



## Analiza cech zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich w regionie częstochowskim

Natalia Brycht<sup>1</sup>, Zbigniew Respondek<sup>2</sup>

### STRESZCZENIE:

W ciągu ostatnich trzydziestu lat w sposób istotny zmieniły się cechy zabudowy na terenach wiejskich. Rozwój motoryzacji, poprawa infrastruktury drogowej i coraz powszechniejszy dostęp do mediów, a także zmiany w strukturze zawodowej mieszkańców sprawiły, że coraz mniej budynków na tych terenach jest związanych z gospodarstwami rolnymi. Współczesna wieś stała się raczej miejscem zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej, a lokalizacja na terenie słabo zurbanizowanym jest często uznawana za atrakcyjną. Celem przedstawionej w artykule analizy było określenie cech istniejącej zabudowy wiejskiej w okolicy Częstochowy oraz identyfikacja aktualnych tendencji w tym zakresie. Przeprowadzono szczegółowe badania dla przykładowej miejscowości, reprezentatywnej dla przedmiotowego obszaru. Badania przeprowadzono poprzez ocenę wizualną „in situ”, obejmującą 219 budynków jednorodzinnych, i wywiad ukierunkowany z dwudziestoma mieszkańcami. Na podstawie zgromadzonego materiału określono wskaźniki opisujące takie cechy, jak: wiek budynków i ich formę architektoniczną, rodzaj elewacji, docieplenie zewnętrznych przegród budowlanych, rodzaj pokrycia dachowego. Sformułowano również wnioski na temat stosowanych na przestrzeni lat rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych i sposobów realizacji robót inwestycyjnych i remontowych.

### SŁOWA KLUCZOWE:

budownictwo wiejskie; domy jednorodzinne; przegrody budowlane

## 1. Wprowadzenie

W ostatnich dziesięcioleciach nastąpiły duże zmiany w życiu mieszkańców terenów wiejskich w Polsce. Stereotyp wsi zacofanej pod względem infrastruktury i dostępu do mediów, której mieszkańcy zajmują się w większości rolnictwem, jest nieaktualny. Wieś stała się miejscem zamieszkania, często w powiązaniu z prowadzeniem pozarolniczej działalności gospodarczej, a lokalizacja na terenie słabo zurbanizowanym jest często uznawana za atrakcyjną [1–3]. Rozwój motoryzacji i infrastruktury drogowej sprawił, że miejsce zamieszkania przestało mieć decydujące znaczenie w dostępie do rynku pracy, dóbr kultury itp. O ile w XX wieku ludzie raczej przenosili się do miast w poszukiwaniu lepszych warunków życia, o tyle obecnie wielu mieszkańców miast świadomie wybiera na miejsce zamieszkania tereny podmiejskie.. Zmianie ulegają również stosunki społeczne na wsiach – takie czynniki, jak brak czasu czy praca poza miejscem zamieszkania sprawiają, że powoli zanikają tradycyjne więzi sąsiedzkie czy nawet rodzinne, co również ma wpływ na warunki życia na wsiach [4–6]. Oczywiście opisywane zmiany nie zachodzą wszędzie równomiernie – ich tempo zależy przede wszystkim od odległości od większych miast [7–9]. Tereny nowej zabudowy bezpośrednio z nimi graniczące coraz

<sup>1</sup> Studentka – Politechnika Częstochowska, Wydział Budownictwa, ul. Akademicka 3, 42–218 Częstochowa, e-mail: nata1330@op.pl, orcid id: 0000-0002-7372-7492

<sup>2</sup> Politechnika Częstochowska, Wydział Budownictwa, ul. Akademicka 3, 42–218 Częstochowa, e-mail: zrespondek@bud.pcz.pl, orcid id: 0000-0003-0204-5061

częściej mają cechy osiedli miejskich (o planowej zabudowie, często przy dużym udziale inwestycji deweloperskich [10, 11]).

Celem przedstawionej w artykule analizy było określenie cech istniejącej zabudowy wiejskiej w regionie częstochowskim oraz identyfikacja aktualnych tendencji w tym zakresie.

## **2. Metodyka badań**

Szczegółowe badania przeprowadzono w miejscowości położonej ok. 20 km od Częstochowy, liczącej ok. 1100 mieszkańców, uznanej za reprezentatywną dla regionu częstochowskiego. Analizowana wieś posiada charakterystyczny dla regionu ulicowy układ zabudowy – dwie główne ulice połączone są ze sobą z jednej strony skrzyżowaniem, z drugiej krótszą ulicą. Obecnie użytkowanych jest 219 domów jednorodzinnych, 5 jest w budowie, a 3 są opuszczone. Oprócz tego we wsi istnieje kilka budynków użyteczności publicznej: remiza OSP, kaplica, stadnina koni, trzy sklepy wolno stojące oraz boisko piłkarskie z zapleczem klubowym.

Badania przeprowadzono w okresie kwiecień–maj 2018 r., w głównej mierze poprzez ocenę wizualną „in situ”, obejmującą wszystkie użytkowane obecnie domy jednorodzinne i wywiad ukierunkowany z dwudziestoma mieszkańcami.

W trakcie przeprowadzonej w terenie oceny wizualnej zebrano dane na temat formy architektonicznej budynków, stanu elewacji, docieplenia zewnętrznych przegród budowlanych oraz rodzaju pokrycia dachowego.

W trakcie przeprowadzonych wywiadów poruszano następujące kwestie:

- w jakich latach powstawały okoliczne budynki,
- w jakiej technologii wznoszono budynki w różnych okresach i jakie były używane materiały,
- jakim sposobem budowano w różnych okresach czasu – sposoby realizacji budynków zidentyfikowano według [12]: sposób gospodarczy, sposób zleceń częściowych, sposób zastępstwa inwestycyjnego, sposób deweloperski.

Zebrane materiały pozwoliły na wykonanie analizy obejmującej zmiany cech budownictwa wiejskiego w ujęciu historycznym oraz aktualny jego stan określony wskaźnikami opisującymi wybrane cechy.

## **3. Zmiany cech budownictwa wiejskiego w ujęciu historycznym**

Na podstawie zebranych danych stwierdzono, że można wyszczególnić pewne przedziały czasowe, dla których można określić pewne charakterystyczne cechy w budownictwie wiejskim w regionie częstochowskim.

Do końca lat 60. XX wieku zabudowę wiejską stanowiły w dużej części stare budynki drewniane, często kryte strzechą. Jeżeli chodzi o budynki murowane, najczęściej realizowane były parterowe budynki na rzucie prostokąta z dwuspadowymi dachami (rys. 1a), kryte najczęściej dachówką (cementową lub ceramiczną), później również papą i eternitem. Budynki te miały ściany jednowarstwowe najczęściej z cegły pełnej lub kamienia wapiennego.

Lata 1970–82 to okres dużych zmian w budownictwie wiejskim. W tym okresie znaczna część ulic otrzymała nawierzchnię asfaltową, co poprawiło komunikację, rozpoczęła się również budowa sieci wodociągowej. Wiele starych drewnianych budynków zostało rozebranych lub spłonęło, w szybkim tempie powstawały budynki murowane. Typowy budynek z tamtego okresu realizowany był na rzucie kwadratu, posiadał piwnice na gruncie, wysoki parter i nieużytkowe poddasze. Charakterystyczne były płaskie dachy (do ok. 20% nachylenia, rys. 1b), dwuspadowe lub kopertowe kryte papą, blachą lub eternitem. W konstrukcji ścian zewnętrznych popularne stały się pustaki żużlobetonowe, często wytwarzane we własnym zakresie. Stosowano również pustaki ceramiczne MAX, wyroby silikatowe, rzadziej cegłę lub kamień wapienny. W tym okresie zaczęto stosować mury warstwowe ze szczeliną powietrzną. Rozpowszechniły się również stropy gęstożebrowe – powszechnie zaczęto stosować strop Ackermana.



Rys. 1. Typowe budynki jednorodzinne wzniesione: a) przed 1970 r.; b) w latach 1970–82; c) w latach 1983–95

W latach 80. nastąpiły kolejne zmiany cech budynków na analizowanym terenie. Przede wszystkim na poziomie przyziemia umieszczano coraz częściej pomieszczenia mieszkalne – realizowano zarówno budynki parterowe (w większości z poddaszem użytkowym) lub piętrowe (w większości z poddaszem nieużytkowym). Charakterystyczne dla tego okresu jest stosowane w niektórych budynkach asymetryczne nachylenie połaci dachowych (rys. 1c). Pokrycie dachowe wykonywano najczęściej z blachy płaskiej, blachy fałdowej lub eternitu. W tym okresie upowszechniły się mury szczelinowe ze szczeliną wypełnioną warstwą styropianu o grubości 5 cm. Warstwę nośną wykonywano najczęściej z pustaka MAX i pustaka żużłobetonowego, rzadziej z silikatu lub gazobetonu, natomiast warstwę elewacyjną z cegły lub połówek pustaków.

Od połowy lat 90. ukształtowały się rozwiązania materiałowo-konstrukcyjne i formy architektoniczne, które w zasadzie są aktualne do dzisiaj. Przede wszystkim powszechnie zaczęto stosować mury jednowarstwowe z zewnętrznym ociepleniem ze styropianu i tynkiem cienkowarstwowym, co wydatnie poprawiło izolacyjność termiczną przegród zewnętrznych. Warstwę nośną ścian wznosi się przede wszystkim z pustaków ceramicznych lub „oszczędnościowo” z pustaków żużłobetonowych. Takie materiały jak ceramika poryzowana, gazobeton czy silikat stosuje się rzadziej. Po 2005 roku coraz częściej wykonywane są ściany zewnętrzne w konstrukcji szkieletowej – wieńce połączone pionowymi żelbetowymi słupami, mur z ceramiki pełni funkcję ściany osłonowej. Większość budynków realizuje się jako parterowe (ewentualnie z piwnicą w gruncie) z poddaszem użytkowym, którego przekrycie stanowi najczęściej lekki stropodach ocieplony wełną mineralną. Nastąpił powrót do symetrycznego nachylenia połaci dachowych. Dachy najczęściej są dwuspadowe, ale stosuje się również czterospadowe i wielopołaciowe. W konstrukcji dachu elementami doświetlającymi poddasze są lukarny, rzadziej okna połaciowe.

Jeżeli chodzi o sposoby realizacji inwestycji, stwierdzono, że do lat 80. większość budynków realizowano sposobem gospodarczym, tzn. przy dużym nakładzie pracy własnej inwestora i jego bliskich. Obecnie można oszacować, że sposób ten można przypisać do ok. 30% inwestycji. Sposób zastępstwa inwestycyjnego można przypisać zaledwie do pojedynczych realizacji – reszta budynków wznoszona jest sposobem zleceń częściowych. W analizowanej miejscowości brak realizacji deweloperskich.

#### 4. Wskaźniki opisujące aktualny stan budynków w analizowanej miejscowości

Na aktualne cechy charakteryzujące istniejącą zabudowę mają wpływ parametry budynków wznoszonych w różnych okresach oraz późniejsze działania użytkowników.

W tabeli 1 zamieszczono wynikające z przeprowadzonych badań przedziały czasowe wzniesienia budynków, a także odsetek budynków poddanych późniejszej przebudowie. Na podstawie przedstawionych danych stwierdzono, że większość istniejących budynków zostało wzniesionych przed rokiem 1982, ale w dużej części budynki te zostały w późniejszym okresie przebudowane lub rozbudowane – najczęściej przez nadbudowę z wymianą dachu i adaptację poddasza na cele mieszkalne. Można zauważyć, że liczba budynków wzniesionych po 1995 roku i liczba starszych budynków z adaptowanym poddaszem są w przybliżeniu równe.

**Tabela 1**

Wiek budynków jednorodzinnych w analizowanej miejscowości

Rok budowy	do 1970 r.	1970–82	1983–95	1996–2005	od 2006 r.	Razem
Liczba i odsetek budynków*	80 (36,5%)	63 (28,8%)	37 (16,9%)	22 (10,0%)	17 (7,8%)	219 (100%)
Późniejsza przebudowa lub nadbudowa z adaptacją poddasza**	27 (33,8%)	14 (22,2%)	1 (2,7%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	42 (19,2%)
Późniejsza rozbudowa w planie**	6 (7,5%)	3 (4,8%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	9 (4,1%)

\* udział procentowy odniesiono do liczby wszystkich analizowanych budynków

\*\* udział procentowy odniesiono do liczby budynków zrealizowanych w danych latach

Jeżeli chodzi o liczbę i rodzaj kondygnacji, dane przedstawiają się następująco:

- budynki parterowe 141 (64,4%), w tym 79 z poddaszem użytkowym, 62 z poddaszem nieużytkowym,
- budynki z wysokim parterem 30 (13,7%), w tym 10 z poddaszem użytkowym, 18 z poddaszem nieużytkowym, 2 ze stropodachem pełnym,
- budynki piętrowe 48 (21,9%), w tym 9 z poddaszem użytkowym, 35 z poddaszem nieużytkowym, 4 ze stropodachem pełnym.

Piwnicę na gruncie posiada 30 budynków (13,7%), piwnicę zagłębioną w gruncie 98 budynków (44,7%), brak piwnic w 91 budynkach (41,6%). Stwierdzono również, że piwnice, zwłaszcza na gruncie, pełniące wcześniej funkcje techniczne lub magazynowe, zostały w dużej części adaptowane na cele mieszkalne, chociaż w większości nie spełniają wszystkich wymagań technicznych w tym względzie.

**Tabela 2**

Okładziny zewnętrzne analizowanych budynków

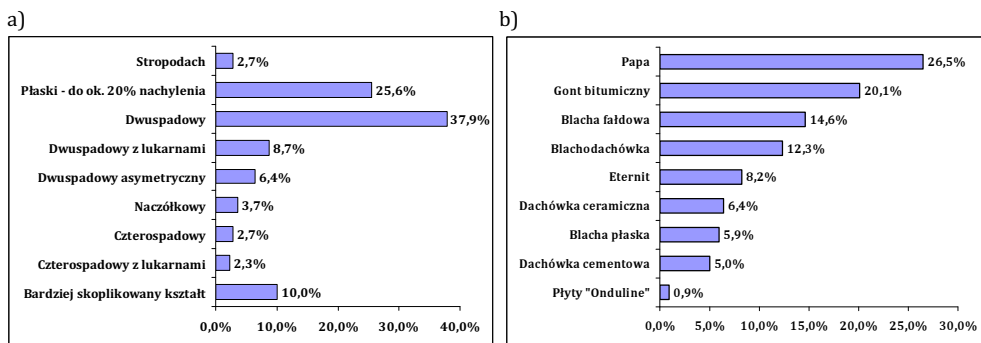
Rok budowy (liczba budynków)	do 1970 r. (80)	1970–82 (63)	1983–95 (37)	1996–2005 (22)	od 2006 r. (17)	Razem (219)
Ocieplenie od zewnątrz	25 (31,3%)	27 (42,9%)	18 (48,6%)	17 (77,3%)	14 (82,4%)	101 (46,1%)
Tynk zwykły	28 (35,0%)	21 (33,3%)	4 (10,8%)	1 (4,5%)	0 (0,0%)	54 (24,7%)
Brak okładziny, widoczny materiał muru*	27 (33,8%)	15 (23,8%)	15 (40,5%)	4 (18,2%)	3 (17,6%)	64 (29,2%)

\* w tym: cegła ceramiczna 21 budynków, pustak żużlobetonowy – 14, pustak ceramiczny – 12, silikat – 9, budynki drewniane – 5, kamień wapienny – 3

W tabeli 2 zamieszczono dane dotyczące okładzin ścian zewnętrznych. Z przedstawionych danych wynika, że duża część starszych budynków została ocieplona od zewnątrz, ale równocześnie prawie 20% budynków wzniesionych po 1995 roku nie posiada jeszcze okładzin zewnętrznych. Prawdopodobnie spowodowane jest to tym, że niektórzy inwestorzy rozpoczynają użytkowanie budynku, odkładając jego docieplenie na później (do niedawna świadectwo energetyczne nie było wymagane przy zgłaszaniu budynku do użytkowania), co jest niekorzystne z punktu widzenia kosztów eksploatacji budynków. Problemem jest też brak okładzin zewnętrznych w starszych budynkach, co niekorzystnie wpływa na trwałość elewacji, szczególnie w przypadku takich materiałów jak pustak żużlobetonowy. Stwierdzono również, że 94,1% budynków posiada obecnie okna jednoramowe z szybami zespolonymi – okna starego typu zostały więc już praktycznie wszędzie wymienione.

Na rysunku 2 zaprezentowano dane dotyczące rodzaju dachów i pokrycia dachowego. W analizowanej miejscowości dominują dachy dwuspadowe, co jest jedną z charakterystycznych cech budownictwa wiejskiego w Polsce. Jeżeli chodzi o pokrycie dachowe, przedstawione dane świadczą o tym, że w wielu przypadkach było ono wymieniane – takie materiały, jak

gont bitumiczny czy blachodachówka nie były pierwotnym pokryciem starszych budynków. Niekorzystny jest natomiast stosunkowo duży udział w istniejących pokryciach dachowych eternitu, mimo zaleceń i zachęt finansowych odnośnie do usunięcia tego materiału z dachów.



Rys. 2. Procentowe wskaźniki dotyczące: a) rodzaju dachów; b) rodzaju pokrycia dachowego

## 5. Wnioski

Wyniki są w ogólnych zarysach zbieżne z opisanymi w literaturze podobnymi badaniami o zbliżonej tematyce [13–16], chociaż nie wszystkie cechy budownictwa wiejskiego występują w różnych regionach Polski w tym samym natężeniu. Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono, że:

- typowy budynek w zabudowie wiejskiej w regionie częstochowskim jest parterowy z dwuspadowym dachem i symetrycznym nachyleniem połaci, coraz częściej z poddaszem użytkowym i lukarnami doświetlającymi to poddasze; obecnie najczęściej stosowanymi pokryciami dachowymi są gont bitumiczny i blachodachówka, chociaż obserwuje się również zainteresowanie aktualnie stosowanymi systemami krycia dachówką ceramiczną;
- pewnym problemem są istniejące jeszcze na starszych budynkach pokrycia z eternitu, używanego powszechnie do połowy lat 90. ze względu na niską cenę; dotyczy to głównie budynków gospodarczych, ale 8,2% domów jednorodzinnych jest nadal pokrytych tym niebezpiecznym dla zdrowia materiałem;
- większość ścian zewnętrznych budynków wznosi się obecnie z pustaków ceramicznych i żużlobetonowych, w latach 70. i 80. popularne były również wyroby silikatowe, a jeszcze wcześniej kamień wapienny i cegła, gazobeton jest wykorzystywany raczej na ściany wewnętrzne;
- ponad 45% budynków posiada ocieplenie od zewnątrz – prawie we wszystkich przypadkach jest to warstwa styropianu grubości zazwyczaj 10 cm; duży odsetek starszych budynków został poddany termomodernizacji, prawie wszystkie okna starego typu zostały wymienione na jednoramowe z szybami zespolonymi;
- prawie 30% ścian zewnętrznych istniejących budynków nie posiada okładzin, co nie jest korzystne w kontekście trwałości konstrukcji i strat ciepła – dotyczy to również części budynków wzniesionych po 2005 roku – brak okładzin w tym przypadku spowodowany jest prawdopodobnie względami finansowymi;
- zwiększenie powierzchni mieszkalnej przebiega zarówno w wyniku budowy nowych budynków, jak i poprzez przebudowę lub rozbudowę istniejących; w prawie 30% budynkach wzniesionych do roku 1982 dokonano adaptacji poddasza na cele mieszkalne; adaptowane są również piwnice, zwłaszcza piwnice na gruncie;
- budynki realizowane są najczęściej sposobem zleceń częściowych, rzadziej sposobem gospodarczym – oba te sposoby charakteryzuje aktywny udział inwestora w procesie budowlanym; realizacja inwestycji trwa zazwyczaj kilka lat i postępuje w miarę pozyskiwania przez inwestora środków finansowych.

## Literatura

- [1] Obszary sukcesu na polskiej wsi, red. B. Głębocki, U. Kaczmarek, Studia obszarów wiejskich, tom 8, Wydawnictwo Bernardinum, Warszawa 2005.
- [2] Furmankiewicz M., Janc K., Macken-Walsh A., The impact of EU governance and rural development policy on the development of the third sector in rural Poland: A nation-wide analysis, *Journal of Rural Studies* 2016, 43, 225–234.
- [3] Major M., Major I., Domy przysłupowe – rodzaj budownictwa ludowego występujący na pograniczu Czech, Niemiec i Polski, *Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej* 2013, seria Budownictwo 19, 101–106.
- [4] Bański J., Współczesny rozwój obszarów wiejskich – wybrane procesy społeczne i ekonomiczne, *Woda – Środowisko – Obszary Wiejskie* 2008, 8, 1(22), 7–28.
- [5] Żróbek-Różańska A., Zadworny D., Can urban sprawl lead to urban people governing rural areas? Evidence from the Dywity Commune, Poland, *Cities* 2016, 59, 57–65.
- [6] Dmochowska-Dudek K., Bednarek-Szczepańska M., A profile of the Polish rural NIMBYist, *Journal of Rural Studies* 2018, 58, 52–66.
- [7] Sołkiewicz-Kos N., Budynek "Klubu Politechnik" jako platforma ciągłości kulturowej i pokoleniowej Politechniki Częstochowskiej, *Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej* 2016, seria Budownictwo 22, 275–285.
- [8] Sołkiewicz-Kos N., Kształtowanie przestrzeni publicznych na obszarach śródmiejskich na przykładzie miasta Częstochowy, *Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej* 2014, seria Budownictwo 20, 258–262.
- [9] Bański J., Mazur M., Classification of rural areas in Poland as an instrument of territorial policy, *Land Use Policy* 2016, 54, 1–17.
- [10] Sołkiewicz Kos N., Zadworny M., Zagadnienia projektowania zabudowy mieszkaniowej jako element strategii prospołecznej w gminie, *Construction of Optimized Energy Potential* 2009, 6, 310–314.
- [11] Kucharczyk M., Analiza cech podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej na przykładzie inwestycji deweloperskich zrealizowanych w okolicy Krakowa, *Architektura Czasopismo Techniczne* 2012, 29, 87–103.
- [12] Respondek Z., Wpływ zaangażowania inwestora na sposób realizacji domów jednorodzinnych, *Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej, Zarządzanie* 2017, 25, T.2, 184–193.
- [13] Rutkowska G., Beba A., Rozwiązania materiałowe domów jednorodzinnych na przykładzie gminy Kościan, *Przegląd Naukowy Inżynieria i Kształtowanie Środowiska* 2006, 1(33), 184–191.
- [14] Bański J., Wesołowska M., Transformations in housing construction in rural areas of Poland's Lublin region–Influence on the spatial settlement structure and landscape aesthetics, *Landscape and Urban Planning* 2010, 94, 116–126.
- [15] Zamieszkałe budynki, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2013.
- [16] Milewska-Osiecek K., Budownictwo mieszkaniowe i sytuacja demograficzna w małych miastach i na ich obszarach wiejskich (przykład województwa łódzkiego), *Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach* 2016, 279, 150–161.

## Analysis of features of residential construction in rural areas in Częstochowa region

### ABSTRACT:

The properties of architecture in rural areas have changed significantly over the past thirty years. The development in motorization, improvements in road infrastructure and more widespread access to the media as well as changes in the employment pattern have caused a decrease in the number of agricultural buildings in these areas. The modern countryside has rather become a place for living or economic activity and localization in a weakly urbanized area is often regarded as attractive. The purpose of the analysis presented in the article was a determination of the features of existing rural architecture around Częstochowa and an identification of current trends in rural construction. Detailed research has been conducted on an exemplary village, which is representative for the subject area. Research was conducted by a visual assessment "in situ" of 219 single-family houses and a targeted interview with twenty residents. On the basis of the collected material indexes describing such features as the age of the buildings and their architectural form, the type of elevation, thermal insulation of external building partitions or the type of roofing have been determined. Conclusions regarding the use of materials and construction solutions and the way of investment and overhaul works have been drawn.

### KEYWORDS:

rural architecture; single-family houses; building partitions