i przyszłość polskiej wsi

tom 5 Ewa Pałka (red.), 2004

Pozarolnicza działalność na obszarach wiejskich

tom 6 Jerzy Bański (red.) 2004

Polska przestrzeń wiejska: procesy i perspektywy

tom 7 Konrad Czapiewski, Roman Kulikowski (red.), 2005

Dorobek naukowy geografii rolnictwa w Polsce

tom 8 Benicjusz Głębocki, Urszula Kaczmarek (red.), 2005

Obszary sukcesu na polskiej wsi

tom 9 Jerzy Bański, 2005

Przestrzenny wymiar współczesnych procesów na wsi www.wsi.org.pl

ISSN 1642-4689

ISBN 83-904856-9-9

Rozwój budownictwa mieszkaniowego a przemiany przestrzenne wsi województwa lubelskiego

Studia Obszarów Wiejskich - tom 10