

JAKOŚĆ ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO W OSIEDLACH POPEGEEROWSKICH

Hanka Zaniewska¹, Norbert Dąbkowski²

¹Instytut Rozwoju Miast, Warszawa

²Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Streszczenie. W artykule zaprezentowano wyniki badań budynków mieszkalnych zlokalizowanych w osiedlach popegeerowskich. Badania przeprowadzono w trzech gminach województwa zachodniopomorskiego i dwóch województwa wielkopolskiego.

Słowa kluczowe: budynek mieszkalny, pgr, osiedle

WSTĘP

W okresie transformacji społeczno-ekonomicznej państwo wycofało się z finansowania rolnictwa, państwowe gospodarstwa rolne wraz z zabudowaniami przejęła Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, po czym nastąpiły dalsze przekształcenia własnościowe zarówno we władaniu ziemią, jak i zasobami mieszkaniowymi. Miało to negatywne konsekwencje dla mieszkańców byłych państwowych gospodarstw rolnych. W gwałtowny sposób pozbawieni zostali pracy, a zatem podstaw godziwego życia. Dotychczas nieodpłatnie użytkowane mieszkania stały się towarem i taki towar zaproponowano ludziom bez dochodów i szans na znalezienie zatrudnienia. W rezultacie obszary byłych pgr stały się społecznymi obszarami problemowymi – wysokiego bezrobocia, koncentracji ubóstwa [Węclawowicz i in. 2006]. Wyrazistość tych zjawisk zaznaczyła się w województwach północno-zachodnich, a więc tam, gdzie udział użytków rolnych we władaniu pgr był największy (40–60%).

Powstająca w okresie funkcjonowania państwowych gospodarstw rolnych zabudowa mieszkaniowa dla pracowników w pobliżu siedziby przedsiębiorstw i zakładów rolnych utrzymywała zastany system osadniczy, wytwarzając specyficzny typ osiedla przyzakładowego, wyizolowany przestrzennie i społecznie z osadnictwa wiejskiego. Specyfika ta jest

Adres do korespondencji – Corresponding author: ¹Hanka Zaniewska, Instytut Rozwoju Miast, Zakład Mieszkalnictwa, ul. Filtrowa 1, 00-925 Warszawa, e-mail: zm@irm.krakow.pl;

²Norbert Dąbkowski, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Katedra Inżynierii Budowlanej, ul. Nowoursynowska 159, 02-776 Warszawa, e-mail: norbert_dabkowski@sggw.pl

wynikiem przyjętego w państwowych gospodarstwach rolnych systemu folwarcznego, polegającego na przypisaniu mieszkania do miejsca pracy (obszaru produkcji rolnej).

Przejmowana była stara zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza, którą w miarę potrzeby uzupełniano nowymi budynkami, a w miarę rozwoju przedsiębiorstw rolnych powstawała zabudowa osiedlowa o skromnym programie towarzyszących usług (sklep, klub osiedlowy, czasem przedszkole lub apteka). Osiedla pgr wyróżniała zabudowa mieszkaniowa wznoszona według projektów typowych, opracowywanych przez Centralne Biuro Projektów Budownictwa Rolniczego – od bliźniaczych z lat 50., poprzez 2-kondygnacyjne czterorodzinne z lat 60. XX wieku, aż do późniejszych, liczących nawet 3 kondygnacje budynków ośmio- i kilkunastomieszkaniowych. Wyposażenie nowo budowanych mieszkań w urządzenia sanitarne, jak również stosowanie form zabudowy wielorodzinnej miały być wyrazem zrównania standardów życia na wsi i w mieście. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszyły budynki gospodarcze przeznaczone na chów żywego inwentarza. W latach 80. XX wieku zaczęto też budować garaże. Mieszkanie wraz z pomieszczeniem gospodarczym i przydomowym ogródkiem było użytkowane nieodpłatnie, a przydział mieszkania służbowego i pomieszczeń gospodarczych zapewniał zbiorowy układ pracy.

Zabudowa wielorodzinna dla pracowników rolnych była przedmiotem krytycznych ocen już w latach 70. i 80. XX wieku. Badania wskazały na jej nieprzystosowanie (programowe, funkcjonalne, architektoniczne i społeczne) do trybu życia na wsi, jej patrolny charakter i sztywne powiązanie z miejscem produkcji rolnej.

Po 20 latach transformacji zaistniała potrzeba zbadania, jak w nowych warunkach społeczno-ekonomicznych przedstawia się środowisko mieszkaniowe byłych pgr, które miały być symbolem nowoczesności na wsi i utożsamiać wyższość gospodarki państwowej nad indywidualną, w jaki sposób po dokonanych przekształceniach własnościowych* użytkowane są te zasoby mieszkaniowe oraz jaki jest stan techniczny budynków mieszkalnych i jakie czynniki mają wpływ na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym po byłych pgr?

ZAKRES I METODA BADAŃ

Zakres przeprowadzonych badań obejmował zagadnienia form architektonicznych oraz usytuowania zabudowy mieszkaniowej i powiązań z siecią osadniczą, własności zasobów oraz ich stanu technicznego i utrzymania budynków i otoczenia, a także problemów społeczno-ekonomicznych mieszkańców tych osiedli.

Główną metodą, która umożliwiła zebranie podstawowych informacji dotyczących osiedli popegeerowskich, były bezpośrednie badania ankietowe w gminach, w których położone są osiedla byłych pgr. Posłużono się kwestionariuszem zawierającym zestaw pytań zamkniętych i otwartych skierowanym do urzędów gmin. Informacje uzyskane w kwestionariuszu uzupełniono wizjami lokalnymi i bezpośrednimi rozmowami.

* Przekształcenia własnościowe uregulowała Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [1991], umożliwiającą sprzedaż mieszkań byłym pracownikom popegeerów lub nieodpłatne przekazanie je gminom.

WYNIKI BADAŃ

Wybór osiedli

Wybrano 3 gminy z województwa zachodniopomorskiego, charakteryzującego się w przeszłości przeważającym udziałem sektora państwowego w użytkowaniu ziemi. W województwie zachodniopomorskim państwowe gospodarstwa rolne zajmowały w 1989 roku 57% ogółu użytków rolnych, podczas gdy w kraju udział ten wynosił 18,7%. Do zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa włączono 52,6 tysiąca mieszkań (15,6% mieszkań pracowników pgr w Polsce) [Rola gospodarstw... 2008]. Dla porównania wyników przeprowadzono także badania w 2 gminach województwa wielkopolskiego, gdzie udział ten był zrównoważony przez sektor prywatny. Badania przeprowadzono w województwie zachodniopomorskim w gminach: Choszczno (8 osiedli), Recz (8 osiedli), Połczyn-Zdrój (1 osiedle), oraz uzupełniające w województwie wielkopolskim w gminach Koźmin Wielkopolski (1 osiedle) i Jarczewo (1 osiedle).

Wybór osiedli uzasadnia także zróżnicowana ich zabudowa, stan techniczny i powiązanie z systemem osadniczym obszaru [Zaniewska 1998, Żelawski 1998]. Badane osiedla mieszkaniowe byłych pgr prezentują przykłady lokalizacji i stosowanych form zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej dla pracowników tego sektora. Obrazują także stan techniczny budynków, sposób zagospodarowania otoczenia i potrzeby modernizacji. Szczegółowej analizie poddany został materiał z województwa zachodniopomorskiego, a przykłady z Wielkopolski mają znaczenie porównawcze.

Lokalizacja i formy zabudowy

Zabudowę mieszkaniową byłych pgr w województwie zachodniopomorskim charakteryzują 3 typy powiązań z istniejącą siecią osadniczą:

- usytuowanie w pobliżu obiektów przedsiębiorstwa rolnego, na skraju wsi z zabudową zagrodową,
- kontynuacja patronackiego, folwarcznego osiedla w majątkach ziemskich przejętych przez państwowe gospodarstwa rolne,
- charakterystyczne dla lat 80. XX wieku usytuowanie budynków mieszkalnych pgr na terenie miejscowości gminnej.

W miejscowościach wiejskich, przy których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa byłych pgr, obiekty infrastruktury społecznej nie występują. Można spotkać jedynie małe sklepy spożywcze. Zabudowania gospodarcze i produkcyjne po byłych pgr zostały rozebrane bądź pozostają w złym stanie technicznym. Zaobserwowane formy zabudowy mieszkaniowej to przejęte pofolwarczne „czworaki” (rys. 1 i 2) oraz budynki wznoszone w czasie funkcjonowania państwowych gospodarstw rolnych, obrazujące tendencje do stosowania typowych projektów rozpowszechnionych w całej Polsce od lat 50. do 80. XX wieku. Reprezentują je budynki:

- bliźniacze, półtorakondygnacyjne, z wysokim dachem i poddaszem mieszkalnym z lat 50. XX wieku, sytuowane najczęściej wzdłuż wiejskiej drogi prowadzonej do strefy produkcyjnej (rys. 3),
- czterorodzinne, piętrowe, kryte płaskim dachem, wznoszone według najbardziej rozpowszechnionego projektu typowego z lat 60. XX wieku (rys. 4),



Rys. 1. Zabudowania pofolwarczne we wsi Kołki, woj. zachodniopomorskie (fot. N. Dąbkowski)

Fig. 1. Post-fołwark buildings in the village of Kołki (West Pomerania voivodeship)



Rys. 2. Inny rodzaj zabudowań pofolwarcznych we wsi Piasecznik, woj. zachodniopomorskie (fot. N. Dąbkowski)

Fig. 2. Another type of post-fołwark buildings in the village of Piasecznik (West Pomerania voivodeship)



Rys. 3. Budynki z lat 50. XX wieku we wsi Sokoliniec, woj. zachodniopomorskie (fot. N. Dąbkowski)

Fig. 3. Buildings from the 1950s in a village Sokoliniec (West Pomerania voivodeship)



Rys. 4. Budynki z lat 60. XX wieku we wsi Pomień, woj. zachodniopomorskie

Fig. 4. Buildings from the 1960s in a village Pomień (West Pomerania voivodeship) (fot. N. Dąbkowski)

- kilkunastomieszkaniowe, trzykondygnacyjne z przełomu lat 60–70 XX wieku, najczęściej klatkowe, powtarzające, charakterystyczne segmenty i układy mieszkań budynków czterorodzinnych (rys. 5),
- budynki segmentowe z lat 80. XX wieku o zróżnicowanym gabarycie, z wysokim dachem i o urozmaiconej formie dzięki loggiom i balkonom, z mieszkaniami na parterze posiadającymi bezpośredni dostęp do przedogródków (rys. 6).

Największy udział miały wielorodzinne budynki dwu- i trzykondygnacyjne, poddawane krytyce już w latach 70. XX wieku, nazywane „blokowiskiem – w szczerym polu”, stanowiące kontrast z charakterystyczną wiejską zabudową. Sugerowano wówczas po pierwsze konieczność oderwania się od ścisłych związków lokalizacji zabudowy mieszkaniowej



Rys. 5. Budynek z lat 70. XX wieku we wsi Radaczewo, woj. zachodniopomorskie (fot. N. Dąbkowski)

Fig. 5. Building from the 1970s in a village Radaczewo (West Pomerania voivodeship)



Rys. 6. Budynek z lat 80. XX wieku we wsi Nętkowo, woj. zachodniopomorskie (fot. N. Dąbkowski)

Fig. 6. Building from the 1970s in a village Nętkowo (West Pomerania voivodeship)

Rys. 7. Zabudowa po byłym pgr w mieście Recz, woj. zachodniopomorskie (fot. N. Dąbkowski)

Fig. 7. Buildings remaining after the former state-owned farm in a town Recz (West Pomerania voivodeship)



z siedzibami przedsiębiorstw, a po drugie – poszukiwanie bardziej urozmaiconych form architektonicznych, z założeniem sytuowania wielorodzinnej zabudowy w miastach. Na badanym terenie taki przypadek lokalizacji ma miejsce w Reczu (rys. 7). Realizacje nowszych rozwiązań architektonicznych budynków wielomieszkaniowych powstawały jednak również „w szarym polu”.

Otoczenie budynków mieszkalnych

Na analizowanym obszarze nie było dużych zespołów mieszkalnych, najczęściej formowane one były z kilku budynków różnego typu i okresu. Najbardziej różnorodną zabudowę reprezentuje Lubieniów w gminie Recz. Tworzą ją: 3 budynki bliźniacze z lat 50., 1 budynek 4-rodzinny piętrowy z lat 60., 4 budynki 12-rodzinne trzykondygnacyjne z lat 70. oraz jeden budynek 18-rodzinny trzykondygnacyjny.

Otoczenie budynków mieszkalnych w osiedlach pgr to często pas zieleni od strony ulicy, a od podwórza sąsiedztwo z budynkami gospodarczymi, sytuowanymi wzdłuż budynków mieszkalnych, o liczbie segmentów gospodarczych odpowiadającej liczbie



Rys. 8. Zanedbane zabudowania gospodarcze we wsi Krzewiec, woj. zachodniopomorskie (fot. N. Dąbkowski)

Fig. 8. Squalid outbuildings in a village Krzewiec (West Pomerania voivodeship)

mieszkań w budynku mieszkalnym. W przypadkach większych osiedli z zabudową wielomieszkaniową budynki gospodarcze formowano w zespoły i sytuowano z dala od mieszkań.

Na badanym terenie, gdzie zabudowę mieszkaniową byłych pgr tworzyło najczęściej kilka budynków mieszkalnych, budynki przeznaczone w przeszłości na chów inwentarza pełną obecnie funkcję pomieszczeń gospodarczych lub garaży. Często obudowane komórkami sprawiają wrażenie przestrzennego chaosu. Teren między budynkami mieszkalnymi a gospodarczymi wypełnia zaniedbana przestrzeń sąsiedzka (rys. 8).

Stan techniczny budynków i próby ich modernizacji

Stan techniczny zabudowy mieszkaniowej na badanym obszarze najczęściej określić można jako zły lub średni i nie zawsze wiąże się to z wiekiem budynków. W najgorszym stanie były budynki położone we wsiach: Radaczewo, Stradzewo i Piasecznik, w gminie Choszczno i to niezależnie od typu i okresu budowy. Z badań wynika, że w nie najgorszym stanie technicznym znajdują się stare zasoby pofolwarczne i bliźniacze z lat 50. Natomiast stan typowych budynków z lat 60. i 70. XX wieku, charakterystycznych dla większości pegeerowskich osiedli, jest dużo gorszy. Świadczy to o złym sposobie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, które po przekształceniach zostały sprzedane bezpośrednio lokatorom (wspólnoty mieszkaniowe) bądź zarządzanie nimi przekazano założonym w tym celu spółdzielniom mieszkaniowym. W rezultacie tego pojawiły się próby nieudolnych i niezorganizowanych modernizacji, polegających głównie na wymianie stolarki okiennej lub fragmentarycznym docieplaniu ścian zewnętrznych, podejmowane przez zamożniejszych mieszkańców (rys. 9).



Rys. 9. Próby modernizacji we wsi Kołki, woj. zachodniopomorskie (fot. N. Dąbkowski)

Fig. 9. Trials of modernization in a village Kołki (West Pomerania voivodeship)

PODSUMOWANIE

Z przeprowadzonych w województwie zachodniopomorskim badań wynika, że środowisko osiedli mieszkaniowych byłych pgr jest zróżnicowane, a ich stan techniczny jest odzwierciedleniem problemów społecznych i gospodarczych występujących na tym obszarze. Na środowisko mieszkaniowe rzutuje: jakość materiałów i wykonania, skala budynków, wysokość i liczba mieszkań, własność zasobów i sposób zarządzania nimi, lokalizacja względem większej jednostki osadniczej oraz poziom dochodów i możliwość zatrudnienia.

Równocześnie należy podkreślić, że przeprowadzone w 2010 roku badania potwierdziły formułowane 40 lat temu wnioski o nieprzystosowaniu zabudowy wielorodzinnej i wielokondygnacyjnej do krajobrazu i specyfiki życia na wsi. O ile budynki niskie, o małej liczbie mieszkań, zarówno pofolwarczne, jak i z lat 50. XX wieku wzajemnie się uzupełniają i wpisują w krajobraz wsi, o tyle agresywne „blokowiska w szczerym polu” wywołują zdecydowany sprzeciw. Zmiany środowiska mieszkaniowego i obrazu osiedli byłych pgr są jednak możliwe, o czym świadczą przykłady z Wielkopolski [Zaniewska i in. 2010]. Zarówno modernizacja budynków mieszkalnych i gospodarczych typowych, lecz nowszych, bo z lat 80. XX wieku, jak i zagospodarowanie otoczenia utwierdza w przekonaniu o takich możliwościach (rys. 10).

Poza czynnikiem ekonomicznym i ludzkim istotny jest czynnik lokalizacji – bliskość miast ułatwia znalezienie pracy i potrzebę przyjmowania innych wzorców. Zadbane tereny i niska cena gruntów przyciągają nowych inwestorów i tworzą nową jakość przestrzeni mieszkaniowej i społecznej (rys. 11).



Rys. 10. Udana próba modernizacji we wsi Rusko, woj. wielkopolskie (fot. R. Barek)

Fig. 10. Successful trial of modernization in a village Rusko (Wielkopolska voivodeship)



Rys. 11. Zadbana okolica przyciąga nowych inwestorów we wsi Rusko, woj. wielkopolskie (fot. R. Barek)

Fig. 11. Trim vicinity attracts new investors in a village Rusko (Wielkopolska voivodeship)

PIŚMIENNICTWO

- Rola gospodarstw wielkoobszarowych w zagospodarowaniu wsi województwa zachodniopomorskiego, 2008. Red. M. Jasiulewicz, M. Stanny. Biuletyn KPZK PAN 239, Warszawa.
- Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z 19 października 1991 r. Dz.U. z 1991 r. nr 107, poz. 464.
- Węclawowicz G. i inni, 2006. Przestrzenne zagospodarowanie Polski na początku XXI wieku. IGiPZ PAN, Warszawa.
- Zaniewska H., 1982. Przestrzenne i społeczne zagadnienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej państwowych gospodarstw rolnych. Człowiek i Środowisko 1–2, 133–154.
- Zaniewska H., 1998. Zasoby mieszkaniowe byłych PGR w małych miastach. Sprawy Mieszkaniowe 3, 114–123.
- Zaniewska H., Thiel M., Urbańska W., Berek R., 2010. Mieszkaniowe obszary problemowe w miastach i na terenach popegeerowskich. IRM, Kraków.
- Żelawski T., 1998. Gospodarka mieszkaniowa w zasobach byłych PGR. Sprawy Mieszkaniowe 3, 123–128.

QUALITY OF DWELLING ENVIRONMENT OF HOUSING ESTATES IN FORMER STATE-OWNED FARMS (PGR)

Abstract. The paper presents the results of investigations of dwelling houses localized in the estates of former state-owned farms. The research was carried out in three districts of West-Pomeranian voivodeship and two districts of Wielkopolska voivodeship.

Key words: dwelling house, state-owned farm (PGR), housing estate

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 15.07.2011