

**Renata GUBAŃSKA**

Uniwersytet Przyrodniczy  
Instytut Architektury Krajobrazu  
Wrocław, Polska  
e-mail: [rgub@ozi.ar.wroc.pl](mailto:rgub@ozi.ar.wroc.pl)

## WSPÓŁCZESNY OBRAZ DOLNOŚLĄSKIEGO FOLWARKU

*słowa kluczowe:* Dolny Śląski, zespoły folwarczno-dworskie, kompozycje przestrzenne

### WPROWADZENIE

Dolny Śląsk jest regionem wyróżniającym się korzystnymi warunkami zarówno glebowymi, jak i klimatycznymi<sup>1</sup> (Kondracki, 2001). Urodzajne ziemie, stosunkowo krótkie zimy oraz ciepłe miesiące letnie wpłynęły na przekształcenie tego obszaru w krainę typowo rolniczą. Już we wczesnym średniowieczu na omawianym terenie intensywnie rozwijała się gospodarka agrarna. Na przestrzeni wieków wspomniany rozwój znalazł odzwierciedlenie nie tylko w bezpośredniej uprawie czy też hodowli, ale także w zapewnieniu odpowiedniej bazy gospodarczej.

W skład wspomnianego zaplecza wchodziły różnego rodzaju budynki, których funkcja była dostosowywana indywidualnie do potrzeb wybranego gospodarstwa. W zależności od prowadzonej działalności dominował właściwy typ zabudowy, tzn. jeżeli głównie zajmowano się uprawą roli – występowały przede wszystkim budynki o funkcji magazynowej (spichlerze, stodoły), w przypadku nastawienia wybranego gospodarstwa na hodowlę – przeważały zabudowania inwentarskie (obory, owczarnie, chlewnie, kurniki, itp.). To właśnie obiekty, stanowiące zaplecze produkcji rolnej gospodarstw wielkoobszarowych, nazwano folwarkiem. Należy pamiętać, że właściciele ziemscy bardzo często budowali swoje siedziby mieszkalne na terenie folwarku lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie<sup>2</sup>. Rezydencje otaczano przemyślanymi założeniami ogrodowymi, parkowymi bądź ogrodowo-parkowymi. Powstawały w ten

---

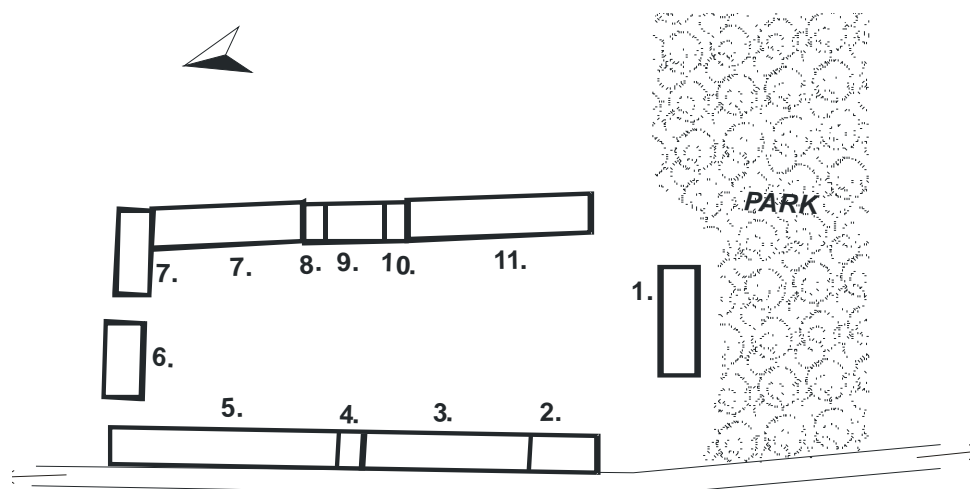
<sup>1</sup> Klimat tegoż regionu należy do najcieplejszych w Polsce (Kondracki 2001).

<sup>2</sup> Dawni właściciele ziemscy w obrębie swoich założeń folwarcznych budowali również zakłady przemysłu rolno-spożywczego, m.in. browary, gorzelnie, cukrownie, młyny, itp.

sposób wspaniałe zespoły dworsko- lub pałacowo-folwarczne, które licznie zachowały się na terenie Dolnego Śląska. Celem artykułu jest analiza historyczna powstania i rozwoju zespołów folwarczno-dworskich i pałacowo-dworskich na obszarze Dolnego Śląska, ocena stanu aktualnego i próba prognozy na przyszłość.

## SCHEMAT KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ DOLNOŚLĄSKIEGO FOLWARKU

Opracowaniem zostały objęte założenia pałacowo-folwarczne powstałe przede wszystkim w XIX i na początku XX w. Wiadomo, że folwarki budowano znacznie wcześniej<sup>3</sup>, ale z materiałów o mniejszej trwałości – głównie z drewna; z tego względu pierwsze zabudowania folwarczne nie zachowały się do naszych czasów. Badana zabudowa pochodzi bądź z kolejnych przebudów, bądź folwarków wybudowanych od podstaw na przełomie wieków.



**Ryc. 1.** Schemat dolnośląskiego założenia pałacowo-folwarcznego:  
1 – rezydencja, 2 – oficyna mieszkalna, 3 – obora, 4 – chlewnia, 5 – stajnia,  
6, 7 – stodoła, 8 – kuźnia, 9 – spichlerz, 10 – łącznik, 11 – oficyna mieszkalna.  
*Źródło: opracowanie własne.*

**Fig. 1.** The plan of Lower Silesian country mansion-grange complex:  
1 – palace, 2 – outhouse, 3 – cow-shed, 4 – pigsty, 5 – stable,  
6, 7 – barn, 8 – forge, 9 – granary, 10 – coupler, 11 – outhouse. *Source: own compilation.*

Na terenie Dolnego Śląska zauważono schemat (ryc. 1), według którego zakładano nowe zespoły folwarczne (Gubańska, 2005a). Regułą było, że zabudowę grupowano wokół dziedzińców o foremnych kształtach, najlepiej prostokąta lub kwadratu. Na zamknięciu jednego z krótszych boków podwórza sytuowano domostwo.

<sup>3</sup> Pierwsze datowanie folwarków przypada na okres wczesnego średniowiecza (Dolny Śląsk 2006).

Pod jego lokalizację wybierano miejsce najlepiej nasłonecznione i nieco podwyższone<sup>4</sup>. Ze względów przeciwpożarowych naprzeciwko rezydencji, po drugiej stronie dziedzińca, stawiano obiekty magazynowe najbardziej narażone na spalenie, czyli stodoły. Wzdłuż dłuższych boków podwórza gospodarczego umieszczano zabudowę inwentarską, tzn. obory, chlewnie, owczarnie oraz stajnie dla koni roboczych. Stajnie dla tzw. koni pod siodło budowano z reguły bliżej domostwa. Wśród zabudowań folwarcznych występowały także obiekty o znacznie mniejszych gabarytach, jak kuźnie, kurniki, piwnice, lodownie, piekarnie, studnie i inne; niemniej jednak bardzo ważnych dla prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa folwarcznego. Nieodłącznym elementem każdego majdanu była płyta gnojowa, a większych założeń staw, w którym opłukiwano koła wozów powracających z pól.

Na badanym obszarze, oprócz właściwego dziedzińca gospodarczego, zauważa się licznie występujące założenia pałacowo-ogrodowe lub pałacowo-parkowe. Z reguły rezydencja stanowiła integralną całość z folwarkiem. Z jednej strony sąsiadowała z częścią gospodarczą, z drugiej zaś – otoczona była pięknie zaplanowanym ogrodem bądź parkiem. W przypadku starszych założeń, w okresie dziesięcioleci ulegały one przeobrażeniom zgodnie z ówczesnie obowiązującymi trendami. Niestety obecnie, mimo że bardzo często stanowią jedyną enklawę zieleni w okolicy, pozostawione bez właściwego zagospodarowania, ulegają coraz większym zniszczeniom i systematycznej degradacji.

## ZARYS HISTORII FOLWARKU PO 1945 ROKU

Od czasu powstania, aż do wybuchu drugiej wojny światowej założenia dworsko- bądź pałacowo-folwarczne przeżywały okres swojej świetności. Budowano je z wielką starannością, ilością i formą zgodną z potrzebami danego gospodarstwa, szczególnie opracowywano najmniejsze detale. Właściciele troszczyli się o swoje posiadłości, przeprowadzali bieżące prace naprawcze, modernizacyjne, dbali o otoczenie. Sytuacja ta uległa radykalnej zmianie po 1945 r., kiedy to wprowadzono nowe uwarunkowania formalno-prawne. Dawni właściciele ziemscy zostali zmuszeni do opuszczenia swoich majątków, a ich miejsce zajęła ludność przesiedleńcza, całkowicie zagubiona w nowej sytuacji i nieczująca więzi z nowym miejscem zamieszkania.

Po zakończeniu działań wojennych w 1945 r. większość dawnych posiadłości ziemskich została znacjonalizowana i przekształcona w Państwowe Gospodarstwa Rolne lub Spółdzielcze Kółka Rolnicze. Wraz ze zmianą właściciela kończy się okres największego rozkwitu i dobrobytu zespołów pałacowo-folwarcznych. Nowy użytkownik skupił się głównie na eksploatacji zarówno gruntów ornych, jak i budynków. Odzwierciedla się to przede wszystkim w niszczeniu tkanki budowlanej, która

---

<sup>4</sup> Celem uniknięcia wilgoci w części piwnic i przyziemia.

po kilku dziesięcioleciach użytkowania wymagałaby gruntownych remontów, a nie tylko podstawowych napraw bieżących. Najgorzej jednak obszedł się los z rezydencjami mieszkalnymi, które usytuowane były w pewnym oddaleniu od właściwego majdanu gospodarczego i nie zostały zaadaptowane na mieszkania dla pracowników PGR-u, świetlice bądź sale kinowe. Z braku jakiegokolwiek zagospodarowania, obiekty pozostawione sobie samym zostały okradzione i obecnie znajdują się w stanie ruiny lub widnieje po nich jedynie puste miejsce.

Dużo lepiej przedstawia się sytuacja założeń, które zostały przeznaczone na różnego rodzaju placówki oświatowe lub ośrodki opiekuńczo-wychowawcze. Ze względu na prowadzoną w nich działalność musiano utrzymywać je w odpowiednim stanie technicznym. W niektórych zespołach zachowały się, przynajmniej fragmentarycznie, elementy świadczące o ich dawnym znaczeniu.

Na mocy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. uległy likwidacji Państwowe Gospodarstwa Rolne. Została powołana Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, której zasadniczym zadaniem było przejęcie, restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia przejętego po byłych PGR-ach. Dla większości dolnośląskich dawnych posiadłości ziemskich zmiany te były i są tragiczne w skutkach, ponieważ zabrakło nawet tego „złego” gospodarza. Ziemia znajduje jeszcze najemców, ale zabudowania folwarczne nikomu już niepotrzebne pozostawiono jako pustostany. Minęło zaledwie kilka lat, lecz degradacja czy nawet ruina, jaka nastąpiła na wybranych obiektach jest nieodwracalna. Niestety, coraz więcej tych wyróżniających się zespołów znika z krajobrazu i tożsamości dolnośląskiej wsi.

W 2004 r. Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa przekształcono w Agencję Nieruchomości Rolnych. Do jej głównych zadań należy gospodarowanie przejętym majątkiem i jego prywatyzacja oraz tworzenie nowych miejsc pracy dla byłych pracowników gospodarstw rolnych. Cele szczytne, jednak sytuacja badanych dawnych majątków ziemskich nie uległa poprawie, nadal w większości pozostają opuszczone i niezagospodarowane. W ostatnich latach zauważa się wzrost świadomości nie tylko społeczeństwa, ale przede wszystkim społeczności lokalnych, które to w możliwościach adaptacyjnych obiektów folwarcznych, widzą szansę rozwoju dla swojej miejscowości oraz stworzenie nowych miejsc pracy.

## OBECNY STAN ZACHOWANIA

Współczesny stan zachowania dawnych założeń pałacowo-folwarcznych na opracowywanym obszarze jest zróżnicowany: od bardzo dobrego, poprzez średni do złego, wręcz ruiny. Duże znaczenie miał dawny sposób użytkowania obiektu oraz jego obecne zagospodarowanie.

Do pozytywnych przykładów zaliczają się dawne zespoły folwarczne np. w Białkowie, Kadłubie bądź Prężycach, których powojenne dzieje były zbliżone. Po

1945 r. znacjonalizowano i utworzono w ich obrębie Państwowe Gospodarstwa Rolne. Z całą pewnością nie był to najlepszy gospodarz, ale przynajmniej przez fakt użytkowania dawnych zabudowań folwarcznych, był zmuszony do utrzymywania ich, chociaż na średnim poziomie. Pod koniec XX w., wraz z likwidacją PGR-ów, wspomniane dawne majątki ziemskie zostały zakupione przez prywatnych inwestorów, którzy nie byli zainteresowani wyłącznie eksploatacją, ale przede wszystkim odpowiednim użytkowaniem. Zaczęto od prac remontowo-naprawczych. Zabudowaniom przywrócono ich dawną świetność i zaadaptowano zgodnie ze współczesnymi zapotrzebowaniami.



**Fot. 1.** Kwietno. Fragment dziedzica folwarcznego (fot. R. Gubańska).  
**Photo 1.** Kwietno. The fragment of grange complexe (photo by R. Gubańska).

Niestety, istnieją również negatywne przykłady założeń pałacowo-folwarcznych, które znalazły nowych dzierżawców lub właścicieli i nadal niszczej. Gospodarstwa w Kwietnie (fot. 1) czy też Mańczycach zakupiono w stosunkowo krótkim czasie. Zakupiono i nadal pozostawiono je samym sobie, z tą niewielką różnicą, że w Mańczycach przynajmniej próbowano podjąć się działalności gospodarczej, a w Kwietnie wywieziono jedynie, co było możliwe z pałacu. W obu przypadkach od kilkunastu lat zabudowa folwarczna stanowi pustostany, coraz bardziej niszczone z roku na rok.

W terenie spotyka się także zespoły nienaturalnie podzielone na dwie części, tzn. gospodarczą – lepiej lub gorzej, ale użytkowaną oraz rezydencjonalną, którą stanowi pałac wraz z parkiem – całkowicie pozbawione nadzoru. W ten sposób pałace, chociażby w Chwalimierzu lub Marszowicach, przetrwały do naszych czasów w formie ruiny. Z kolei w Piotrowicach Wielkich i Psarach po dawnych rezydencjach właścicieli ziemskich pozostały jedynie puste miejsca. W ten sposób, na naszych oczach znikają z układów ruralistycznych i krajobrazów obiekty świadczące o dawnej historii oraz tradycji miejsca.

Niechlubnym przykładem użytkowania może być także pałac w Stoszycach, który wybudowano w połowie XIX w. z wyjątkowo precyzyjnie i starannie opracowanymi elewacjami utrzymanymi w stylu neogotyckim. Mimo, iż jest to obiekt zamieszkały, wyglądem przypomina ruinę. Nieprzeprowadzane, nawet te najpotrzebniejsze prace konserwacyjno-remontowe, spowodowały uszkodzenia nie tylko detalu

architektonicznego, ale głównie elementów konstrukcyjnych budynku (np. fragmentów ścian, stropów, dachu).

Odmienne zagadnienie stanowią dawne posiadłości ziemskie np. w Jezierzycach Małych (fot. 2) bądź Pasterzycach, które w czasie zarządzania nimi przez PGR-y – funkcjonowały. Od momentu zmian, jakie nastąpiły po 1991 r., wspomniane zespoły stopniowo pustoszały, aż zaczęły popadać w ruinę. Jeżeli w miarę szybko nie znajdą inwestora z programem godnym ich dawnej przeszłości, mogą podzielić los przelądawickiego folwarku<sup>5</sup>.



**Fot. 2.** Jezierzycy Małe. Widok na zabudowę gospodarczą (fot. R. Gubańska).  
**Photo 2.** Jezierzycy Małe. The view of farm buildings (photo by R. Gubańska).

Należy zauważyć, że istnieją również pozytywne przykłady zagospodarowania rezydencji. Należą do nich m.in. pałace w Brzeżicach oraz Galowicach, gdzie nowi właściciele zaadaptowali je na swoje domostwa. W Brzeżicach przeprowadzono remont kapitalny budynku, natomiast w Galowicach obiekt całkowicie odbudowano zgodnie z zaleceniami odpowiednich służb konserwatorskich.

Pozostaje jedynie mieć nadzieję, że dzięki rosnącej świadomości zarówno władz lokalnych, jak i miejscowych społeczności coraz więcej założeń pałacowo-folwarcznych będzie miało zapewniony nowy program funkcjonalny, zgodny ze współczesnymi potrzebami, oczekiwaniami mieszkańców oraz nawiązujący do dawnych tradycji miejsca.

---

<sup>5</sup> Jeszcze po drugiej wojnie światowej było to duże, kilku dziedzicowe założenie pałacowo-folwarczne, po którym pozostało zaledwie kilka obiektów (przede wszystkim dawne oficyny mieszkalne).

## PODSUMOWANIE

W okolicach Wrocławia od średniowiecza licznie występowały gospodarstwa folwarczne. Na przestrzeni wieków dość intensywnie zakładano nowe folwarki. Zahamowanie rozwoju budownictwa folwarcznego nastąpiło po 1945 r., kiedy to dawne majątki ziemskie upaństwowiono. Od tego momentu dawne zespoły folwarczne były jedynie eksploatowane, zwykle pozbawione koniecznych prac konserwatorskich i remontowych, co w konsekwencji doprowadziło do ich niszczenia, a nawet popadania w ruinę. Zdecydowanie lepszy stan zachowania reprezentują zespoły folwarczne zaadaptowane na usługi oświatowe bądź placówki zdrowotne, w których z reguły wykonywano niezbędne prace naprawcze.

Należy pamiętać, że założenia dworsko- bądź pałacowo-folwarczne stanowiły niezależne jednostki, które wpływały i nadal wpływają na kompozycję przestrzenną wsi, w których występowały. Przez wieki kształtowały wiejski krajobraz kulturowy, tworząc w ten sposób spuściznę kulturową regionu. Niestety, w większości badanych zespołów wyróżniających się wartościami historycznymi, zauważa się ich stopniową degradację. Jediną szansą przetrwania dla dawnych majątków ziemskich jest znalezienie nowej funkcji zgodnej z obecnymi potrzebami, odpowiedzialnego gospodarza, który przywróciłby im dawną świetność.

Należy podkreślić konieczność dążenia do zachowania i ochrony spuścizny, jaką niewątpliwie stanowią dawne założenia dworsko- i pałacowo-folwarczne. Znalezienie odpowiednich funkcji i właścicieli, uściślenie prawa, jego respektowanie oraz mecenat państwa, to z całą pewnością droga ratunku dla zapomnianych folwarków.

## LITERATURA

*Encyklopedia rolnicza i wiadomości związek z niem mających*, 1873, Warszawa.

Gubańska R., 2007: Współczesny stan zachowania dawnych dolnośląskich zespołów pałacowo-folwarcznych. [w:] „Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych”, Wyd. Uniwersytet Zielonogórski, Zielona Góra, t. 3, s. 93–100.

Gubańska R., 2005a: Folwarki nizinne Dolnego Śląska od połowy XVIII do XX w. (monografia), Wyd. AR we Wrocławiu, Wrocław.

Gubańska R., 2005b: Adaptacja dawnych folwarków szansą rozwoju dolnośląskiej wsi [w:] „Architektura Krajobrazu”, nr 3-4 2005, Wyd. AR we Wrocławiu, Wrocław, s. 38–44.

Kondracki J., 2001: Geografia regionalna Polski, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.

Wrzesińskiego W. (red.), 2006: *Dolny Śląsk – Monografia historyczna*, 2006, Wyd. Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.

## SUMMARY

### CURRENT PICTURE OF LOWER SILESIA GRANGE

Numerous granges in the neighbourhood of Wrocław could be noticed as early as medieval times. New granges were intensively created through the ages. A setback of grange building happened after 1945 when former manors became state property. Since then, former grange sets were only exploited, usually without any necessary maintenance and alteration work which lead to their destruction and even ruin. The grange objects which were adapted for educational or health services are in a much better state of preservation, as maintenance works were usually performed there.

It is necessary to remember that palace- or palace-grange sets were independent units which influenced and still influence spatial village composition in places where they existed. Through centuries they created the village cultural landscape, creating in that way the cultural heritage of the region. Unfortunately, in most inspected sets which are characterized by their historical values, a constant degradation can be noticed. The only chance of preservation for those former land estates is finding them a new function according to present needs, and a responsible landlord who would bring them back to their former glory.

It is necessary to stress the need for preserving and protecting the heritage of what the former palace-grange sets constitute without doubt. Finding appropriate functions and owners, specifying law, respecting it and state patronage is certainly a way to save those forgotten granges.