

**Tomasz Podciborski, Agnieszka
Dąb**

**Ocena zabudowy zagrodowej w
aspekcie ładu przestrzennego**

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 12/3, 49-57

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

OCENA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W ASPEKCIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

Tomasz Podciborski, Agnieszka Dąb

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Celem głównym było opracowanie metody oceny stanu ładu przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej oraz jej weryfikacja na wybranym przykładzie. Przedstawiona w opracowaniu metoda pozwala na ocenę poziomu zagospodarowania przestrzeni w aspekcie ładu przestrzennego pojedynczych działek zagrodowych jak też ich skupisk. Wyniki oceny są pomocne w podejmowaniu decyzji podczas prowadzenia prac rewitalizacyjnych jednostek osadniczych oraz na etapie prac planistycznych i projektowych.

Słowa kluczowe: przestrzeń, ład przestrzenny, działka zagrodowa

WPROWADZENIE

Ład przestrzenny w przepisach prawa został po raz pierwszy ujęty w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. [Dz.U. 1994 nr 115, poz. 139], przy czym było to jedynie zasygnalizowanie problemu przestrzegania ładu przestrzennego bez jego definiowania. Pojęcie to doczekało się definicji prawnej dopiero w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. 2003 nr 80, poz. 717]. Wejście w życie zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziło również nowe zasady tworzenia opracowań planistycznych. Podstawą wydawania decyzji o warunkach zabudowy stała się zasada „dobrego sąsiedztwa” zapożyczona z prawodawstwa zachodnich sąsiadów, a procedurę uzyskania pozwolenia na budowę po 2003 r. w znaczący sposób uproszczono. Wymienione zmiany spowodowały konieczność opracowania metody oceny stanu zabudowy zagrodowej w aspekcie ładu przestrzennego.

DZIAŁKA ZAGRODOWA

W literaturze istnieje wiele definicji zagrody. Stanowi ona pewnego rodzaju skoncentrowanie elementów kulturowych, budynków, środków produkcji i urządzeń, które są nie tylko zbiorem zaplanowanym, co przede wszystkim wypracowanym układem wewnętrznym, formalnie i funkcjonalnie powiązanych [Litwin i in. 1997 za Janecki 1978].

Zagroda wiejska jest to zespół budynków i budowli wchodzących w skład gospodarstwa, zgrupowanych na jednym ciągłym terenie, zwanym działką zagrodową, która wyposażona jest w dojazdy, dojścia i urządzenia techniczne niezbędne do produkcji rolniczej i zapewniające właściwe warunki zamieszkania rodzinie chłopskiej [Mrozowiecki i in. 1992 za Lachert 1979].

Według Cymermana [2011] działka zagrodowa, siedlisko jest to wyodrębniona działka lub część tej działki obejmująca: budynki mieszkalne, budynki rolnicze gospodarstwa rolnego, budowle rolnicze, przestrzeń komunikacyjną, ogród przydomowy.

Każda zagroda jest inna. Na tę oryginalność wpływ mają konkretne cechy, do których należą głównie: wielkość powierzchni arealu obsługiwana przez dane gospodarstwo, rodzaj zabudowań, powierzchnia użytkowa, funkcjonalność i kompleksowość działki zagrodowej do prowadzenia konkretnej działalności z uwzględnieniem potrzeb i charakteru rynku, lokalizacja budynków na działce [Cymerman 2011].

O zagrodzie można mówić w różnych aspektach: gospodarczym, gdzie zagroda uważana jest za najmniejszą jednostkę w zakresie gospodarki gromady; społecznym – postrzegana jako siedziba rolnika i rodziny rolnika, który zajmuje się uprawą ziemi należącej do gospodarstwa; technicznym – jako powtarzający się wielokrotnie element osiedla; planistycznym – jako zwarty kompozycyjnie zespół zabudowań i roślinności w krajobrazie [Litwin i in. 1997 za Tworkowskim 1977].

WYBÓR ELEMENTÓW PRZESTRZENI MAJĄCYCH WPŁYW NA STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO

Wybór elementów przestrzeni mających wpływ na stan ładu przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej miał miejsce w oparciu o zapisy obowiązujących przepisów prawa normujących zasady zagospodarowania działek siedliskowych. Lista analizowanych przepisów prawa przedstawia się następująco: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane [Dz.U. 2010 nr 243, poz. 1623]; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690 z późn. zm]; Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie [Dz.U. 1997 nr 132, poz. 887].

Na podstawie analizy literatury, przepisów prawa, jak i własnych rozważań, autorzy opracowania wybrali 48 elementów przestrzeni mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego działek zagrodowych.

Wybrane elementy przestrzeni przyporządkowano do jednej z sześciu grup, a ich lista jest następująca:

- grupa 1 – cechy dotyczące działki zagrodowej: powierzchnia, kształt, ukształtowanie pionowe, elementy nadziemne uzbrojenia terenu, elementy naziemne uzbrojenia terenu, elementy naziemne podziemnego uzbrojenia terenu, linia zabudowy, usytuowanie budynków kalenicą względem drogi, odległość budynków od granicy, rodzaj ogrodzenia, szerokość bramy wjazdowej, sąsiedztwo funkcji;
- grupa 2 – funkcjonalność siedliska: podział działki zagrodowej na strefy funkcjonalne, liczba parceli, wielkość parceli, powierzchnia działki zajęta pod komunikację, powiązanie budynku mieszkalnego z innymi zabudowaniami, powiązanie funkcjonalne budynków składowych i inwentarskich, położenie płyt obornikowych i zbiorników na odchody płynne w bezpośredniej bliskości budynku inwentarskiego, bezkolizyjny dojazd do wszystkich budynków, wydzielone pastwisko nocne;
- grupa 3 – budynek mieszkalny: technologia budowy, wiek, kolorystyka elewacji, stan techniczny, liczba kondygnacji, konstrukcja dachu, kąt nachylenia dachu, kolorystyka dachu, rodzaj okien, kolorystyka stolarki okiennej, podział okien;
- grupa 4 – budynki gospodarcze: technologia budowy, wiek, kolorystyka elewacji, stan techniczny, konstrukcja dachu, kąt nachylenia dachu, kolorystyka dachu, rodzaj drzwi;
- grupa 5 – względy higieny i zdrowotności: odległość budynków inwentarskich i gospodarczych od budynków mieszkalnych, usytuowanie studni, usytuowanie płyt obornikowych i (lub) zbiorników na odchody płynne, śmietnik i rozmieszczenie tych urządzeń;
- grupa 6 – zieleń na działce zagrodowej: użytkowa (drzewa i krzewy owocowe, warzywniki), ochronna, ozdobna (ogród kwiatowy), miejsce rekreacyjne, miejsce zabaw dla dzieci.

Przedstawione elementy przestrzeni mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego działki siedliskowej posłużyły do sporządzenia ankiety będącej elementem badań przeprowadzonych do celów tego opracowania.

Badania ankietowe przeprowadzono wśród stu osób będących właścicielami działek zagrodowych. Kwestionariusz ankietowy zawierał 48 elementów przestrzeni podzielonych na sześć grup. Zadaniem ankietowanego było wskazanie siły wpływu danego elementu przestrzeni na kreowanie stanu ładu przestrzennego działki siedliskowej. Wyniki ankiety stanowiły kryterium do określenia listy najbardziej istotnych elementów przestrzeni tworzących przestrzeń działki siedliskowej oraz pozwoliły na ustalenie wag określających siłę wpływu danego elementu przestrzeni na stan ładu przestrzennego.

Lista piętnastu wybranych elementów przestrzeni, które w dalszej części pracy nazwano wskaźnikami oceny stanu ładu przestrzennego, wraz z ich wagami przedstawia się następująco: usytuowanie płyty obornikowej i zbiorników na odchody płynne [0,074]; odległość budynków inwentarskich i gospodarczych od budynków mieszkalnych [0,071]; kształt działki zagrodowej [0,070], zieleń użytkowa (drzewa i krzewy owocowe, warzywniki) [0,069]; bezkolizyjny dojazd do wszystkich budynków [0,068]; położenie płyt obornikowych i (lub) zbiorników na odchody płynne [0,067]; stan techniczny budynku mieszkalnego [0,067]; miejsce rekreacyjne, miejsce zabaw dla dzieci [0,067];

powierzchnia działki zagrodowej [0,066]; stan techniczny budynku gospodarczego [0,065]; śmietnik [0,064]; zieleń ochronna [0,063]; elementy nadziemne uzbrojenia terenu [0,063]; usytuowanie studni [0,063]; zieleń ozdobna (ogród kwiatowy) [0,063].

OPRACOWANIE MIERNIKÓW OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO

W dalszej części dla piętnastu wskaźników wytypowanych podczas badań ankietowych opracowano mierniki. Mierniki miały wartość od 0 do 2 punktów, przyjmując wartość zero w sytuacji negatywnego wpływu elementu przestrzeni na stan ładu przestrzennego i wartość najwyższą z możliwych – 2, gdy dany wskaźnik wpływa pozytywnie na kreowanie stanu ładu przestrzennego. Opracowanie mierników było niezbędne do stworzenia modelu, który posłuży do oceny stanu ładu przestrzennego wybranego obszaru badawczego.

Wartości mierników dla ich wskaźników były następujące:

1. Płyty obornikowe i zbiorniki na odchody płynne: brak – 0 pkt; zlokalizowane zgodnie z przepisami prawa – 1 pkt; zlokalizowane zgodnie z przepisami prawa i odizolowane od części mieszkalnej – 2 pkt.

2. Odległość budynków inwentarskich i gospodarczych od budynków mieszkalnych: niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa – 0 pkt; nie mniejsza niż 8 m od ściany istniejącego na sąsiedniej działce budynku mieszkalnego – 1 pkt; zgodna z przepisami prawa. Zachowana odległość 8 m także w przypadku budynku mieszkalnego i budynku inwentarskiego znajdującego się w granicach jednej działki budowlanej – 2 pkt.

3. Kształt działki zagrodowej: nieregularny – 0 pkt; regularny, działka pasmowa stosunek boków 1:2 – 1 pkt; regularny, działka blokowa, stosunek boków 3:4 lub 2:3 – 2 pkt.

4. Zieleń użytkowa (drzewa i krzewy owocowe, warzywniki): nie występuje – 0 pkt; w złym stanie, mała liczba nasadzeń – 1 pkt; w skład której wchodzi wiele nasadzeń – 2 pkt.

5. Bezkolizyjny dojazd do wszystkich budynków: nie występuje – 0 pkt; zapewniony drogą gruntową – 1 pkt; zapewniony drogą utwardzoną – 2 pkt.

6. Położenie płyt obornikowych i (lub) zbiorników na odchody płynne: zbyt bliskie w stosunku do budynków mieszkalnych – 0 pkt; odpowiednie w stosunku do zabudowań mieszkalnych – 1 pkt, odpowiednie w stosunku do zabudowań mieszkalnych. Płyta zlokalizowana obok budynków inwentarskich – 2 pkt.

7. Stan techniczny budynku mieszkalnego: zły – 0 pkt; średni – 1 pkt; wzorowy – 2 pkt.

8. Miejsce rekreacyjne, miejsce zabaw dla dzieci: niewydzielone – 0 pkt; powiązane z częścią mieszkalną – 1 pkt; odizolowane od drogi wewnętrznej i drogi zagrodowej, niepowiązane z domem mieszkalnym – 2 pkt.

9. Powierzchnia działki zagrodowej (tab. 1).

Tabela 1. Miernik powierzchni działki zagrodowej

Table 1. Meter of surface of country area

	Wielkość gospodarstwa w [ha] Largeness of farm in [ha]					pkt
	2–5 ha	5–10 ha	10–15 ha	15–20 ha	> 20 ha	
Pow. działki [m ²]	$P \leq 1000$	$P \leq 1200$	$P \leq 1800$	$P \leq 2250$	$P \leq 4500$	0
Sur. of area [m ²]	$P > 1200$	$P > 1800$	$P > 2250$	$P > 3000$	$P > 5500$	1
	$1000 < P \leq 1200$	$1200 < P \leq 1800$	$1800 < P \leq 2250$	$2250 < P \leq 3000$	$4500 < P \leq 5500$	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie Litwin i in. [1997]

Source: Personal elaboration on base Litwin and other [1997]

10. Stan techniczny budynku gospodarczego: zły – 0 pkt; średni – 1 pkt; wzorowy – 2 pkt.

11. Śmietnik: brak – 0 pkt; zlokalizowany w odległości niezgodnej z przepisami prawa – 1 pkt; usytuowany zgodnie z przepisami prawa – 2 pkt.

12. Zieleń ochronna: brak – 0 pkt; nie zapewnia pełnej ochrony – 1 pkt; zapewnia pełną ochronę – 2 pkt.

13. Elementy nadziemne uzbrojenia terenu: występują na działce w bliskiej odległości, powodujące kolizje przestrzenne – 0 pkt; występują na terenie działki, niepowodując kolizji przestrzennych – 1 pkt; nie występują na terenie działki – 2 pkt.

14. Usytuowanie studni: niezgodnie z przepisami prawa – 0 pkt; zgodne z przepisami prawa. Studnie zlokalizowane w miejscach utrudniających możliwość pełnego korzystania z nieruchomości – 1 pkt; zgodne z przepisami prawa. Studnie zlokalizowane w miejscach pozwalających na pełne korzystanie z nieruchomości – 2 pkt.

15. Zieleń ozdobna (ogród kwiatowy): brak – 0 pkt; w złym stanie – 1 pkt; w dobrym stanie – 2 pkt.

OPRACOWANIE ZASAD OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO

Opracowana metoda może posłużyć do oceny pojedynczych działek, ich skupisk, oraz działek zagrodowych tworzących całą jednostkę osadniczą. W przypadku prowadzenia oceny na większych obszarach proponuje się wyodrębnienie siedlisk reprezentatywnych.

Kolejny etap polega na zebraniu informacji o każdej z działek. Informacje należy pozyskać z: pomiarów bezpośrednich, wywiadu terenowego, rozmów z właścicielami ocenianych działek, jak również z istniejących źródeł (mapa zasadnicza, mapa ewidencji gruntów i budynków). Zebrane dane powinny posłużyć do sporządzenia kart inwentaryzacyjnych.

W dalszej części na podstawie kart inwentaryzacyjnych należy przeprowadzić ocenę stanu ładu przestrzennego za pomocą wskaźników i mierników opisanych w tym opracowaniu. Każdemu z elementów przestrzeni (wskaźniki oceny) ze względu na jego stan należy nadać odpowiednią liczbę punktów (mierniki oceny), a uzyskane punkty przemnożyć przez wagi. Tak uzyskane wartości sumujemy, a wartość ostateczna wskazuje na przynależność danej działki do odpowiedniej klasy ładu przestrzennego.

Tabela 2. Uproszczona karta oceny stanu ładu przestrzennego
Table 2. Simplified card of state of spatial order

Gospodarstwo I Farm I			Gospodarstwo II Farm II			Gospodarstwo III Farm III			Gospodarstwo IV Farm IV			Gospodarstwo V Farm V			Gospodarstwo VI Farm VI			Gospodarstwo VII Farm VII			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
Numer wskaznika of index	wartość miernika value of meter	waga weight value of meter	wartość miernika value of meter	wartość miernika value of meter	waga weight value of meter	wartość miernika value of meter	wartość miernika value of meter	waga weight value of meter	wartość miernika value of meter	wartość miernika value of meter	waga weight value of meter	wartość miernika value of meter	wartość miernika value of meter	waga weight value of meter	wartość miernika value of meter	wartość miernika value of meter	waga weight value of meter	wartość miernika value of meter	waga weight value of meter	wartość miernika value of meter	waga weight value of meter
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	2	0,074	20,148	2	0,074	0,148	0	0,074	0,000	2	0,074	0,148	2	0,074	0,148	2	0,074	0,148	2	0,074	0,148
2	2	0,071	0,142	1	0,071	0,071	1	0,071	0,071	2	0,071	0,142	2	0,071	0,142	2	0,071	0,142	2	0,071	0,142
3	0	0,070	0,000	0	0,070	0,000	2	0,070	0,140	1	0,070	0,070	1	0,070	0,070	2	0,070	0,140	1	0,070	0,070
4	2	0,069	0,138	0	0,069	0,000	0	0,069	0,000	0	0,069	0,000	1	0,069	0,069	0	0,069	0,000	1	0,069	0,069
5	2	0,068	0,136	1	0,068	0,068	1	0,068	0,068	2	0,068	0,136	1	0,068	0,068	2	0,068	0,136	1	0,068	0,068
6	2	0,067	0,134	2	0,067	0,134	2	0,067	0,134	2	0,067	0,134	2	0,067	0,134	2	0,067	0,134	2	0,067	0,134
7	2	0,067	0,134	2	0,067	0,134	1	0,067	0,067	1	0,067	0,067	1	0,067	0,067	2	0,067	0,134	2	0,067	0,134
8	2	0,067	0,134	0	0,067	0,000	1	0,067	0,067	0	0,067	0,000	0	0,067	0,000	1	0,067	0,067	1	0,067	0,067
9	1	0,066	0,066	2	0,066	0,132	1	0,066	0,066	1	0,066	0,066	1	0,066	0,066	1	0,066	0,066	1	0,066	0,066
10	2	0,065	0,130	1	0,065	0,065	1	0,065	0,065	1	0,065	0,065	1	0,065	0,065	1	0,065	0,065	1	0,065	0,065
11	2	0,064	0,128	2	0,064	0,128	0	0,064	0,000	1	0,064	0,064	2	0,064	0,128	2	0,064	0,128	0	0,064	0,000
12	2	0,063	0,126	0	0,063	0,000	1	0,063	0,063	1	0,063	0,063	1	0,063	0,063	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126
13	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126

cd. tabeli cont. table 2																								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22			
14	0	0,063	0,000	0	0,063	0,000	1	0,063	0,063	0	0,063	0,000	0	0,063	0,000	0	0,063	0,000	0	0,063	0,000			
15	2	0,063	0,126	1	0,063	0,063	1	0,063	0,063	0	0,063	0,000	1	0,063	0,063	2	0,063	0,126	2	0,063	0,126			
Suma	25	1,000	1,669	16	1,000	1,069	15	1,000	0,993	16	1,000	1,081	18	1,000	1,209	23	1,000	1,538	20	1,000	1,341			
Klasa Class		I klasa I class	I klasa I class	II klasa II class	II klasa II class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	III klasa III class	II klasa II class	II klasa II class	II klasa II class	II klasa II class	II klasa II class	II klasa II class	I klasa I class	I klasa I class			II klasa II class	II klasa II class			
		Klasy ładu przestrzennego Class of spatial order								Wartość Value				Oznaczenia kolorystyczne Coloristic designations								miejscowość locality Kluczbork		
I bardzo wysoki poziom ładu przestrzennego I very high level of spatial order										1,5000 ≤ x ≤ 2,000				zielony green										
II wysoki poziom ładu przestrzennego II high level of spatial order										1,000 ≤ x < 1,500				żółty yellow										
III średni poziom ładu przestrzennego III Average level of spatial order										0,500 ≤ x < 1,000				pomarańczowy orange								liczba działek amount of area 7		
IV niski poziom ładu przestrzennego IV Low of spatial order										0,000 ≤ x < 0,500				czerwony red										

Źródło: Opracowanie własne
Source: own study

WERYFIKACJA METODY NA WYBRANYM PRZYKŁADZIE

Za obiekty badawcze posłużyły działki siedliskowe położone we wsi Kluczbork leżącej w pasie Nizin Środkowych w północno-zachodniej części Wysoczyzny Ciechanowskiej. Zgodnie z opracowanymi zasadami oceny stanu ładu przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej wyodrębniono siedem reprezentatywnych działek siedliskowych, które następnie oceniono. Kolejnym krokiem było uzupełnienie uproszczonej karty oceny stanu ładu przestrzennego działek zagrodowych (tab. 2), czyli przypisanie każdemu ocenianemu elementowi przestrzeni odpowiedniej liczby punktów w zależności od stanu jego zagospodarowania (patrz wskaźniki i mierniki oceny stanu ładu przestrzennego).

Z uproszczonej karty oceny stanu ładu przestrzennego wynika, że tylko dwie działki zagrodowe zaliczono do pierwszej klasy ładu przestrzennego i to one stanowiły wyróżniały się od pozostałych pod względem estetyczno-kompozycyjnym. Cztery działki zakwalifikowano do drugiej oraz jedną do trzeciej klasy ładu przestrzennego. Żadna z ocenianych działek nie kwalifikowała się do klasy najniższej, czyli czwartej. Tylko jedno stanowisko zakwalifikowano do pierwszej klasy, działka ta za większą część badanych elementów otrzymała maksymalną ocenę. Po zinwentaryzowaniu wszystkich gospodarstw można stwierdzić, że działka ta stanowiła wyróżniała się pod względem walorów estetyczno-kompozycyjnych.

PODSUMOWANIE

Opracowana metoda oceny stanu ładu przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej opiera się na ocenie 15 elementów przestrzeni wskazanych przez ankietowanych jako mających największy wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zabudowy zagrodowej. Ma ona charakter subiektywny i w pewnym stopniu stronniczy, jest jednak w części potwierdzona ogólnie przyjętymi zasadami, obowiązującymi uregulowaniami prawnymi. Zwrócić należy szczególną uwagę na fakt, że jest to metoda uniwersalna, która może być stosowana na różnych terenach zabudowy zagrodowej w różnych częściach Polski. Pozwala na ocenę istniejących już układów przestrzennych i tych w fazie projektowania. Wyniki mogą być cennym źródłem informacji podczas podejmowania decyzji planistycznych. Opisywana metoda może być zastosowana nie tylko do oceny stanu ładu przestrzennego, ale również do wskazania najsłabszych punktów danej jednostki osadniczej. Pozwala na wskazanie elementów przestrzeni wymagających poprawy poprzez przeprowadzenie zbiegów rewitalizacyjnych. Wyniki analizy stanu ładu przestrzennego mogą być przedstawione w zależności od potrzeb i preferencji zamawiającego w formie opisowej, tabelarycznej czy też graficznej.

PIŚMIENNICTWO

- Litwin U., Przegon W., Sochacka D., 1997. Projektowanie terenów osiedlowych, cz. I. Działka zagrodowa. Wydawnictwo AR, Kraków.
- Mrozowski E., Pogodziński Z., Więckowicz Z., 1992. Planowanie przestrzenne i projektowanie terenów wiejskich. Wydawnictwo Akademii Rolniczej, Wrocław.
- Podstawy rolnictwa i wyceny nieruchomości rolnych. 2011. Red. R. Cymerman, Olsztyn.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 1994 nr 115, poz. 139.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane. Dz.U. 2010 nr 243, poz. 1623.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie. Dz.U. 1997 nr 132 poz. 887.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.

ESTIMATE OF COUNTRY CONSTRUCTION IN ASPECT OF SPATIAL ORDER

Abstract. A main aim was to elaborate of the method of the evaluation of the state of the spatial harmony of grounds of the farm-stead building together with the verification of the method on the chosen example. The introduced method of the evaluation of the state of the spatial harmony of grounds of the farm-stead building lets on the evaluation of the level of the farm implements of the space in the aspect of the spatial harmony of individual farm-stead lots as well as their conglomerates. Results of carried out evaluation are helpful in the decision making during revitalization works of grounds of settlement individuals and on the stage of planning-based and project works.

Key words: the space, the spatial harmony, a farm-stead lot

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 4.10.2013