

Uniwersytet Mikołaja Kopernika

Wydział Nauk o Ziemi

Czesław Adamiak

**Rozwój zjawiska drugich domów w Polsce
na przykładzie Borów Tucholskich**

Praca doktorska wykonana
w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Turyzmu
pod kierunkiem
dr. hab. Dariusza Sokołowskiego, prof. UMK

Toruń 2014

Spis treści

1.	Wstęp.....	4
1.1.	Cel pracy i hipotezy badawcze.....	5
1.2.	Zakres pracy, dane źródłowe i metody badania	7
2.	Dotychczasowy dorobek badań nad drugimi domami i ich rozwojem przestrzennym.....	12
2.1.	Uwarunkowania i motywy posiadania drugich domów	14
2.2.	Geograficzne rozmieszczenie drugich domów	18
2.3.	Rozwój drugich domów jako forma kolonizacji turystycznej	21
2.4.	Drugie domy w modelach ewolucji obszaru turystycznego i przestrzeni turystycznej.....	24
2.5.	Wpływ drugich domów na obszary recepcyjne	29
3.	Drugie domy w Polsce	31
3.1.	Liczba drugich domów w Polsce i dynamika jej wzrostu.....	31
3.2.	Charakterystyka społeczno-demograficzna właścicieli drugich domów	35
3.3.	Rozmieszczenie drugich domów w Polsce	39
3.4.	Drugie domy w Polsce należące do cudzoziemców	45
4.	Drugie domy w województwie kujawsko-pomorskim.....	47
4.1.	Źródła danych.....	47
4.2.	Rozmieszczenie drugich domów w gminach województwa kujawsko-pomorskiego i ich rola w bazie noclegowej.....	49
4.3.	Uwarunkowania rozmieszczenia drugich domów w gminach województwa kujawsko-pomorskiego	53
4.4.	Charakterystyka skupisk domów letniskowych w województwie kujawsko-pomorskim.....	55
4.5.	Miejsca zamieszkania właścicieli domów letniskowych położonych w województwie kujawsko-pomorskim.....	58
4.6.	Klasyfikacja gmin województwa kujawsko-pomorskiego pod względem charakterystyki drugich domów	62
5.	Drugie domy w Borach Tucholskich	66
5.1.	Przesłanki wyboru obszaru badań	67
5.2.	Charakterystyka obszaru badań.....	68
5.3.	Funkcja turystyczna obszaru badań	76
5.4.	Liczba i charakterystyka drugich domów w Borach Tucholskich w świetle inwentaryzacji terenowej	79
5.5.	Rozmieszczenie drugich domów i morfologia osiedli letniskowych.....	83
5.6.	Charakterystyka techniczna drugich domów w świetle badań ankietowych.....	88
5.7.	Właściciele drugich domów w Borach Tucholskich.....	90
5.8.	Użytkowanie drugich domów w Borach Tucholskich.....	96
6.	Rozwój przestrzenny drugich domów w Borach Tucholskich.....	100
6.1.	Wejście w posiadanie drugich domów w świetle wyników ankiety.....	101
6.2.	Motywy posiadania i lokalizacji drugich domów	104
6.3.	Rola przepływu informacji i organizacji w rozprzestrzenianiu się drugich domów.....	109

6.4. Rola uwarunkowań prawnych i polityki przestrzennej władz lokalnych w rozprzestrzenianiu się drugich domów.....	111
6.5. Rozwój przestrzenny celowo wybudowanych drugich domów w Borach Tucholskich na podstawie archiwalnych zdjęć lotniczych	116
6.6. Modelowanie lokalizacji nowo budowanych drugich domów.....	120
7. Wnioski i zakończenie	134
7.1. Wnioski poznawcze	134
7.2. Wnioski teoretyczne.....	137
7.3. Wnioski metodyczne.....	139
7.4. Wnioski prognostyczne	142
7.5. Wnioski aplikacyjne.....	144
7.6. Weryfikacja hipotez badawczych	145
7.7. Zakończenie	147
Bibliografia.....	149
Spis tabel	163
Spis rycin.....	164
Spis fotografii.....	165
Streszczenie	166
Summary	168
Aneks fotograficzny	170

1. Wstęp

Drugie domy, czyli prywatne domy i mieszkania położone zwykle na wsi i użytkowane sezonowo w celach rekreacyjnych, stanowią ważny element zagospodarowania turystycznego w wielu rozwiniętych krajach świata, a ich rozwój przyczynia się do postępu procesów urbanizacji oraz przemian form ludzkiej mobilności. Posiadanie drugiego domu, wcześniej stanowiące luksus zarezerwowany dla najbogatszych, od połowy XX wieku upowszechniło się wśród klasy średniej Europy i Ameryki Północnej pod wpływem wzrostu gospodarczego, rozwoju motoryzacji i depopulacji obszarów wiejskich (Löfgren 1999, Gallent i in. 2005). W Polsce powojenny rozwój drugich domów zaczął się w latach 60. i 70. XX wieku (Kowalczyk 1994), ale przemiany systemowe przełomu lat 80. i 90., w tym uwolnienie rynku nieruchomości wiejskich i zmiany struktury ekonomicznej społeczeństwa spowodowały dalszy intensywny wzrost liczby drugich domów, który wciąż trwa.

Pojawianie się drugich domów stanowi szansę i wyzwanie dla obszarów wiejskich. Zakup nieruchomości, budowa domów i korzystanie z nich zasila budżety gmin i lokalną gospodarkę (Heffner i Czarnecki 2011). W wyludniających się regionach wiejskich drugie domy są postrzegane jako szansa na uratowanie całych wsi przed zanikiem (Wesołowska 2011). Z drugiej strony, intensywny wzrost nowo budowanych drugich domów następujący w sposób chaotyczny i bezplanowy powoduje problemy przestrzenne podobne do tych charakterystycznych dla podmiejskich obszarów suburbanizacji (Kozłowski 2006, Kowalewski i in. 2013), ale dotykające terenów wiejskich najatrakcyjniejszych krajobrazowo i najcenniejszych przyrodniczo. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju wymienia następujące „zagrożające ładowi przestrzennemu procesy osadnicze wynikające ze zmiany stylu życia”: „żywiolową suburbanizację, rozpraszanie zabudowy na obszarach wiejskich” oraz „rozwijające się kolonie drugich domów niezwiązanych funkcjonalnie ze strukturami zastanymi”, które to procesy „wymagają interwencji zintegrowanego planowania przestrzennego” (*Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*, s. 57).

Zarówno nauka, jak i praktyka planowania i polityki lokalnej nie przykładają do tematyki drugich domów wystarczającej uwagi. Powodów tego stanu rzeczy można szukać w przejściowym charakterze zjawiska. Drugie domy ze względu na indywidualny sposób użytkowania nie są uważane za urządzenia stricte turystyczne (Kowalczyk i Derek 2010), i dlatego nie znajdują się w centrum uwagi badaczy turystyki. Użytkownicy drugich domów nie są jednak również stałymi mieszkańcami obszarów wiejskich, zatem znajdują się poza zainteresowaniem badaczy wiejskiego osadnictwa, społeczeństwa i gospodarki. Drugim

problemem jest niedostatek danych statystycznych ograniczający zasięg prowadzonych analiz do poziomu lokalnego i uniemożliwiający prowadzenie syntez ogólnopolskich, choć nie jest to problem typowy jedynie dla problematyki drugich domów, ale ogólnie badań turystycznych (Bednarek-Szczepańska i Więckowski 2013). Brak danych i zainteresowania naukowego w części wyjaśnia też niewielką uwagę poświęcaną drugim domom w praktyce polityki lokalnej i planowania przestrzennego obszarów wiejskich.

Niniejsza praca ma wypełnić lukę w wiedzy na temat uwarunkowań i przebiegu procesu przestrzennego rozwoju zjawiska drugich domów w Polsce. Jak najpełniejsza realizacja tego zamierzenia przy efektywnym wykorzystaniu dostępnych źródeł danych wymaga wielowymiarowego podejścia przestrzennego, dlatego analizę empiryczną zorganizowano na trzech poziomach przestrzennych: ogólnopolskim, regionalnym (województwo kujawsko-pomorskie) oraz lokalnym (region turystyczny Borów Tucholskich). Na poszczególnych poziomach przestrzennych analizy użyto różnych informacji i metod badawczych: analiza w skali krajowej oparta jest na danych statystycznych, w skali wojewódzkiej – na źródłach statystycznych uzupełnionych o zebrane dane urzędowe, a najbardziej dogłębna analiza lokalna bazuje na wynikach własnych badań terenowych.

1.1. Cel pracy i hipotezy badawcze

Ogólnym celem pracy jest identyfikacja uwarunkowań i opis przebiegu procesu rozwoju przestrzennego drugich domów we współczesnej Polsce. Ten cel można skonkretyzować przez zadanie następujących pytań badawczych:

- Ile jest drugich domów w Polsce, jak ich liczba zmieniała się w ostatnich latach i jak są rozmieszczone regionalnie?
- Jakie są ekonomiczne, demograficzne i urbanizacyjne uwarunkowania posiadania drugich domów?
- Jak na rozmieszczenie drugich domów wpływa obecność walorów krajobrazowych i odległość od miast w skali regionalnej i lokalnej?
- Jak motywowana jest i w jaki sposób podejmowana jest decyzja o posiadaniu i wyborze lokalizacji drugiego domu?
- Jak na rozprzestrzenianie się drugich domów wpływa planowanie przestrzenne, przepływ informacji, instytucje i współpraca między przyszłymi właścicielami?
- Do jakiego rodzaju przemian przestrzeni regionu prowadzi rozprzestrzenianie się drugich domów? Jakie są skutki tego rozwoju przestrzennego dla ładu

przestrzennego i ochrony walorów atrakcyjnych krajobrazowo obszarów wiejskich?

Znaczenie badania dla rozwoju wiedzy geograficznej można rozpatrywać w pięciu aspektach: poznawczym, teoretycznym, metodycznym, prognostycznym, i aplikacyjnym. W aspekcie poznawczym praca ma na celu z jednej strony uzupełnić wciąż ubogą wiedzę na temat geografii, rozwoju, wykorzystania i znaczenia drugich domów w Polsce, w szczególności w regionach pojeziernych kraju. Z drugiej strony, praca będzie nowym wkładem w badania turystyczno-geograficzne obszaru Borów Tucholskich, prowadzone w różnych ośrodkach od czterdziestu lat (Dysarz i in. 2005). Z punktu widzenia rozwoju teorii praca ma na celu weryfikację przydatności teorii i modeli ewolucji obszaru turystycznego do opisu rozwoju zjawiska drugich domów. Często stosowana w polskiej geografii koncepcja ewolucji przestrzeni turystycznej (Liszewski 1995, Włodarczyk 2006) z założenia uwzględnia drugie domy. Niniejsza praca ma sprawdzić, czy i w jaki sposób przez rozwój drugich domów kształtuje się przestrzeń kolonizacji, urbanizacji i asymilacji turystycznej. Metodycznym celem pracy jest weryfikacja przydatności zastosowanych metod gromadzenia danych wtórnych oraz pierwotnych w badaniach nad drugimi domami: identyfikacja i ocena jakości dostępnych danych statystycznych i urzędowych oraz opis szans i problemów wynikających z wykorzystania danych kartograficzno-teledetekcyjnych, inwentaryzacji terenowej, metod GIS i modelowania statystycznego oraz metody wywiadów i ankiet do całościowego przedstawienia stanu i dynamiki zjawiska drugich domów w skali lokalnej. Celem prognostycznym jest określenie przewidywanych kierunków rozwoju ilościowego, jakościowego i przestrzennego drugich domów w Polsce i w Borach Tucholskich. Aplikacyjne znaczenie pracy polega na możliwości zastosowania wykorzystanej metodyki i ustaleń w planowaniu rozwoju lokalnego oraz planowaniu przestrzennym na obszarach cennych krajobrazowo tak, aby rozwój drugich domów służył lokalnemu rozwojowi i nie powodował degradacji krajobrazu naturalnego i kulturowego.

Aby skonkretyzować cel pracy i pytania badawcze, sformułowano siedem hipotez badawczych, które zostaną zweryfikowane w toku badań. Hipotezy sformułowano na podstawie literatury i analogii do zjawisk obserwowanych w innych krajach.

- Hipoteza 1. Liczba drugich domów w Polsce szybko i stale wzrasta, co jest warunkowane uwolnieniem rynku nieruchomości, rozwojem ekonomicznym, zmianami demograficznymi i urbanizacyjnymi.
- Hipoteza 2. W ostatnich dekadach wzrosło znaczenie czynnika ekonomicznego w kształtowaniu rozwoju zjawiska drugich domów: stały się one dobrem mniej

- dostępnym (pod względem ekonomicznym), a ich rozwój jest warunkowany zmianami koniunktury gospodarczej.
- Hipoteza 3. Otwarcie granic w ramach Unii Europejskiej doprowadziło w ostatnich latach do pojawienia się nowej grupy kształtującej popyt na drugie domy w Polsce – obcokrajowców.
 - Hipoteza 4. W skali Polski i regionów rośnie znaczenie regionów peryferyjnych atrakcyjnych krajobrazowo w rozmieszczeniu drugich domów kosztem regionów podmiejskich, co można uznać za rozwój przestrzeni kolonizacji turystycznej poza obszary podmiejskie.
 - Hipoteza 5. Rozwój drugich domów tworzy w miejscach o szczególnych walorach przyrodniczych, głównie nad jeziorami, nowe przestrzenie kolonizacji turystycznej (z nowymi elementami zagospodarowania, przekształcającymi krajobraz), a na obszarach rolniczych o niskiej produktywności i wysokiej atrakcyjności krajobrazowej – przestrzenie asymilacji turystycznej (zintegrowane z istniejącym zagospodarowaniem, nieprzekształcające krajobrazu).
 - Hipoteza 6. Proces rozwoju przestrzennego drugich domów ma cechy dyfuzji przestrzennej: decydującą rolę w wyborze lokalizacji pełni przepływ informacji, rozwój zjawiska następuje na ogół w miejscach, gdzie ono już występuje, a o pojawieniu się nowych ognisk rozwoju decyduje aktywność kluczowych aktorów.
 - Hipoteza 7. Rozwój przestrzenny drugich domów jest zjawiskiem żywiołowym, nie poddającym się kontroli planistycznej. Powoduje to nadmierny wzrost i rozproszenie zabudowy na obszarach atrakcyjnych krajobrazowo.

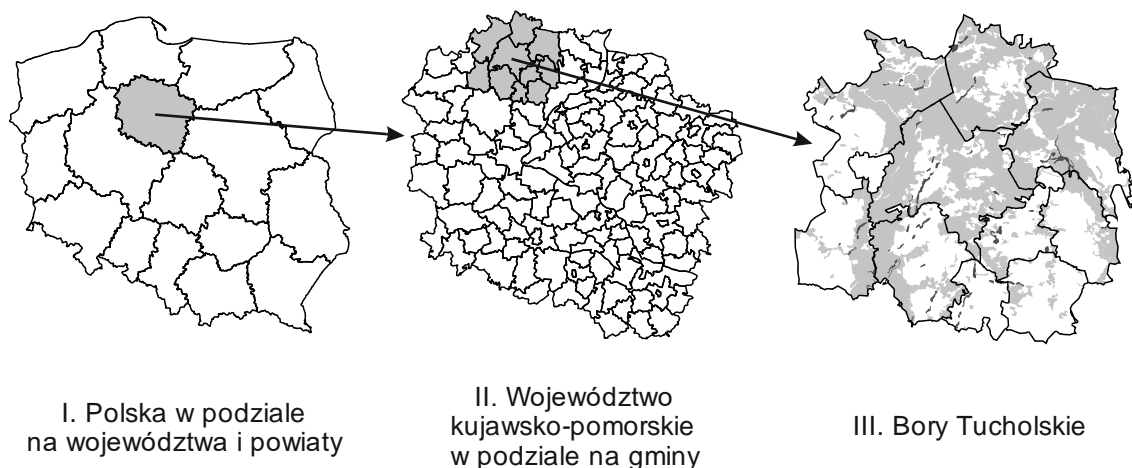
1.2. Zakres pracy, dane źródłowe i metody badania

W pracy termin „drugi dom” jest definiowany funkcjonalnie, ze względu na sposób użytkowania, a nie konkretną formę techniczną, jako położony poza miejscem stałego zamieszkania właścicieli dom lub inna nieruchomość użytkowana indywidualnie w celach dłuższych niż jednodniowe pobytów rekreacyjnych (Kowalczyk 1994, Hall i Müller 2004a). Taka definicja oznacza, że drugim domem może być nie tylko tradycyjnie rozumiany dom letniskowy¹, ale i dom jednorodzinny przystosowany do całorocznego użytkowania,

¹ W rozdziałach 3–4 pracy termin „dom letniskowy” stosowany jest przy opisie posługujących się nim źródeł danych wtórnych (m.in. danych z urzędów gmin, z sondaży społecznych). W opisie wyników badań terenowych (rozdziały 5–6) termin „domy letniskowe” stosowany jest w jego powszechnym rozumieniu – jako domy celowo

mieszkanie, siedlisko wcześniej użytkowane jako gospodarstwo rolne lub prywatna działka wyposażona w obiekt służący do nocowania w sezonie letnim nawet jeśli formalnie nie jest to budynek, a np. przyczepa campingowa. Drugi dom nie jest stale zamieszkanym, ale mógł być tak użytkowany w przeszłości lub może uzyskać taką funkcję w przyszłości, kiedy użytkownicy zechcą przeprowadzić się do niego np. po przejściu na emeryturę. Drugi dom jest użytkowany przede wszystkim w celach rekreacyjnych przez samych właścicieli – nie są zatem drugimi domami mieszkaniami i domy, których głównym przeznaczeniem jest wynajem. Wynajem lub nieodpłatne udostępnianie może być jednak uzupełniającą formą wykorzystania drugich domów.

Dla realizacji założonego celu badań przy wykorzystaniu dostępnych danych i metod konieczne było zastosowanie trzech zakresów przestrzennych: obszaru całej Polski, województwa kujawsko-pomorskiego oraz regionu badawczego Borów Tucholskich obejmującego dziesięć gmin w województwie kujawsko-pomorskim na obszarze powiatów tucholskiego i świeckiego (ryc. 1.1). W miarę uszczegóławiania zakresu przestrzennego wzrasta znaczenie pierwotnych, kosztem wtórnych, źródeł informacji. W skali Polski analizę przeprowadzono dla całości kraju oraz, gdzie było to możliwe, w podziale na województwa i powiaty. W skali województwa jednostkami przestrzennymi analizy były gminy. W skali obszaru badawczego analizy przestrzenne prowadzono z topograficzną dokładnością nie stosując ustalonego z góry podziału obszaru badania na mniejsze jednostki przestrzenne.



Ryc. 1.1. Trzy zakresy przestrzenne analizy

wybudowane do użytku rekreacyjnego na wcześniej niezabudowanych działkach, różniące się wielkością i wyposażeniem technicznym od domów całorocznych.

Zakres czasowy badania obejmie stan współczesny (badania terenowe prowadzono w latach 2012–2013) oraz ewolucję zjawiska w ostatnich dekadach. Dla obszaru badawczego Borów Tucholskich przeprowadzono rekonstrukcję rozwoju drugich domów od momentu ich pojawienia się na tym obszarze, czyli od późnych lat 60. XX wieku.

Osiągnięciu celu badania i zweryfikowaniu hipotez badawczych służyć będzie zgromadzenie i analiza różnorodnych wtórnych i pierwotnych danych ilościowych, jakościowych i kartograficznych. Dla krajowego poziomu analizy zastosowane będą dane pochodzące z GUS, ogólnopolskich sondaży społecznych i badań Instytutu Turystyki. Na poziomie województwa dane statystyczne uzupełnione zostaną celowo zgromadzonymi danymi urzędowymi oraz kartograficznymi. Bardziej szczegółowe opisy danych użytych w analizie na poziomie kraju i województwa zamieszczono przy prezentacji ich wyników.

Na poziomie lokalnym obszaru Borów Tucholskich szczegółową analizę oparto na zgromadzonych pierwotnych danych różnego typu. Niżej zaprezentowane zostaną cztery etapy gromadzenia i analizy tych danych: inwentaryzacja drugich domów, rekonstrukcja i modelowanie rozwoju przestrzennego celowo wybudowanych drugich domów, ankiety wśród właścicieli drugich domów oraz wywiady i analizy dokumentów planistycznych.

Podstawę do przeprowadzenia inwentaryzacji drugich domów na obszarze badawczym stanowiły źródła kartograficzne (mapy topograficzne w skali 1:10 000, 1:25 000 i 1:100 000, mapy ewidencyjne gruntów i budynków oraz ortofotomapy), a także informacje ze wstępnych wywiadów z przedstawicielami władz gminnych. Inwentaryzację przeprowadzono w terenie, polegała ona na weryfikacji i uzupełnieniu informacji o obiektach faktycznie pełniących funkcję drugich domów. Inwentaryzację przeprowadzono z wykorzystaniem urządzenia GPS i połączono z tworzeniem dokumentacji fotograficznej.

Na podstawie inwentaryzacji, a także archiwalnych zdjęć lotniczych prześledzono przestrzenny rozwój celowo wybudowanych drugich domów i przeprowadzono modelowanie tego rozwoju. Wykorzystano skany zdjęć lotniczych wykonanych w skali 1:26 000 w latach 1984–87 oraz 1996–97, pozyskanych z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (szczegółowy opis zdjęć i sposobu ich analizy przedstawiono w rozdziale 6.5). Dobór dat wykonania zdjęć był podyktowany ich dostępnością, jednak ten zakres czasowy pozwala prześledzić najbardziej dynamiczną część procesu rozwoju zjawiska. Modelowanie rozwoju przestrzennego celowo wybudowanych drugich domów przeprowadzono przy użyciu metod GIS i analizy statystycznej (szczegóły postępowania przedstawiono w rozdziale 6.6).

Ankiety przeprowadzone z właścicielami drugich domów stanowią główne źródło informacji o właścicielach drugich domów, charakterystyce technicznej obiektów, sposobach

ich wykorzystania, a także procesie ich nabywania – motywach ich posiadania i wyboru lokalizacji. Ankiety przeprowadzono bezpośrednio w drugich domach respondentów lub na działkach. Populację badawczą stanowiły gospodarstwa domowe korzystające z drugich domów, w praktyce byli to właściciele domów. Jednostką analizy były gospodarstwa domowe. Ze względu na brak dostępnego operatu populacji właścicieli drugich domów nie było możliwe dobranie próby losowej do ankietowania. Przeprowadzono zatem dobór dostępnościowy, starając się zachować proporcje między domami w różnych typach lokalizacji. Ankiety przeprowadzili studenci, członkowie Studenckiego Koła Naukowego Geografów UMK w sierpniu 2013 r. Mimo że do ankietowania wybrany został okres, w którym spodziewano się największej frekwencji w drugich domach, około połowy respondentów z którymi zamierzano przeprowadzić ankietę nie było obecnych na miejscu, do tego około 10–20% respondentów odmawiało odpowiedzi. Mogło to wpłynąć na wyniki badania m.in. przez nie uwzględnienie właścicieli sporadycznie odwiedzających swoje drugie domy. Kwestionariusz ankiety składał się z 35 pytań, a jego wypełnienie trwało zwykle 15–30 minut. Przed zasadniczym badaniem przeprowadzono badanie pilotażowe. W analizie wykorzystano 255 kompletnie wypełnionych ankiet.

Ostatnią metodą gromadzenia danych, wykorzystywaną na różnych etapach postępowania badawczego, były wywiady z przedstawicielami władz lokalnych, mieszkańcami i właścicielami drugich domów. Miały one na celu wstępną identyfikację lokalizacji drugich domów, zgromadzenie informacji o miejscu jakie drugie domy i problemy z nimi związane zajmują w polityce rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gmin, rekonstrukcję historii poszczególnych skupisk drugich domów, poznanie różnych dróg wchodzenia w posiadanie drugich domów oraz pomoc w sformułowaniu ankiety skierowanej do właścicieli drugich domów. W sumie przeprowadzono kilkanaście strukturalizowanych wywiadów. Ponadto zgromadzono i zanalizowano treść dokumentów strategicznych i planistycznych gmin.

Analizy statystyczne prowadzono w programie SPSS, a analizy GIS – w programach Quantum GIS i GRASS GIS. Prezentacje geograficzne sporządzano w programach Quantum GIS i Corel na podkładach mapy podziału administracyjnego oraz wektorowej mapy ogólnogeograficznej w skali 1:250 000.

Praca składa się z siedmiu rozdziałów. W drugim rozdziale omówiono dotychczasowy dorobek literatury polskiej i zagranicznej dotyczącej przestrzennego rozwoju drugich domów. Trzeci i czwarty rozdział prezentuje rozmieszczenie drugich domów w Polsce i województwie kujawsko-pomorskim oraz charakterystykę ich właścicieli, a w rozdziale piątym i szóstym przedstawiona jest analiza na najniższym poziomie przestrzennym obszaru badawczego Borów

Tucholskich: najpierw zaprezentowane zostało rozmieszczenie i charakterystyka drugich domów, a następnie wyjaśniono ich rozwój przestrzenny analizując motywy posiadania i lokalizacji domu, rolę organizacji i planowania przestrzennego oraz modelowanie przestrzenne lokalizacji nowych celowo wybudowanych drugich domów. Ostatni rozdział pracy zawiera wnioski z analizy wraz z weryfikacją hipotez badawczych.

2. Dotychczasowy dorobek badań nad drugimi domami i ich rozwojem przestrzennym

Pierwsze badania geograficzne dotyczące drugich domów były prowadzone już w pierwszej połowie XX wieku (Ljungdahl 1938, Wolfe 1951), jednak szersze zainteresowanie naukowe tą tematyką wzbudziła dopiero w latach 70., kiedy drugie domy rozpowszechniły się w krajach rozwiniętych. Najważniejszymi problemami badawczymi było wtedy wyjaśnienie uwarunkowań posiadania i rozmieszczenia drugich domów, a także powodowanych przez ich rozwój konfliktów funkcjonalnych i społecznych. Podsumowanie ówczesnych badań stanowi tom *Second homes: Curse or blessing* pod redakcją J.T. Coppocka (1977), a polskim czytelnikom ten międzynarodowy dorobek przybliżyli Stachowski (1974), Dziegieć (1987) i Kowalczyk (1994). Po czasowym spadku, zainteresowanie badaczy problematyką drugich domów wzrosło ponownie w latach 90., co było związane z dalszym ilościowym rozwojem zjawiska, a także z jego przemianami jakościowymi wynikającymi z pojawienia się nowych form konsumpcji i mobilności (Hall i Müller 2004a). Obecnie najczęściej podejmowane tematy badawcze dotyczące drugich domów to m.in. konflikty i integracja właścicieli drugich domów i lokalnych mieszkańców, osobiste znaczenie drugich domów dla ich właścicieli, drugie domy jako inwestycja, ekonomiczne skutki rozwoju drugich domów dla obszarów turystycznych oraz umiędzynarodowienie zjawiska – posiadanie drugich domów za granicą.

W ciągu ostatnich dwudziestu lat wydano przynajmniej kilkanaście książek przeglądowych poświęconych tematyce drugich domów w ujęciu międzynarodowym (Gallent i Tewdwr-Jones 2000, Hall i Williams 2002, Hall i Müller 2004b, Gallent i in. 2005, McIntyre i in. 2006, Paris 2010, Roca 2013, Janoschka i Haas, 2014) oraz krajowym (m.in. Buller i Hoggart 1994, Halseth 1998, Müller 1999, Lovell 2003, Vágner i Fialová 2004, Mazón i Aledo 2005), a także opublikowano kilkaset artykułów naukowych na ten temat w międzynarodowych czasopismach. Najwięcej uwagi drugim domom poświęca się w krajach gdzie są one tradycyjnie najbardziej rozpowszechnione, m.in. w Skandynawii (Müller 2007), Czechach (Vágner i in. 2011), Francji (Zaninetti 2013), czy Kanadzie (Halseth 2004), a także tam, gdzie upatruje się w nich źródła problemów i zagrożeń społecznych i przestrzenno-środowiskowych, jak w krajach śródziemnomorskich (Casado Díaz 2004) i alpejskich (Stettler i Danielli 2008), i w Wielkiej Brytanii (Paris 2010). W miarę wzrostu popularności tematyki drugich domów obok geografów zainteresowali się nią przedstawiciele innych nauk społecznych i ekonomicznych. Obecnie studia nad drugimi domami są najczęściej prowadzone w ramach trzech interdyscyplinarnych dziedzin: studiów turystyki i czasu wolnego (*tourism*

studies i *leisure studies*), studiów obszarów wiejskich (*rural studies*) oraz studiów mieszkaniowych (*housing studies*, Müller 2011, Paris 2014).

W Polsce zainteresowanie naukowe drugimi domami pojawiło się w latach 70. i 80. XX wieku, początkowo w aspektach geograficznego rozmieszczenia drugich domów (Rogalewska 1980, Gorczyca 1983, Henclik 1983) oraz planowania przestrzennego i architektury osiedli letniskowych (Michalak 1978, Tylman 1980, Śliwińska-Ładzińska 1981, Haładaj 1987). Mimo dynamicznego wzrostu liczby drugich domów w kolejnych dekadach oba te ważne kierunki badawcze zostały zaniechane w wyniku ograniczenia dostępu do odpowiednich danych oraz zaniedbania polityki planowania przestrzennego. Tematyka drugich domów podejmowana była najczęściej w ramach regionalnych opracowań funkcji turystycznej, gdzie zwracano uwagę głównie na rozmieszczenie i morfologię osadnictwa letniskowego, charakterystykę społeczno-demograficzną właścicieli oraz sposoby użytkowania drugich domów (Wiluś 1997, Wojciechowska 1998, Włodarczyk 1999, Szkup 2003, Mika 2004, Faracik 2006, Spychała 2010), a badania dotyczące tylko drugich domów były prowadzone w małych skalach przestrzennych miejscowości i gmin (Groch 1977, Matczak 1986, Stachowski 1986, 1992, Gaś 1997, Jażewicz 2011, Mika 1997, Krukowska 2011, Krukowska i in. 2005, Grucza i Grucza, 2007, Krukowska 2009, Bański i Wesołowska 2010, Tkocz 2010). Najpełniej dotąd tematyka drugich domów – ich lokalizacji, uwarunkowań, motywacji i satysfakcji ich użytkowników – została opisana przed dwoma dekadami na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy przez Kowalczyka (1986, 1990, 1992, 1993, 1994, 2003). W ostatnich latach ukazało się kilka ważnych publikacji rozszerzających wiedzę o drugich domach w Polsce: praca pod redakcją Heffnera i Czarneckiego (2011) poświęcona ekonomicznemu znaczeniu drugich domów zbadanemu na podstawie badań ankietowych prowadzonych w różnych częściach kraju, artykuły Miki (2012, 2013) opisujące przebieg i problemy rozwoju drugich domów w polskich Karpatach oraz praca Makowskiej-Iskierki (2011) na temat przekształceń drugich domów w stałe mieszkania w strefie podmiejskiej Łodzi. Jak na razie drugie domy w Polsce są przedmiotem zainteresowania prawie wyłącznie geografów, prace na ten temat przedstawiciele innych nauk społecznych i ekonomicznych zdarzają się tylko sporadycznie (Sulima 2000, Klimczak 2009, Twardzik 2011), co nie sprzyja szerokiej i twórczej dyskusji naukowej nad tą problematyką.

W kolejnych podrozdziałach tej części pracy na podstawie międzynarodowej i polskiej literatury zaprezentowano źródła zapotrzebowania na drugie domy – uwarunkowania i motywy ich posiadania oraz czynniki kształtujące ich geograficzne rozmieszczenie. Następnie przedstawiony jest dorobek opisujący proces przestrzennego rozwoju drugich domów –

indywidualną kolonizację turystyczną. W kolejnym podrozdziale omówiono jak rozwój drugich domów wpisuje się w modele rozwoju obszaru turystycznego i przestrzeni turystycznej, i jest przez nie wyjaśniany. Ostatnia część tego rozdziału zawiera podsumowanie stanu badań nad skutkami rozwoju drugich domów dla społeczeństwa, gospodarki i środowiska obszaru recepcyjnego.

2.1. Uwarunkowania i motywy posiadania drugich domów

Kluczowa dla wyjaśnienia rozwoju zjawiska drugich domów jest identyfikacja przyczyn ich posiadania, do której stosuje się dwa podejścia badawcze. W pierwszym poszukuje się obiektywnych uwarunkowań sprzyjających posiadaniu drugich domów w charakterystykach społeczno-demograficznych ich właścicieli, a wzrost liczby drugich domów wyjaśnia się przemianami zachodzącymi w strukturach ludności w wyniku procesów urbanizacji, wzrostu zamożności, czy przemian demograficznych. W tym podejściu stosuje się głównie metody ilościowe, bazując na danych statystycznych oraz badaniach ankietowych. W drugim podejściu stosuje się wywiady i ankiety, aby zidentyfikować subiektywne motywy posiadania drugich domów. Dzięki temu do wyjaśniania rozwoju zjawiska drugich domów można włączyć m.in. znaczenie emocjonalnych związków z miejscem, postrzegania przyrody i krajobrazu, osobiste znaczenie własności, tradycji spędzania wolnego czasu, przemian stylu życia i form konsumpcji. Oba podejścia badawcze są cenne dla pełnego wyjaśnienia czynników i kierunków rozwoju zjawiska drugich domów.

Wśród obiektywnych czynników warunkujących posiadanie drugich domów wymienia się przede wszystkim: czynnik demograficzny (wiek i strukturę gospodarstwa domowego), urbanizacyjny (wielkość miejscowości stałego zamieszkania) oraz ekonomiczny (zamożność). Posiadanie drugich domów jest domeną rodzin – gospodarstwa przynajmniej dwuosobowe zdecydowanie częściej mają drugie domy niż osoby samotne (Godbey i Bevins 1987, McHugh i in. 1995), szanse ich posiadania są też uwarunkowane cyklem życia rodziny: nabycie i utrzymanie drugiego domu wymaga posiadania oszczędności i ustabilizowanej pozycji zawodowej, w efekcie czego najczęściej właścicielami drugich domów są małżeństwa w wyższym wieku średnim (40-64 lat, Godbey i Bevins 1987, McHugh i in. 1995, Di i in. 2001, Dijst i in. 2005, Módenes i in. 2007, Oxley i in. 2008, Paris 2008, Norris i Winston 2010). W Polsce zauważono również, że właścicielami drugich domów są zwykle rodziny z rodzicami w przedziałach wiekowych powyżej 30 lat, choć na poszczególnych obszarach struktury wieku właścicieli różnią się, naśladując kolejne „fale” kolonizacji turystycznej (Szkup 2003).

Posiadacze drugich domów to najczęściej mieszkańcy miast, zwłaszcza dużych (Clout 1971, 1977, Dijst i in. 2005). W krajach europejskich stosunkowo częściej właścicielami drugich domów są mieszkańcy gęstej zabudowy śródmiejskiej niż przedmieść (Módenes i López-Colás 2007), a odwrotnie jest w krajach, gdzie zamieszkanie w domu jednorodzinnym jest wyznacznikiem wysokiego statusu ekonomicznego – m.in. w Północnej Ameryce i w Irlandii (Jaakson 1986, Norris i Winston 2010). Na dominację mieszkańców dużych miast wskazują też polskie badania, choć były one prowadzone głównie na obszarach otaczających te duże miasta (Kowalczyk 1994, Gaś 1997, Wojciechowska 1998, Włodarczyk 1999, Szkup 2003, Mika 2004, Faracik 2006). Na przykładzie Warszawy Kowalczyk (1986, 1994) wykazał, że drugie domy posiadają najczęściej mieszkańcy centralnych części miasta o gęstej zabudowie i niekorzystnych warunkach ekologicznych – zanieczyszczonym powietrzu, hałasie i niedoborze terenów zielonych.

Trzecim czynnikiem decydującym o możliwości posiadania drugiego domu jest pozycja społeczno-ekonomiczna gospodarstwa domowego: najwięcej drugich domów należy do rodzin specjalistów i przedsiębiorców, o wyższym wykształceniu i wysokich dochodach (Clout 1977, Struyk i Angelici 1996, Kremarik 2002, Halseth 2004, Dijst i in., 2005, Módenes i in. 2007, Norris i Winston 2010). Ekonomiczna dostępność drugich domów jest zróżnicowana między krajami, co wynika z odmiennych uwarunkowań historycznych, charakteru rynków nieruchomości i tradycji posiadania drugich domów. Na przykład w krajach skandynawskich szeroki dostęp do drugich domów jest efektem nie tylko wysokiej zamożności społeczeństwa, ale i tradycji wspierania tej formy turystyki w ramach państwa opiekuńczego (Müller 2007), a bogata tradycja drugich domów w Czechach wywodzi się z przedwojennego ruchu trampingu zrodzonego wśród miejskich robotników (Vágner 2001). Z drugiej strony w Wielkiej Brytanii wobec niewielkich zasobów atrakcyjnych lokalizacji i restrykcyjnego prawa planowania przestrzennego na wsi drugie domy są dobrem zarezerwowanym dla najzamożniejszych rodzin (Paris 2010). W Polsce nie badano rzeczywistej sytuacji materialnej właścicieli drugich domów, ale na podstawie struktur wykształcenia i zawodów wielokrotnie potwierdzono, że wśród właścicieli domów letniskowych dominują osoby usytuowane na wyższych szczeblach hierarchii społeczno-ekonomicznej (Kowalczyk 1994, Wojciechowska 1998, Szkup 2003).

Wyjaśnienie przyczyn rozwoju drugich domów wymaga nie tylko rozpoznania obiektywnych uwarunkowań, które umożliwiają lub ułatwiają posiadanie drugiego domu, ale i osobistych motywów, które do tego zachęcają. Drugie domy uznawane są za miejsce wypoczynku i inwestycję, ale służą też zaspokajaniu szeregu potrzeb psychologicznych związanych z bezpieczeństwem, tożsamością, samorealizacją i życiem rodzinnym. Ogólnie

motywy posiadania drugich domów można usystematyzować w trzy główne grupy: motyw wypoczynku i odmiany od codziennego życia, motyw tożsamościowo-rodzinny, oraz motywy pragmatyczne (Jaakson 1986, Kaltenborn 1998, Chaplin 2000, Quinn 2004).

Drugie domy stanowią dla właścicieli miejsce wypoczynku i odmiany od codzienności związanej z pracą i miejskim środowiskiem. Pobyty w drugich domach umożliwiają kontakt z przyrodą i nieskażonym środowiskiem, rozumianym nie tylko jako środowisko naturalne, ale i społeczne (Kowalczyk 1993). Oderwanie się od miasta i technicznych udogodnień stałego mieszkania ułatwia odpoczynek od codziennego pośpiechu i stresu, a wiejskie środowisko jest korzystne dla rozwoju dzieci (Quinn 2004). Posiadanie drugiego domu ułatwia podejmowanie aktywności rekreacyjnych w naturze: spacerów, jazdy na rowerze, pływania, wędkowania czy zbierania grzybów i jagód. W wielu krajach zauważono przy tym, że aktywność rekreacyjna właścicieli drugich domów ma ograniczony zasięg przestrzenny i rzadko przybiera bardziej intensywne czy technicyzowane formy, jak polowanie, jazdę terenową na motocyklach, czy pływanie łodziami motorowymi (Svenson 2004, Matarrita-Cascante i in. 2010, Pitkänen i in. 2013). Równie ważny jak aktywne spędzanie czasu w plenerze jest dla właścicieli drugich domów bierny odpoczynek. Kontrast wobec stałego miejsca zamieszkania buduje się nie tylko na zmianie miejsca, ale i zmianie sposobu postrzegania czasu – spędzanie czasu na przygotowywaniu posiłków, czytaniu, spaniu, przebywaniu z rodziną nie jest traktowane jako jego marnowanie (Jaakson 1986, Vittersø 2007, Huijbens 2012). Poza wypoczynkiem, wartościowym dla właścicieli elementem pobytu w drugim domu jest praca związana z budową, urządzeniem i konserwacją domu i działki, czy uprawą roślin. Praca w drugim domu jakościowo różni się od pracy zawodowej, zwłaszcza dla właścicieli drugich domów pracujących umysłowo, których jest większość. Według niektórych autorów twórcze spędzanie czasu w drugim domu stanowi formę ucieczki od współczesnego świata do przedindustrialnych czasów, kiedy nie było jasnego podziału na przestrzeń i czas pracy i odpoczynku, produkcji i konsumpcji (Jaakson 1986, Chaplin 1999, Clarke i in. 2000, Pitkänen 2008).

Druga grupa motywów posiadania drugiego domu związana jest z tożsamością i utrzymaniem związków rodzinnych. W przeciwieństwie do typowych turystów właściciele drugich domów nie poszukują nowości, ale kierują się w stronę już znanego (Cohen 1974). Jednocześnie z odmianą od codziennego życia korzystają z bezpieczeństwa i przewidywalności oswojonego środowiska. Budowa i utrzymanie drugiego domu nie tylko umożliwia zaspokojenie potrzeb rekreacyjnych, ale stanowi „projekt tożsamościowy”, sposób na wykorzystanie twórczej energii. Posiadanie domu daje niezależność i poczucie kontroli. W wielu wypadkach właściciele drugich domów czują się silniej związani uczuciowo z nimi

niż ze stałymi miejscami zamieszkania, a drugie domy często pozostają własnością rodziny i są przez nią użytkowane znacznie dłużej niż stałe miejsca zamieszkania, które zmieniają się przy okazji zmiany miejsca pracy czy wielkości rodziny (Jaakson 1986, Kaltenborn 1998). Wiejskie domy na stałe już nie zamieszkane, ale pozostające rodzinną własnością, stanowią w wielu krajach ogniska integrujące wielopokoleniowe rodziny mieszkające w różnych miastach, ale spotykające się przy okazji świątecznego czy wakacyjnego wypoczynku (Hoggart i Paniagua 2001, Padovani i Vettoreto 2002).

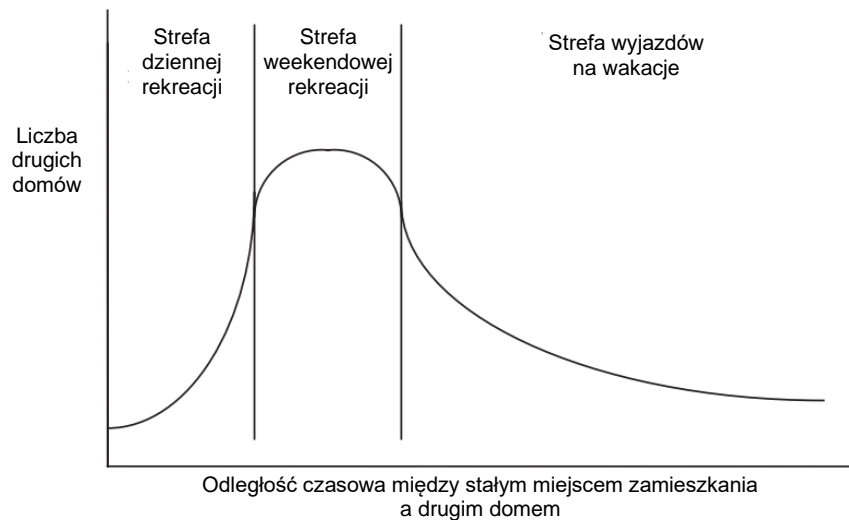
Do posiadania drugiego domu skłaniają też motywy pragmatyczne: drugie domy mogą być traktowane jako inwestycja kapitału i stałe miejsce zamieszkania w przyszłości. Ekonomiczne motywacje zakupów i budowy drugich domów pojawiają się w różnych sytuacjach makroekonomicznych: zarówno w czasie prosperity na rynku nieruchomości, kiedy drugie domy są nabywane z oczekiwaniem wzrostu ich wartości (np. w Stanach Zjednoczonych, Hiszpanii i Irlandii do wybuchu kryzysu w 2007 r., (Ball 2005, Norris i Winston 2009, Muñoz i Barrado Timón 2011), jak i w sytuacji destabilizacji i kryzysu ekonomicznego, kiedy służą jako ochrona kapitału przed inflacją, a także uzupełniające źródło żywności (jak w latach 80. i 90. w krajach Europy Środkowej i Wschodniej (Kowalczyk 1994, Ladányi 1995, Zavisca 2003, Round i in. 2010). Drugie domy mogą być budowane i kupowane z myślą o wynajmie jako uzupełniającej formie użytkowania, co najczęściej ma miejsce w kurortach turystycznych (Komppula i in. 2008). Posiadanie drugiego domu bywa też wstępem do migracji stałej, głównie na emeryturze (*retirement migration*), przede wszystkim z miast do strefy podmiejskiej i na atrakcyjne obszary wiejskie (Müller i Marjavaara, 2012). Również w Polsce często drugie domy są budowane z myślą o stałym zamieszkanu w przyszłości (Mika 2004). Posiadanie wielu mieszkań pozwala też na dostosowanie się do zmieniających się modeli rodziny, bywają one traktowane jako zabezpieczenie na wypadek rozpadu rodziny (González Reverté 2005).

2.2. Geograficzne rozmieszczenie drugich domów

Omówione wyżej czynniki skłaniające ludzi do posiadania drugich domów przekładają się na przestrzenną strukturę osadnictwa drugich domów poprzez złożone i wieloetapowe indywidualne procesy podejmowania decyzji o ich posiadaniu, nabyciu i lokalizacji (Robertson 1977, Stewart i Stynes 1995, Williams i in. 2004). Niemniej na poziomie regionalnym zbiorowy efekt tych decyzji – rozmieszczenie drugich domów – jest w dużym stopniu wyjaśniany wpływem dwóch głównych czynników: zróżnicowaniem dostępności przestrzennej dla potencjalnych właścicieli oraz rozmieszczeniem walorów przyrodniczych, a także, w mniejszym stopniu strukturą i dynamiką demograficzną obszaru, aktywnością przedsiębiorców na rynku nieruchomości, polityką państwa i lokalnych władz.

Drugie domy są użytkowane głównie przez mieszkańców dużych miast, stąd bliskość obszarów zurbanizowanych jest jednym z głównych czynników decydujących o ich geograficznym rozmieszczeniu. Dominacja dojazdów prywatnymi samochodami i wysoka częstotliwość przyjazdów ogranicza zasięg dogodnych lokalizacji drugich domów. W latach 70. w Ameryce i Australii większość drugich domów było położona w promieniu do ok. 200 km od miejsc zamieszkania właścicieli (Clout 1972, Robertson 1977), we Francji większość drugich domów paryżan znajdowała się w promieniu 160 km od centrum, a w przypadku mniejszych miast – do 70 km od centrów miast (Clout 1977). Jeszcze silniejsze skupienie wokół miast wykazują drugie domy w krajach Europy Środkowo-Wschodniej: Czechach (Gardavský 1977, Vágner i Fialová 2004) czy Rosji (Nefedova i Pallot 2013). Drugie domy nie są jednak skupione w bezpośrednich sąsiedztwach miast, bo ich lokalizacja musi oferować odmianę od zurbanizowanego środowiska, stąd najczęściej występują w pewnych odległościach od miast – w „strefie pobytów na noc” (Hall 2005), czy też „weekendowej strefie rekreacji” (Müller 1999, ryc. 2.1).

Drugim głównym czynnikiem determinującym rozmieszczenie drugich domów jest rozmieszczenie przyrodniczych walorów rekreacyjnych, zwłaszcza brzegu morskiego, innych zbiorników wodnych oraz gór. Obecność morza ma największe znaczenie w przypadku większości krajów nadmorskich: np. w Hiszpanii i we Francji ponad połowa drugich mieszkań znajduje się w powiatach (odpowiednio: *comarcas* i *arrondissements*) nadmorskich (ryc. 2.2, Adamiak 2012). Drugie domy skupiają się też nad zbiornikami śródlądowymi, np. na Pojezierzu Fińskim (Hiltunen i Rehunen 2014), czy wokół Jeziora Balaton na Węgrzech (Csordás 1999). W regionach górskich drugie domy występują zarówno w rozproszeniu, jak i w skupieniu w kurortach narciarskich (Stettler i Danielli 2008, Flognfeldt i Tjørve 2013).



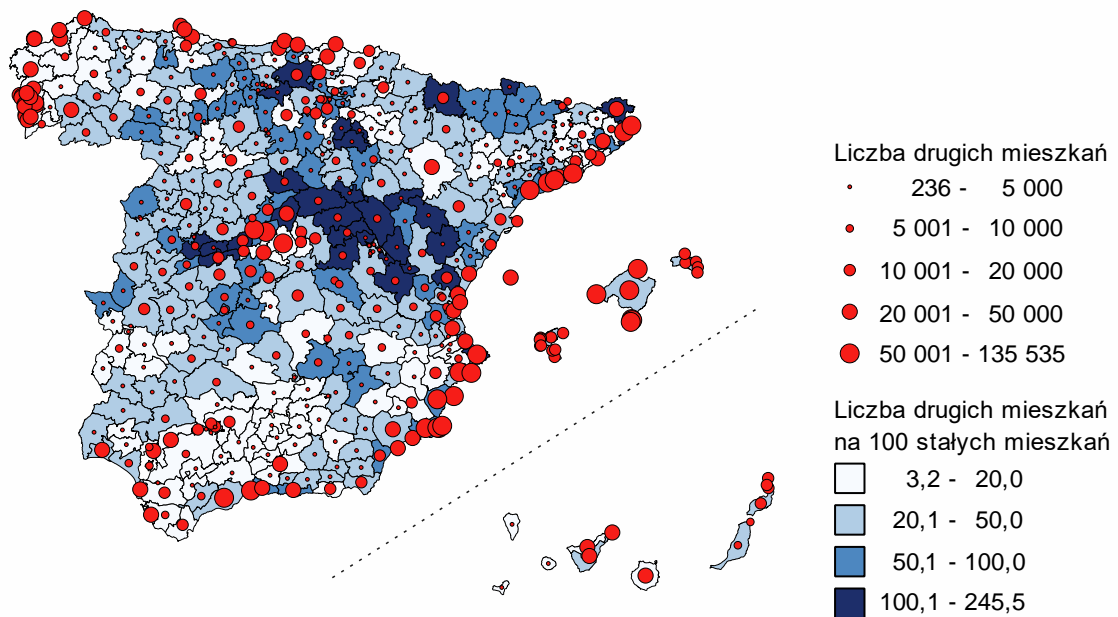
Ryc. 2.1 Teoretyczne rozmieszczenie drugich domów w zależności od odległości od miejsca zamieszkania

Źródło: Müller 1999, s. 94.

Znaczenie odległości od miast i obecności walorów turystycznych nachodzą się na siebie tak, że najsilniejsze koncentracje drugich domów są zlokalizowane w miejscach o szczególnej atrakcyjności przyrodniczej wewnątrz stref dogodnych dojazdów do miast (Marjavaara 2007, Overvåg 2009), ale w miarę rozwoju sieci transportowej rośnie rola drugich domów posiadanych w oddaleniu od stałego miejsca zamieszkania, w tym za granicą. Coraz częściej też gospodarstwa domowe w krajach zachodnioeuropejskich dysponują więcej niż jednym drugim domem, częste są w takim przypadku konfiguracje np. wykorzystywanego latem drugiego domu nad morzem lub jeziorem i trzeciego domu lub mieszkania w bardziej odległym kurorcie narciarskim (Pitkänen i Vepsäläinen 2008). Mimo wzrostu znaczenia roli drugich domów oddalonych od miejsca zamieszkania, w ogólnym przekroju, również w krajach zamożnych, wciąż dominują domy położone w odległości do kilkudziesięciu kilometrów od stałego miejsca zamieszkania właścicieli (Jansson i Müller 2003, Hiltunen i Rehunen 2014).

Przestrzenne występowanie drugich domów nie ogranicza się do obszarów szczególnie atrakcyjnych przyrodniczo. Występują one też na obszarach wiejskich, na które ich właściciele przyciąga cisza, spokój, wyobrażenie wiejskiej idylli i emocjonalne związki z rodzinnym regionem (Hoggart i Buller 1995). Drugie domy powstałe z adaptacji gospodarstw rolnych występują licznie w peryferyjnych, wyludniających się regionach wiejskich (Clout 1977, Delgado Viñas i in. 2005, García González i in. 2008, Steinicke i in. 2012). W południowej Europie na obszarach szczególnie dotkniętych dwudziestowieczną emigracją ze wsi liczba drugich domów, użytkowanych obecnie w ten sposób przez spadkobierców dawnych

mieszkańców, czasem przekracza liczbę stale zamieszkałych mieszkań (jak w wielu częściach hiszpańskiego interioru – ryc. 2.2).



Ryc. 2.2. Rozmieszczenie i zagęszczenie drugich domów w powiatach (*comarcas*) Hiszpanii według spisu powszechnego z 2001 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Instituto Nacional de Estadística.

Rozwój przestrzenny zjawiska drugich domów może też być kształtowany przez sytuację na rynku nieruchomości i przez agentów nieruchomości (Hoggart i Buller 1994, Åkerlund 2012), a także postępowanie władz państwowych i lokalnych, które mogą celowo lub nie wpływać na popularność posiadania drugich domów przez prowadzoną politykę mieszkaniową, przestrzenną, rolną i podatkową (Gallent 1997, Müller i Hall 2003, Hidle i in. 2010, Brida i in. 2011). Czynniki rynkowe i prawno-polityczne mają szczególne znaczenie w przypadku transgranicznych drugich domów, których liczba w Europie rośnie (Adamiak 2013), a których zagraniczna lokalizacja jest często warunkowana nie tylko poszukiwaniem atrakcyjnych walorów przyrodniczych, ale i różnicami w cenach nieruchomości lub regulacjach budowlanych czy wyobrażeniami na temat sąsiedniego kraju (Buller i Hoggart 1994, Müller 1999, Lipkina 2013).

Drugie domy występują więc w różnych lokalizacjach regionalnych; różnice dotyczą występowania zasobów rekreacyjnych, dostępności komunikacyjnej z miast, dominującego charakterem drugich domów i wpływu, jaki obecność drugich domów wywiera na lokalną gospodarkę i środowisko. Müller (2004) wyróżnił dwa charakterystyczne typy regionalnej lokalizacji drugich domów: „gorące punkty” (*hot spots*) i „zanikające regiony” (*disappearing*

regions). Te pierwsze to obszary o największej atrakcyjności (obszary nadmorskie bliskie dużych miast, kurorty narciarskie), w których popyt na drugie domy przewyższa ich podaż, w wyniku czego liczba budowanych nowych domów często zagraża środowisku i atrakcyjności obszaru, wysokie ceny nieruchomości czynią z drugich domów dobro coraz mniej dostępne, a wśród motywów ich posiadania właśnie tam istotne znaczenie ma cel inwestycyjny. Z kolei „zanikające regiony” to wiejskie regiony depopulacyjne, gdzie podaż opuszczonych domów i gospodarstw, a także gruntów pod zabudowę letniskową przewyższa popyt, wśród motywów lokalizacji drugich domów motywy sentymentalne przeważają nad inwestycyjnymi, a wzrost ich liczby jest oceniany jako szansa na powstrzymanie marginalizacji regionu. Większość regionów lokalizacji drugich domów stanowi formy pośrednie pomiędzy tymi skrajnymi charakterystykami. Tak jest w Polsce, gdzie nie ma jeszcze wykształconych ani „gorących punktów”, w których sektor nieruchomości byłby wyraźnie nastawiony na stymulowanie i zaspokajanie popytu na drugie domy, ani typowych „zanikających regionów”, w których drugie domy odgrywałyby główną rolę w powstrzymaniu ich zapaści (temat rozmieszczenia drugich domów w Polsce został szerzej opisany w rozdziale 3).

2.3. Rozwój drugich domów jako forma kolonizacji turystycznej

Wyjaśnieniu rozmieszczenia drugich domów w skalach regionalnych na tle uwarunkowań takich jak walory przyrodnicze i koncentracja ludności służy zwykle analiza danych statystycznych. Jednak aby prześledzić i zrozumieć proces rozprzestrzeniania się drugich domów w konkretnych warunkach lokalnych, trzeba wziąć pod uwagę również czynniki takie jak rozmieszczenie elementów krajobrazu naturalnego, strukturę sieci osadniczej, form użytkowania terenu i własności gruntów, system planowania przestrzennego bazując na mapach topograficznych i katastralnych, rejestrach nieruchomości, planach zagospodarowania przestrzennego czy zdjęciach satelitarnych.

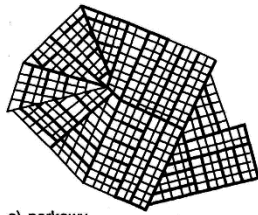
Problematyka opisu i wyjaśniania procesu rozszerzania się terenów zajętych pod osadnictwo drugich domów (osadnictwo turystyczne), czyli kolonizacji turystycznej (Liszewski 2009) zajmowała od początku ważną rolę w badaniach nad drugimi domami. Pierwotnie prowadzono głównie badania opisowe (Ljungdahl 1938, Clout 1971), później stosowano również metody analizy ilościowej w celu wykrycia uwarunkowań decydujących o lokalizacji drugich domów i modelowania przyszłego rozwoju zjawiska (Aldskogius 1967, Tombaugh 1970, Burby i in. 1972, Bell 1977). To podejście zostało zastosowane w Polsce przez Stachowskiego (1986) i Kowalczyka (1994). W kolejnych dekadach analizy lokalizacji i

rozprzestrzenienia się drugich domów wzbogacono o nowe metody, stosując m.in. modele regresji logistycznej (Schnaiberg i in. 2002, Bidwell 2004, Scribner i in. 2005, Kondo i in. 2012), metodę wyceny walorów przyrodniczych (*hedonic pricing method*, Gartner i in. 1996) i metodę sieci neuronowych (Shellito i Pijanowski 2003). Coraz częściej stosuje się do tego również metody GIS bazujące m.in. na georeferencjonowanych danych statystycznych (Marjavaara i Müller 2007, Kauppila i Rusanen 2009).

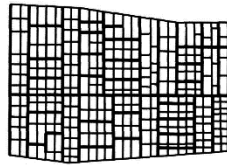
Część badań nad drugimi domami w Polsce skupiona była na identyfikacji przestrzennych form kolonizacji turystycznej – przekształceń struktur morfologicznych osiedli (kształtu siedliska, układu działek i dróg) pod wpływem zwiększania się liczby działek rekreacyjnych i domów letniskowych, szczególnie na obszarach podmiejskich. Matczak (1984) na podstawie badań prowadzonych w strefie podmiejskiej Łodzi wyróżnił układy przestrzenne osiedli letniskowych o pełnym przekształceniu siedliska i rozłogów wiejskich, gdzie cała wieś została rozdzielona na działki rekreacyjne, w tym planowe układy parkowe i osiowe, oraz częściej występujące układy o częściowym przekształceniu siedliska i rozłogów wiejskich o różnej lokalizacji zgrupowań działek letniskowych w obrębie wsi (ryc. 2.3). Kowalczyk (1992, 1994) zidentyfikował sześć typów morfologicznych osiedli rekreacyjnych w strefie podmiejskiej Warszawy (ryc. 2.4), z których najczęściej występujące typy D i E to osiedla rozwijające się w sposób bezplanowy na wcześniej niezabudowanych obszarach rolnych, a pozostałe typy reprezentują osiedla powstałe planowo i podlegające przekształceniom urbanizacyjnym (typy: A i B), oraz osiedla letniskowe powstałe w ramach lub sąsiedztwie istniejących siedlisk wiejskich (typy: C i F). Z kolei Mika (2004, 2012) analizując lokalizację domów letniskowych w obszarach górskich Beskidów wskazał, że nowe osiedla drugich domów powstają najczęściej w sąsiedztwie lasu i wód, w sąsiedztwie lub w izolacji od istniejących siedlisk, często na terenach nienadających się do stałej zabudowy – na stromych stokach, miejscach oddalonych od wsi, bez utwardzonych dróg (ryc. 2.5).

Szkup (2003) opisał przestrzenną dynamikę rozwoju drugich domów w strefie podmiejskiej Łodzi jako proces dyfuzji innowacji (Łoboda 1983, Domański 2004). Wskazał na fazy penetracji (pojawienia się małych liczbowo skupisk działek letniskowych), ekspansji (rozprzestrzeniania się działek letniskowych) i konsolidacji (zagęszczania). Stwierdził, że rozwój działek letniskowych jest dyfuzją relokacyjną (w przestrzeni tworzą się nowe centra dyfuzji) i kontaktową (od izolowanych centrów zjawisko rozprzestrzenia się na sąsiednie obszary w formie fal).

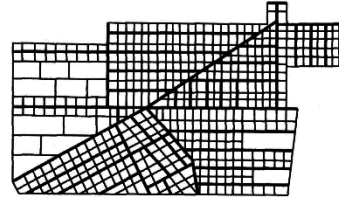
1. Układy przestrzenne o pełnym przekształceniu siedliska i rozlogów wiejskich



a) parkowy

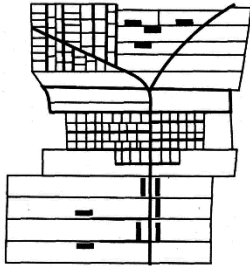


b) jednoosiowy

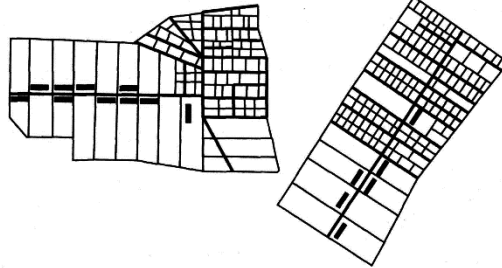


c) wieloosiowy

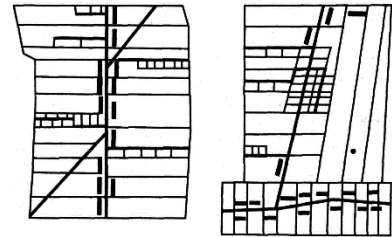
2. Układy przestrzenne o częściowym przekształceniu siedliska i rozlogów wiejskich



a) wieloosiowy z jednym i dwoma zgrupowaniami działek letniskowych (z zachowanym siedliskiem w postaci rzędówki i częścią rozlogów)



b) jednoosiowy (w większości zajęty przez działki letniskowe)

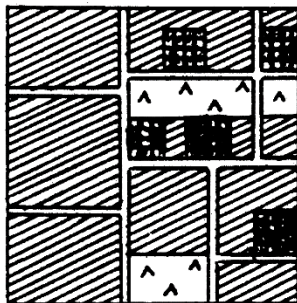


c) mozaikowy

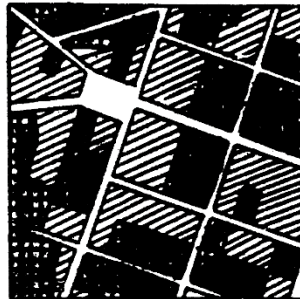
zabudowa
 drogi
 działki letniskowe
 granice rozlogów

Ryc. 2.3. Modele rozplanowania przestrzennego osiedli wiejskich z działkami i domami letniskowymi w strefie podmiejskiej Łodzi

Źródło: Matczak 1984, za: Liszewski 2009, s. 126.



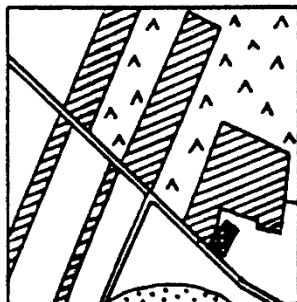
A (Konstancin-Jeziorna)



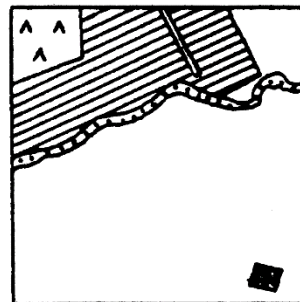
B (Izabelin)



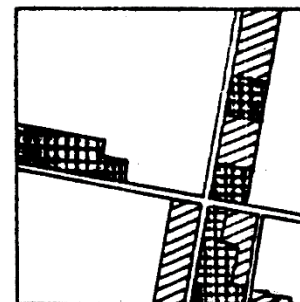
C (Rynia)



D (Kopki)



E (Lipowo)

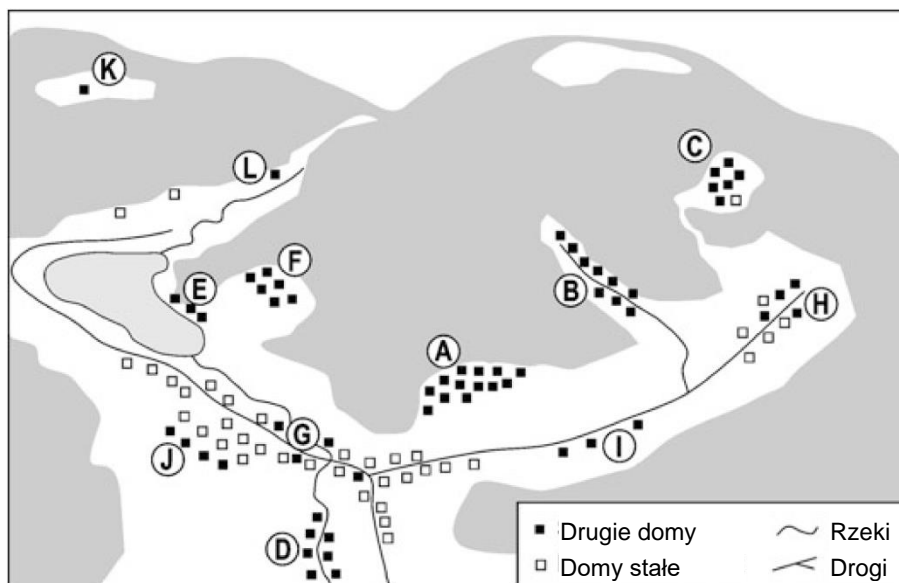


F (Hornówek)

Zabudowa rekreacyjna
 Zabudowa stała
 Ulice, drogi
 Rzeki
 Lasy

Ryc. 2.4. Typy morfologiczne osiedli drugich domów w strefie podmiejskiej Warszawy

Źródło: Kowalczyk 1994, s. 117.



Ryc. 2.5. Typowe lokalizacje drugich domów w polskich Karpatach

A – z dala od stałej zabudowy, na stokach w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, B – przy drogach prowadzących po stokach i wzdłuż dolin bocznych, C – na użytkowanych rolniczo polanach śródleśnych, do których prowadzą utwardzone drogi, D – w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych, E – bezpośrednio przy brzegach zbiorników wodnych, F – nad zbiornikami wodnymi, H – na terenie przysiółków, I – pomiędzy wsiami lub między wsią a jej przysiółkiem, J – na styku zwartej zabudowy wsi, K – na trudno dostępnych i odizolowanych polanach położonych w wyższych partiach górskich.

Źródło: Mika 2012, s. 70–71.

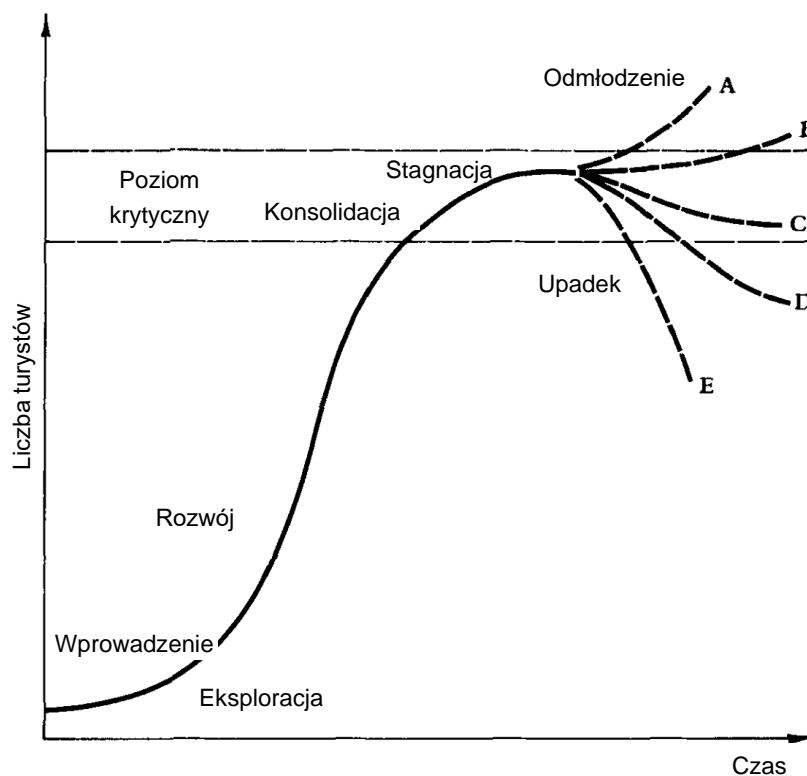
2.4. Drugie domy w modelach ewolucji obszaru turystycznego i przestrzeni turystycznej

Opisując dynamikę zjawiska drugich domów nie można brać pod uwagę tylko wzrostu liczby drugich domów przez budowę nowych obiektów w nowych miejscach, czy adaptację istniejących domów całorocznych na drugie domy. Na niektórych obszarach liczba drugich domów zmniejsza się, co wynika głównie z ich przekształcania w stałe miejsca zamieszkania, najczęściej, choć nie tylko, przez przeprowadzających się na stałe do swoich drugich domów emerytów (McHugh 1990, Müller i Marjavaara 2012). Badacze turystyki wypracowali kilka teoretycznych modeli ewolucyjnych opisujących w sposób syntetyczny zmienność kierunku i tempa zmian liczby drugich domów na obszarze turystycznym.

Jednym z najczęściej stosowanych modelowych ujęć dynamiki obszaru turystycznego jest koncepcja ewolucji obszaru turystycznego sformułowana przez Butlera (*Tourist Area Life Cycle*, ryc. 2.6, Butler 1980) na gruncie teorii cyklu życia produktu i teorii dyfuzji innowacji. Autor wyróżnił cztery fazy wzrostu funkcji turystycznej (mierzonej liczbą przyjeżdżających na dany obszar turystów): fazę eksploracji, wprowadzenia, rozwoju i konsolidacji, po której natężenie ruchu turystycznego osiąga poziom krytyczny pojemności turystycznej i po fazie stagnacji, w zależności od działań lokalnych władz i przedsiębiorców, może nastąpić upadek

lub odmłodzenie funkcji turystycznej obszaru, warunkowane pojawieniem się nowych atrakcji, form zagospodarowania turystycznego i marketingu.

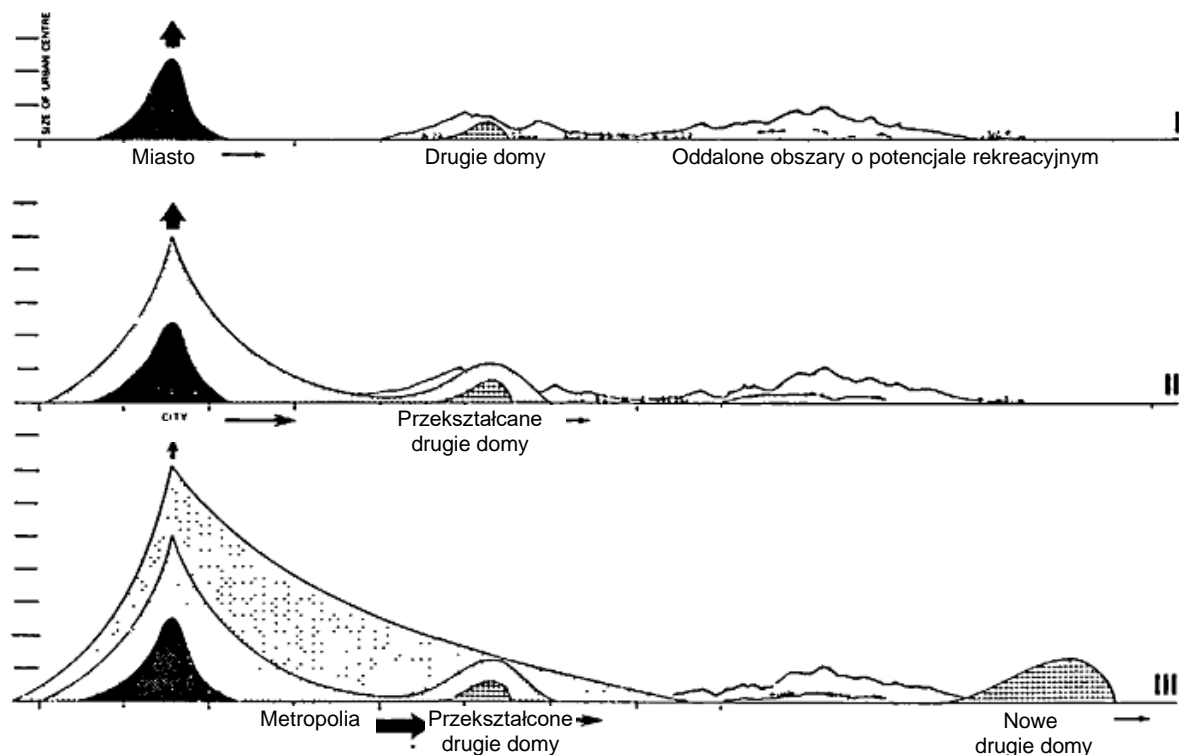
Model TALC odnosi się bezpośrednio do turystyki związanej z przedsiębiorstwami noclegowymi, a nie z drugimi domami, jednak poczyniono kilka prób zaadaptowania tej koncepcji do wyjaśnienia dynamiki rozwoju drugich domów. W oryginalnym modelu Butlera oś pionowa reprezentuje liczbę turystów, która jednak nie jest jedyną możliwą miarą rozwoju funkcji turystycznej (Butler 2006), a różne sposoby jej pomiaru mogą prowadzić do różnych wniosków dotyczących ostatnich faz cyklu rozwojowego. Aledo i Mazón (2004) zauważają, że rozwój drugich domów („turystyki rezydencjalnej”) w hiszpańskich kurortach po osiągnięciu poziomu krytycznego prowadzi do upadku funkcji turystycznej, przez wyczerpanie zasobów atrakcyjnych gruntów budowlanych przy krótkotrwałym bezpośrednim efekcie ekonomicznym dla obszaru. Z kolei Strapp (1988) na przykładzie kanadyjskiego kurortu nadmorskiego zauważa, że po osiągnięciu poziomu krytycznego, a więc zatrzymaniu procesu powstawania nowych drugich domów, część z tych już istniejących jest stopniowo przekształcana w stałe miejsca zamieszkania, prowadząc do stabilizacji funkcji turystycznej, bo choć liczba przyjeżdżających turystów spada, to rośnie długość czasu spędzanego przez właścicieli drugich domów w kurorcie.



Ryc. 2.6. Cykl życia obszaru turystycznego

Źródło: Butler 1980, s. 7.

Wadą koncepcji ewolucji obszaru turystycznego w odniesieniu do wyjaśniania dynamiki wzrostu drugich domów jest to, że stosuje się ją do opisu miejscowości i obszarów typowo turystycznych, podczas gdy drugie domy występują w różnej formie i natężeniu również na obszarach wiejskich nie posiadających innej funkcji turystycznej. Hall (2005) proponuje dodać do TALC element przestrzenny – analizując ewolucję obszaru turystycznego brać pod uwagę nie tylko destynację, ale i miejsca generujące ruch turystyczny. W miarę wzrostu mobilności i przekształceń użytkowania terenu obszary różnych form turystyki przemieszczają się w sposób falowy, tak że w skali pojedynczego obszaru przyjmują zbliżoną do TALC trajektorię rozwoju. Takie ujęcie pozwala połączyć cykl rozwoju obszaru turystycznego z modelem ewolucji miejskiego otoczenia rekreacyjnego Lundgrena (1974), który na podstawie obserwacji z Kanady z lat 60. i 70. XX wieku pokazuje, jak w miarę wzrostu ludności miasta, rozwoju sieci komunikacyjnej i stałej suburbanizacji dawne osiedla podmiejskie są przekształcane w obszary stale zamieszkane, a nowe obszary osadnictwa letniskowego powstają w koncentrycznej strefie bardziej oddalonej od miasta (ryc. 2.7). Model Lundgrena jest bardzo ogólny, rzeczywista dynamika podmiejskich stref koncentracji drugich domów zależy od lokalnych uwarunkowań, tak że w tym samym momencie różne fragmenty otoczenia miasta mogą znajdować się na różnych etapach ewolucji (Overvåg 2009, Nouza i in. 2013).



Ryc. 2.7. Fazy ekspansji miasta na obszary rekreacyjne

Źródło: Lundgren 1974, s. 129.

Zbliżoną do cyklu życia obszaru turystycznego perspektywę proponuje koncepcja ewolucji przestrzeni turystycznej. Przestrzeń turystyczna rozumiana jest jako część przestrzeni geograficznej, w której ma miejsce ruch turystyczny i jest obecne zagospodarowanie turystyczne (Warszyńska i Jackowski 1978, Liszewski 1995, Włodarczyk 2009). Ewolucyjne modele przekształceń przestrzeni turystycznej budowali m.in. Miossec (1977) i Oppermann (1993). Włodarczyk (2006) nadał typologii przestrzeni turystycznej Liszewskiego (1995) dynamiczny charakter przez sformułowanie modelu przejścia przestrzeni turystycznej. Liszewski (1995) wyróżnia pięć typów przestrzeni turystycznej zróżnicowanych ze względu na natężenie ruchu i zagospodarowania turystycznego, motywy przyjazdów turystycznych i wpływ turystyki na środowisko (tab. 2.1). Przestrzeń eksploracji i penetracji turystycznej są słabo lub w ogóle niezagospodarowane turystycznie. Przestrzeń asymilacji obejmuje np. obszary turystyki wiejskiej (wyjazdy na lotnisko, agroturystyka), w której turystyka wpisuje się w lokalne środowisko i życie społeczności. W przestrzeni kolonizacji turystyka tworzy trwałe zagospodarowanie turystyczne, zwykle obce otoczeniu. W przestrzeni urbanizacji turystycznej obszary wcześniej skolonizowane turystycznie zostają stale zamieszkałe. Według Włodarczyka (2006) podprzestrzenie turystyczne mogą być w rzeczywistości etapami ewolucji przestrzeni turystycznej, przy czym cykl tej ewolucji nie musi obejmować wszystkich pięciu faz (ryc. 2.8). W szczególności kwestionowana jest uniwersalność przekształcenia przestrzeni kolonizacji turystycznej w przestrzeń urbanizacji turystycznej, ponieważ na obszarach stricte turystycznych często ostatnią fazą ewolucji przestrzeni turystycznej jest dominacja, a nie zanik funkcji turystycznej (przestrzeń tę można więc nazwać przestrzenią dominacji turystycznej, Kowalczyk 2011).

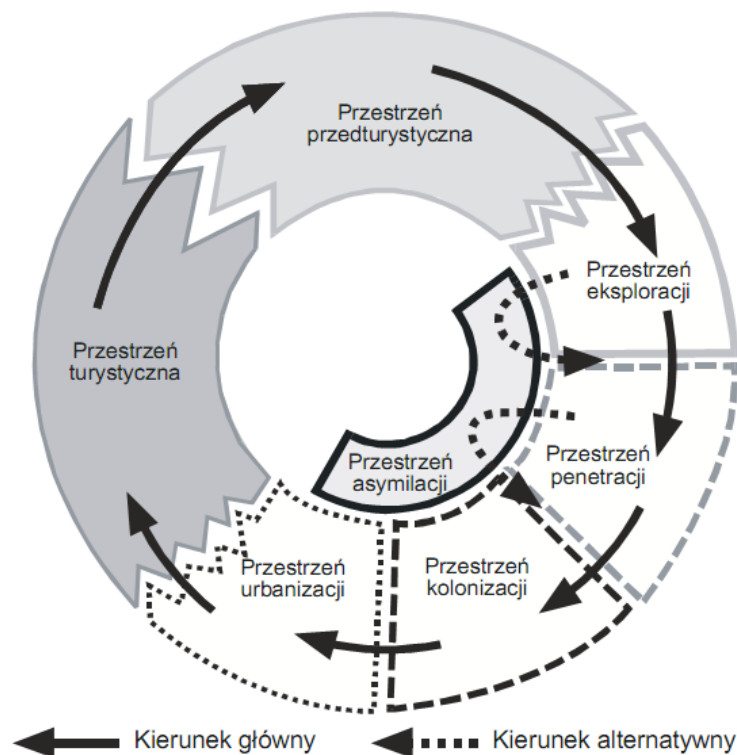
Rozwój drugich domów na obszarach wiejskich prowadzi do powstania przestrzeni kolonizacji turystycznej, natomiast ich ewentualne późniejsze przekształcanie w mieszkania całoroczne oznacza przejście z przestrzeni kolonizacji turystycznej w przestrzeń urbanizacji turystycznej, co można zaobserwować głównie na obszarach podmiejskich (Liszewski 2005, Włodarczyk 2009, Makowska-Iskierka 2011). Obszary wiejskie, gdzie wśród drugich domów dominują adaptowane gospodarstwa rolne, często odziedziczone, nie stanowiące zatem nowego elementu w krajobrazie i środowisku społecznym, można zaklasyfikować jako przestrzeń asymilacji turystycznej. Najważniejszymi problemami badawczymi wynikającymi z odniesienia modelu ewolucji przestrzeni turystycznej do rozwoju drugich domów są uwarunkowania i drogi transformacji przestrzeni turystycznej pomiędzy poszczególnymi typami – w jakich warunkach i w jaki sposób rozwój drugich domów powoduje powstanie

przestrzeni kolonizacji i asymilacji turystycznej oraz jak przestrzeń kolonizacji przekształca się w przestrzeń urbanizacji turystycznej.

Tabela 2.1. Typy przestrzeni turystycznej

Typ przestrzeni	Natężenie ruchu turystycznego	Zagospodarowanie turystyczne	Główna funkcja turystyczna	Wpływ działalności turystycznej na środowisko naturalne
eksploracji	minimalne	brak	poznawcza	nieszkodliwa
penetracji	zróżnicowane od małego do masowego	niewielkie	poznawczo-wypoczynkowa	uciążliwa
asymilacji	średnie	średnie	wypoczynkowo-poznawcza	obojętna
kolonizacji	duże	duże	wypoczynkowa	przekształcająca (szkodliwa)
urbanizacji	średnie	duże	mieszkaniowa	degradująca

Źródło: Liszewski 1995, s. 99.



Ryc. 2.8. Model przejścia przestrzeni turystycznej

Źródło: Włodarczyk 2006, s. 51.

2.5. Wpływ drugich domów na obszary recepcyjne

Rozwój i istnienie drugich domów wywiera wpływ na społeczeństwo, gospodarkę i środowisko obszarów recepcyjnych. Zasięg skutków użytkowania drugich domów nie ogranicza się jednak do obszarów ich lokalizacji, ale obejmuje też miejsca zamieszkania właścicieli (miasta), ponadto podróże do drugich domów wywierają wpływ na tereny tranzytowe pomiędzy obszarami lokalizacji drugich domów, a miejscami zamieszkania ich właścicieli. Największe zainteresowanie badaczy budzi jednak wpływ drugich domów na obszary recepcyjne, i to on zostanie szerzej omówiony w niniejszym rozdziale.

Badania wpływu zjawiska drugich domów na społeczności obszarów recepcyjnych ujmowane są często w ramy koncepcji przemiany obszarów wiejskich w kierunku wsi postprodukcyjnej (*post-productivist countryside*), w której produkcja rolna traci dominującą rolę w organizacji obszarów wiejskich na rzecz ich konsumpcyjnego wykorzystania (Mather i in. 2006, Hoogendoorn i in. 2009). Zjawisko drugich domów jest łączone z migracjami związanymi z jakością życia (*amenity migration*), które, niezależnie od tego czy są to migracje stałe, czy sezonowe, wprowadzają nowe miejskie elementy do wiejskich krajobrazów i społeczności (McCarthy 2008, Halfacree 2012). Stąd częstym przedmiotem badań są relacje między właścicielami drugich domów i stałymi mieszkańcami obszarów wiejskich oraz proces ich integracji (Girard i Gartner 1993, Halseth 1998), w tym podobieństwa i różnice w zachowaniach i konsumpcji przestrzeni wiejskiej (Jordan 1980, Pitkänen i in. 2013), udziale w organizacjach (Vágner i Fialová 2011, Nordin i Marjavaara 2012), opiniach dotyczących rozwoju obszaru (Smith i Krannich 2000, Overvåg i Berg 2011, Farstad i Rye 2013). Wiele badań wskazało, że traktowanie właścicieli drugich domów w opozycji do stałych mieszkańców jest zbyt uproszczone, bo wykazują oni podobny poziom identyfikacji z miejscem (Kaltenborn 1997, Clendenning i Field 2005, Kelly i Hosking 2008, Matarrita-Cascante i in. 2010), choć jest ona inaczej ukierunkowana – właściciele drugich domów identyfikują się bardziej z krajobrazem i przyrodą, a stali mieszkańcy – z lokalną społecznością (Stedman 2006). Relacje społeczne właścicieli drugich domów ze stałymi mieszkańcami rzadko są przedmiotem badań w Polsce (Żek 2010).

Ekonomiczne znaczenie drugich domów dla obszarów recepcyjnych jest częstym przedmiotem badań w odniesieniu do kurortów i obszarów dużego popytu na drugie domy przy ograniczonej podaży nieruchomości. Na takich obszarach właściciele drugich domów tworzą popyt na lokalne usługi (Mottiar 2006, Hoogendoorn i Visser 2011), jednak jednocześnie niesprawiedliwie konkurują na tym samym rynku nieruchomości ze stałymi mieszkańcami oraz

przedsiębiorcami turystycznymi. Powodowany przez popyt na drugie domy wzrost cen nieruchomości uderza w lokalnych mieszkańców, a nawet zmusza ich do emigracji (Fritz 1982, Casado Díaz 1999, Gallent i in. 2003, Marjavaara 2009), wzrost kosztów utrzymania infrastruktury i wydatków komunalnych nie zawsze jest pokrywany ze zwiększonych dochodów podatkowych (Deller i in. 1997), a deweloperzy budujący wakacyjne apartamenty wygrywają nierówną konkurencję o grunty budowlane i turystów z sektorem hotelarskim, który jednak w przeciwieństwie do drugich domów przynosi stałe korzyści lokalnej gospodarce przy mniejszym negatywnym wpływie na środowisko (Mazón i Aledo 2005, Mazón 2006, Stettler i Danielli 2008).

Rozwój drugich domów w większości peryferyjnych regionów Europy ma jednak „endemiczny”, a nie „epidemiczny” charakter, czyli nie przeszkadza innym funkcjom turystycznym, a właściciele drugich domów nie konkurują ze stałymi mieszkańcami na tym samym rynku mieszkaniowym (Gallent i Tewdwr-Jones 2001). W takich warunkach najbardziej zauważalne ekonomiczne skutki rozwoju i istnienia drugich domów to wzrost popytu na lokalne usługi różnego rodzaju, nie tylko typowo turystyczne (Marcouiller i in. 1996, Müller 2002a). Przy niewielkiej koncentracji drugich domów popyt ten jest na tyle mały, że nie można oprzeć na nim lokalnego rozwoju gospodarczego, ale może on powstrzymać zapaść gospodarczą peryferyjnych regionów wynikającą z ich depopulacji (Müller 2002b).

W Polsce wpływ ekonomiczny drugich domów na gospodarkę lokalną badali Heffner i Czarnecki (2011). Według nich najczęstsze kontakty ekonomiczne właścicieli drugich domów z lokalną ludnością związane są ze sprzedażą żywności oraz pracami remontowo-budowlanymi, natomiast u lokalnych przedsiębiorców właściciele drugich domów kupują głównie żywność w sklepach, materiały budowlane oraz paliwo na stacjach benzynowych. Istotne znaczenie ekonomiczne dla mieszkańców ma sprzedaż działek i domów na drugie domy. Z kolei Derek i Kowalczyk (2008) wykazali, że istnienie drugich domów pozytywnie wpływa na wielkość i strukturę dochodów gmin przez wzrost wielkości dochodów własnych z podatków od nieruchomości, których stawki są wyższe dla domów letniskowych niż dla mieszkalnych.

W aspekcie środowiskowym drugie domy są postrzegane zwykle negatywnie, jako czynnik degradacji krajobrazu, roślinności i ekosystemów, źródło zanieczyszczenia wody i powietrza, odpadów stałych oraz hałasu, a także wzmożonego ruchu samochodowego (Albarre 1977, Mathieson i Wall 1982). Charakter i siła negatywnego wpływu drugich domów na środowisko są warunkowane m.in. stopniem ich koncentracji, ich topograficznym rozmieszczeniem, obowiązującą polityką planowania przestrzennego, obecnością i stanem

infrastruktury technicznej (Gartner 1987, Gallent 1997, Kaltenborn i in. 2007). Z drugiej strony zauważa się jednak, że właściciele drugich domów często są zainteresowani ochroną walorów przyrodniczych i krajobrazowych otoczenia, a adaptacja budynków na drugie domy bywa szansą na powstrzymanie technicznej degradacji zabudowy, infrastruktury i krajobrazu wyludniających się regionów wiejskich (Girard i Gartner 1993, Marcouiller i in. 1996, Nielsen i in. 2009, Overvåg 2010). Wysoka świadomość ekologiczna właścicieli drugich domów może sprzyjać podejmowaniu przez nich działań mających na celu lepsze zachowanie walorów przyrodniczych tych obszarów (Smith i Krannich 2000).

Wpływ drugich domów na środowisko przyrodnicze i krajobraz jest jednym z częściej podejmowanych tematów badawczych związanych z drugimi domami w Polsce (Dysarz 1993, Mika 2004, 2012, Krukowska i in. 2005, Krysiak 2009, 2010, Bański i Wesołowska 2010). Badacze wymieniają zagrożenia dla środowiska i krajobrazu wynikające z nadmiernego i niekontrolowanego wzrostu liczby drugich domów w atrakcyjnych przyrodniczo lokalizacjach: degradację estetyczną krajobrazu, trudność w doprowadzeniu odpowiedniej infrastruktury, zaburzenie ekosystemów leśnych i wodnych, niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych, ograniczenie dostępu do zbiorników i cieków wodnych. Przyczyny i skutki tego bezplanowego rozprzestrzeniania się drugich domów są zbliżone do dobrze opisanych w polskiej literaturze przyczyn i skutków niekontrolowanego rozwoju zabudowy podmiejskiej w okolicach dużych polskich miast, który stanowi obecnie jeden z najważniejszych problemów przestrzennych Polski. Źródła tego nieracjonalnego z punktu widzenia zagospodarowania przestrzeni modelu rozwoju obszarów zurbanizowanych tkwią w wadliwym systemie i praktyce planowania przestrzennego, które nadmiernie chronią interesy prywatnych właścicieli kosztem interesu społeczności, ograniczają realne uprawnienia planistyczne do szczebla władz gminnych, zniechęcają gminy do ustalania kosztownych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie dając jednocześnie możliwości prowadzenia polityki przestrzennej przy użyciu innych narzędzi (planów ogólnych), a także nie promują współpracy gmin w integracji planowania w skali regionów miejskich. Niesprawny system planowania przestrzennego na urbanizujących się obszarach podmiejskich prowadzi do nieracjonalnego gospodarowania przestrzenią, skutkującego m.in. zabudową rezerw terenowych pod inwestycje, przeciążeniem systemu transportowego, wzrostem kosztów infrastruktury technicznej, ograniczeniem przestrzeni rolniczej, degradacją krajobrazu i ekosystemów (Gutry-Korycka 2005, Lorens 2005, Kozłowski 2006, Mantey 2011, Kowalewski i in. 2013).

3. Drugie domy w Polsce

W tej części pracy zostaną zaprezentowane dostępne źródła danych o liczbie drugich domów w Polsce, szacunek wzrostu ich liczebności w okresie ostatnich dwudziestu lat, charakterystyka społeczno-demograficzna właścicieli drugich domów oraz rozmieszczenie drugich domów w kraju. Przedstawione informacje pozwolą zidentyfikować czynniki społeczno-ekonomiczne warunkujące posiadanie drugich domów w Polsce oraz regionalne zróżnicowanie ich zagęszczenia.

3.1. Liczba drugich domów w Polsce i dynamika jej wzrostu

Brak pełnych i wiarygodnych danych statystycznych na temat drugich domów w Polsce znacznie utrudnia dokonywanie analiz przestrzennych w skali kraju. Ostatnie całościowe dane na temat liczby drugich domów w całym kraju pochodzą z inwentaryzacji rządowej przeprowadzonej w 1980 r., w czasie której naliczono 44 tys. domów letniskowych (*Budownictwo letniskowe w świetle lustracji...* 1981). W późniejszym czasie liczne studia lokalne i regionalne wskazywały na szybki wzrost liczby drugich domów w wielu częściach kraju (m.in. Mika 2004, Krukowska 2011), jednak rozmiary wzrostu liczby drugich domów w całym kraju można jedynie szacować na podstawie różnych niepełnych i rozbieżnych źródeł danych. Niektóre z nich wymieniono w tabeli 3.1.

Podczas Narodowego Spisu Powszechnego (NSP) w 2002 r. wyróżniono wprawdzie kategorię „drugich mieszkań (przeznaczonych do czasowego lub sezonowego zamieszkania)”, których naliczono 258,3 tys., jednak nie wliczano do tej liczby „typowych domków letniskowych”, nie będących w ogóle mieszkaniami w świetle definicji statystycznej. Na podstawie innych szacunkowych danych można domyślać się, że te „typowe domki letniskowe” stanowią większość drugich domów w Polsce, więc NSP znacznie zaniżył liczbę drugich domów. Z drugiej strony do drugich mieszkań zaliczono zapewne znaczną liczbę mieszkań nie używanych jako drugie domy, a np. przeznaczonych na wynajem czy czasowo nieużywanych (świadczy o tym fakt, że aż 42,7% drugich mieszkań było zlokalizowanych w miastach). Wyniki kolejnego spisu powszechnego z 2011 r. w ogóle nie zawierają już informacji o drugich mieszkaniach.

W inny sposób liczbę drugich domów w Polsce oszacował w 2009 r. Instytut Turystyki przy okazji prowadzenia badań na temat turystyki wiejskiej. Na podstawie ankiet skierowanych do urzędów gmin, na które odpowiedziało 47% z nich, oszacowano liczbę „domów letniskowych na indywidualnych działkach rekreacyjnych” na 140 tys., z czego 130 tys. na

obszarach wiejskich (Jagusiewicz i Byszewska-Dawidek 2010). Również te dane nie obejmują na pewno całej liczby drugich domów w Polsce. Pomijają domy budowane poza terenami przeznaczonymi na cele rekreacyjne, rejestrowane jako mieszkalne, oraz w ogóle nie rejestrowane. Ponadto wiele gmin nie dysponuje nawet danymi o liczbie domów letniskowych na indywidualnych działkach rekreacyjnych na ich terenie.

Tabela 3.1. Szacunki liczby drugich domów w Polsce

Źródło	Rok	Zmierzona wartość	Zmierzona lub szacowana liczba drugich domów
Narodowy Spis Powszechny 2002	2002	258 tys. „drugich mieszkań (przeznaczonych do czasowego lub sezonowego zamieszkania)” bez „typowych domków letniskowych”	258 tys.
Badanie Instytutu Turystyki „Turystyka wiejska w 2010 roku i założenia jej rozwoju”	2009	73 tys. „domów letniskowych na indywidualnych działkach rekreacyjnych” wskazanych przez przedstawicieli 47% gmin Polski	140 tys.
Sondaż GUS „Turystyka i wypoczynek w gospodarstwach domowych w 2009 r.”	2009	1,8% gospodarstw domowych jest wyposażonych w „drugi dom”	193–297 tys.
Diagnoza Społeczna	2013	4,9% gospodarstw domowych posiada „dom letniskowy”	606–709 tys.
Polski Generalny Sondaż Społeczny	2010	5,9% gospodarstw domowych posiada „domek letniskowy”	630–984 tys.
Sondaż CBOS „Warunki życia społeczeństwa polskiego – problemy i strategie”	2007	8,1% gospodarstw domowych ma „działkę rekreacyjną z domkiem letniskowym”	1 067–1 141 tys.

Szacunki liczb drugich domów podano jako przedziały przy $\alpha=5\%$.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Warunki życia społeczeństwa polskiego...* 2011, *Turystyka i wypoczynek...* 2010, *Diagnoza społeczna...* 2013, Jagusiewicz i Byszewska-Dawidek 2010, Cichomski i in. 2013, oraz BDL GUS.

Wobec braku pełnych źródeł statystycznych na temat drugich domów w Polsce ich liczbę można szacować na podstawie sondaży społecznych prowadzonych na dużych reprezentatywnych próbach gospodarstw domowych. Pytanie o posiadanie domu letniskowego zadawane jest m.in. w cyklicznym badaniu „Diagnoza społeczna: Warunki i jakość życia Polaków” prowadzonym co 2–3 lata od 2000 r.², ostatnio w 2013 r., na próbach liczących 3–12 tys. respondentów, których pytano między innymi o posiadanie domu letniskowego (Panek i

² W latach 1991–97 prowadzono porównywalne pod względem metodycznym badanie „Jakość życia Polaków w czasie zmiany społecznej 1991–1997”. Pytanie o posiadanie domu letniskowego zadano tylko w edycji z 1995 r. (Czapiński 1998a).

in. 2013a, 2013b). Podobne pytania zadawane są w cyklicznym „Polskim Generalnym Sondażu Społecznym” ostatnio prowadzonym w 2010 r. (Cichomski i in. 2013), sondażu „Warunki życia społeczeństwa polskiego – problemy i strategię” przeprowadzony przez CBOS w 2007 r. (*Warunki życia społeczeństwa polskiego...* 2011) oraz okresowych badaniach „Turystyka i wypoczynek w gospodarstwach domowych” prowadzonych przez GUS, ostatnio w 2009 r. Ze względu na różnice w dokładnym sformułowaniu pytań szacunki dotyczące odsetka właścicieli drugich domów na podstawie tych sondaży znacznie się między sobą różnią³.

Odnosząc dane z sondaży Diagnozy Społecznej do szacowanej liczby gospodarstw domowych w Polsce⁴ można stwierdzić, że w 2013 r. drugie domy posiadało między 606 a 709 tys. polskich gospodarstw domowych, stanowiących niemal 5% wszystkich gospodarstw. Liczba właścicieli drugich domów szybko wzrasta, od 1995 roku uległa podwojeniu, a w ostatnich latach wcale nie widać spowolnienia tego wzrostu, które mogłoby wskazywać na zaspokojenie zapotrzebowania na posiadanie drugich domów (tab. 3.2).

Tabela 3.2. Odsetek i szacowana liczba gospodarstw domowych posiadających domy letniskowe w latach 1995–2013 na podstawie wyników Diagnozy Społecznej

Rok	Liczebność próby w tys.	Odsetek gospodarstw domowych w próbie posiadających drugi dom	Szacowana liczba gospodarstw domowych posiadających drugi dom w Polsce, w tys.
1995	2,9	2,5	244–384
2000	3,0	3,3	354–523
2003	3,9	4,0	450–613
2005	3,9	4,2	485–658
2007	5,5	4,2	493–636
2009	12,2	4,5	565–665
2011	12,3	4,6	578–679
2013	12,4	4,9	606–709

Szacunki liczb drugich domów podano jako przedziały przy $\alpha=5\%$.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Czapiński 1998b, *Diagnoza społeczna...* 2013.

³ Te różnice mogą wynikać z różnego rozumienia przez respondentów określeń „dom letniskowy” i „drugi dom”. „Drugi dom” jest często rozumiany jako jedynie w pełni wyposażony dom jednorodzinny pełniący funkcję drugiego domu, ale już nie typowy dom letni. Dlatego w sondażu GUS, gdzie zadano pytanie o posiadanie „drugiego domu”, a nie, jak w innych sondażach – „domu/domku letniskowego”, wskaźnik pozytywnych odpowiedzi był znacznie niższy. Poza tym różnice mogą być skutkiem różnego użycia w pytaniach sformułowań „czy mają państwo...” (w sondażu CBOS) i „czy posiadają państwo” (w pozostałych sondażach). W praktyce dostęp do drugich domów ma znacznie więcej osób, niż tylko ich posiadacze – głównie poprzez możliwość korzystania z domów będących własnością bliskiej rodziny. To może po części wyjaśniać wysoki szacunek liczby drugich domów według sondażu CBOS. Z drugiej strony może to być też efekt zadania w tym sondażu dwóch pytań jednocześnie – o domek letniskowy i działkę rekreacyjną.

⁴ Liczbę gospodarstw domowych w Polsce oszacowano dla poszczególnych lat na podstawie spisów powszechnych i prognoz GUS (*Prognoza gospodarstw domowych...* 2010, *Gospodarstwa domowe...* 2013).

Mimo dynamicznego wzrostu liczby drugich domów w ostatnich dziesięcioleciach porównanie do innych krajów pokazuje wciąż stosunkowo małe rozpowszechnienie drugich domów w Polsce (tab. 3.3). Jedynym dużym europejskim krajem, w którym wskaźniki posiadania drugich domów są wyraźnie niższe jest Wielka Brytania, której mieszkańcy poza ograniczoną liczbą drugich domów w kraju posiadają jednak niemal pół miliona drugich domów za granicą (*UK second homes abroad...* 2011). Stale i szybko rosnąca w ciągu ostatnich dwudziestu lat liczba drugich domów oraz wciąż małe nimi nasycenie w stosunku do sąsiednich krajów europejskich uzasadniają oczekiwanie dalszego dynamicznego wzrostu liczby drugich domów w Polsce w najbliższych dekadach.

Tabela 3.3. Liczba drugich domów w wybranych krajach Europy i świata

Kraj	Liczba drugich domów (tys.)	Liczba drugich domów na tys. mieszkańców	Rok	Źródło
Hiszpania	4 328	96	2008	María i Martínez 2011
Finlandia	493	91	2006	<i>Buildings and Free-time Residences</i> 2013
Szwecja	680	76	2005	Steineke i 2007
Francja	2 802	45	2007	Insee
Czechy	396	38	2001	Vágner i in. 2011
Rosja	4 484	31	2003	Southworth 2006*
Stany Zjednoczone	7 340	24	2007	US Census Bureau
Holandia	362	23	2000	Reijden i in. 2003
Polska	657	17	2013	<i>Diagnoza społeczna...</i> 2013
Anglia	241	4	2007	<i>Housing in England...</i> 2008

Kursywą oznaczono liczby szacowane.

Dane z poszczególnych krajów nie są między sobą porównywalne ze względu na różne statystyczne definicje drugich domów.

3.2. Charakterystyka społeczno-demograficzna właścicieli drugich domów

Charakterystykę właścicieli drugich domów na tle polskiego społeczeństwa pod względem typów gospodarstw domowych, wielkości miejscowości zamieszkania, przynależności do grupy społeczno-zawodowej i zamożności zaprezentowano na podstawie danych pochodzących z Diagnozy Społecznej z 2013 roku (*Diagnoza społeczna...* 2013). W analizie wzięto pod uwagę 10 818 odpowiedzi (po wykluczeniu 12,4% niepełnych). Dla każdej grupy gospodarstw domowych obliczono odsetek gospodarstw posiadających drugie domy. Dla zbadania niezależnego wpływu przynależności do poszczególnych grup gospodarstw na fakt posiadania drugiego domu zastosowano metodę regresji logistycznej, która

lepiej od metody regresji liniowej wyjaśnia związki między dychotomiczną zmienną zależną (faktem posiadania drugiego domu) a zestawem zmiennych wyjaśniających (podziały gospodarstw na grupy społeczno-demograficzne)⁵, i była stosowana w innych badaniach wyjaśniających czynniki warunkujące posiadanie drugich domów (Struyk i Angelici 1996, Módenes i López-Colás 2007, Hui i Yu 2009, Norris i Winston 2010, Adamiak i Sokołowski 2012⁶).

Porównanie wskaźników posiadania domów letniskowych wśród różnych grup demograficznych wskazuje, że stosunkowo najczęściej właścicielami drugich domów są małżeństwa bez dzieci, rzadziej – rodziny z dzieckiem, a najrzadziej – rodziny z większą liczbą dzieci, niepełne oraz jednoosobowe gospodarstwa domowe (tab. 3.3). Eliminacja wpływu innych czynników, zwłaszcza ekonomicznego (w rodzinach z większą liczbą dzieci można spodziewać się niższych dochodów na członka rodziny), w modelu regresji logistycznej ujawnia, że szanse rodzin różnej wielkości na posiadanie domu letniskowego są podobne, a różnica istnieje tylko między małżeństwami (większa szansa) a samotnymi osobami, gospodarstwami niepełnymi i nierodzinnymi (mniejsza szansa). Można spodziewać się (choć wobec braku odpowiednich pytań w sondażu dane nie mogą tego potwierdzić), że właścicielami drugich domów najczęściej są małżeństwa w wyższych przedziałach wieku średniego. Obok statusu rodzinnego szansę na posiadanie drugiego domu warunkuje miejsce zamieszkania – znacznie częściej posiadaczami drugich domów są mieszkańcy miast niż wsi. Mieszkańcy

⁵ Równanie regresji logistycznej nie określa przewidywanej wartości zmiennej wyjaśnianej, a wartość funkcji logitowej, czyli logarytmu naturalnego ilorazu szans, stanowiącego stosunek prawdopodobieństwa (P) przyjęcia przez wyjaśnianą zmienną dychotomiczną wartości pozytywnej (posiadania drugiego domu przez gospodarstwo domowe) do prawdopodobieństwa przyjęcia przez nią wartości negatywnej (nie posiadania drugiego domu).

$$\text{logit}(P) = \ln\left(\frac{P}{1-P}\right)$$

Ta metoda jest lepsza do wyjaśniania zmiennych dychotomicznych niż klasyczna regresja liniowa, ponieważ w przeciwieństwie do prawdopodobieństwa, mogącego przyjmować tylko wartości od 0 do 1, funkcja logitowa może przyjmować dowolne rzeczywiste wartości.

Współczynniki B w równaniu regresji logistycznej oznaczają przewidywaną zmianę logitu prawdopodobieństwa przyjęcia przez zmienną wyjaśnianą pozytywnej wartości i można je przekształcić w ilorazy szans (e^B) oznaczające krotność wzrostu lub spadku szansy przyjęcia przez zmienną wyjaśnianą wartości pozytywnej przy wzroście wartości liczbowej zmiennej wyjaśniającej o jeden lub przyjęciu przez dychotomiczną zmienną wyjaśniającą wartości pozytywnej.

W modelach użyto jakościowych zmiennych wyjaśniających (podziały gospodarstw domowych na grupy według czterech kryteriów), które, aby dostosować je do wymagań modelu liniowego, zakodowano w formę zestawów zmiennych dychotomicznych tak, że współczynniki w równaniu regresji przy poszczególnych wartościach zmiennej wyjaśniającej oznaczają zmianę wartości funkcji logitowej w sytuacji przyjęcia przez zmienną wyjaśniającą danej wartości w stosunku do sytuacji, gdy ta zmienna przyjmuje wartość odniesienia (Hosmer i Lemeshow 2000).

⁶ W pracy Adamiaka i Sokołowskiego (2012) do wyjaśnienia czynników wpływających na posiadanie drugiego domu użyto innego, większego zestawu danych (z sondażu CBOS „Warunki życia społeczeństwa polskiego – problemy i strategie” z 2007 r.) oraz większej liczby zmiennych, dochodząc na podstawie zbliżonej metodycznie analizy do tych samych wniosków.

dużych miast posiadają domy letniskowe dziewięciokrotnie częściej niż mieszkańcy wsi i ponad dwuipółkrotnie częściej niż mieszkańcy małych miast. Różnice te w niewielkiej części wynikają z różnic przeciętnej zamożności mieszkańców różnej kategorii miejscowości (w modelu regresji logistycznej, uwzględniającym oba te czynniki, współczynniki dla rozmiaru miejscowości są istotne statystycznie), a zatem mieszkanie w dużym mieście jest czynnikiem zachęcającym do posiadania drugiego domu.

Status społeczno-zawodowy również różnicuje gospodarstwa domowe pod względem szansy posiadania drugiego domu – gospodarstwa osób pracujących, zwłaszcza na własny rachunek, posiadają drugi dom nieco częściej niż gospodarstwa emerytów i znacznie częściej niż gospodarstwa rolników oraz pozostałe gospodarstwa. Model wskazuje jednak, że to zróżnicowanie jest wynikiem korelacji statusu społeczno-zawodowego z zamożnością, strukturą gospodarstwa domowego oraz miejscem zamieszkania, a sama przynależność gospodarstwa domowego do danej grupy społeczno-zawodowej nie wpływa w sposób istotny na szansę posiadania drugiego domu. Wyraźnie na tę szansę wpływa zamożność gospodarstwa domowego mierzona przynależnością do kwintyla dochodów na osobę. Iloraz szansy dla jednej piątej najbogatszych gospodarstw jest dwuipółkrotnie wyższy niż dla środkowego kwintyla i ponad pięciokrotnie wyższy niż dla najniższego kwintyla. Jednak przynależność gospodarstwa domowego do któregośkolwiek ze środkowych kwintyli dochodów nie wpływa istotnie na szansę posiadania drugiego domu.

Wartości R^2 Nagelkerkego określające stopień dopasowania modelu do danych pokazują, że najważniejszym z analizowanych czynników wyjaśniających zróżnicowanie posiadania drugich domów jest kategoria miejscowości zamieszkania, a po niej – dochody gospodarstwa domowego oraz jego status demograficzny. Na tej podstawie można twierdzić, że w miarę wzrostu zamożności liczba posiadaczy, a przez to i samych drugich domów powinna rosnać. Z drugiej strony zmiany demograficzne skutkujące wzrostem liczby gospodarstw jednoosobowych mogą oddziaływać w przeciwnym kierunku. Trudno przewidzieć za to, jak w przyszłości na rozwój drugich domów będą wpływać zmiany urbanizacyjne w kraju. Właścicielami drugich domów najczęściej są mieszkańcy dużych miast, których, w miarę postępu procesy suburbanizacji, powoli ubywa. Motywy stałych migracji z miast do stref podmiejskich są podobne do motywów posiadania drugich domów, rozwój drugich domów może więc być postrzegany jako proces konkurencyjny wobec suburbanizacji rozumianej jako stałe migracje ze wsi na obszary podmiejskie.

Tabela 3.4. Model regresji logistycznej wyjaśniający posiadanie domu letniskowego wśród gospodarstw domowych w Polsce na podstawie wyników Diagnozy Społecznej 2013

Zmienna i wartości	Odsetek gosp. dom. posiadających drugi dom	Współczynnik (B)	Iloraz szans (e^B)	Istotność (p)	R ² Nagelkerkego po dodaniu zmiennej do modelu
Typ biologiczny gospodarstwa domowego				<0,001	0,029
małżeństwo bez dzieci (wartość odniesienia)	7,7				
małżeństwo z 1 dzieckiem	6,3	0,058	1,059		
małżeństwo z 2 i więcej dzieci	3,7	-0,037	0,963		
rodzina niepełna	2,0	-0,898	0,408	<0,001	
gospodarstwo jednoosobowe	3,2	-1,001	0,367	<0,001	
gospodarstwo wielorodzinne lub nierodzinne wieloosobowe	2,7	-0,218	0,804		
Rodzaj miejscowości zamieszkania				<0,001	0,092
wieś (wartość odniesienia)	1,3				
małe miasto (pon. 20 tys.)	3,9	0,935	2,547	<0,001	
średnie miasto (20–99 tys.)	4,8	1,135	3,110	<0,001	
duże miasto (100–500 tys.)	6,2	1,343	3,832	<0,001	
bardzo duże miasto (pow. 500 tys.)	10,3	1,770	5,870	<0,001	
Grupa społeczno-zawodowa					0,095
pracownicy (wartość odniesienia)	5,1				
rolnicy	1,2	-0,264	0,768		
pracujący na własny rachunek	6,8	0,265	1,304		
emeryci	4,7	0,188	1,207		
pozostali	2,0	-0,029	0,905		
Przynależność do kwintyla wysokości dochodów na osobę w gospodarstwie domowym				<0,001	0,123
najniższy kwintyl	1,1	-0,828	0,437	<0,01	
drugi kwintyl	2,7	-0,160	0,853		
środkowy kwintyl (wartość odniesienia)	3,5				
czwarty kwintyl	3,8	-0,021	0,979		
najwyższy kwintyl	9,7	0,853	2,346	<0,001	
Stała		-4,126	0,016	<0,001	

Liczba obserwacji: N=10 818.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych: *Diagnoza społeczna...* 2013.

3.3. Rozmieszczenie drugich domów w Polsce

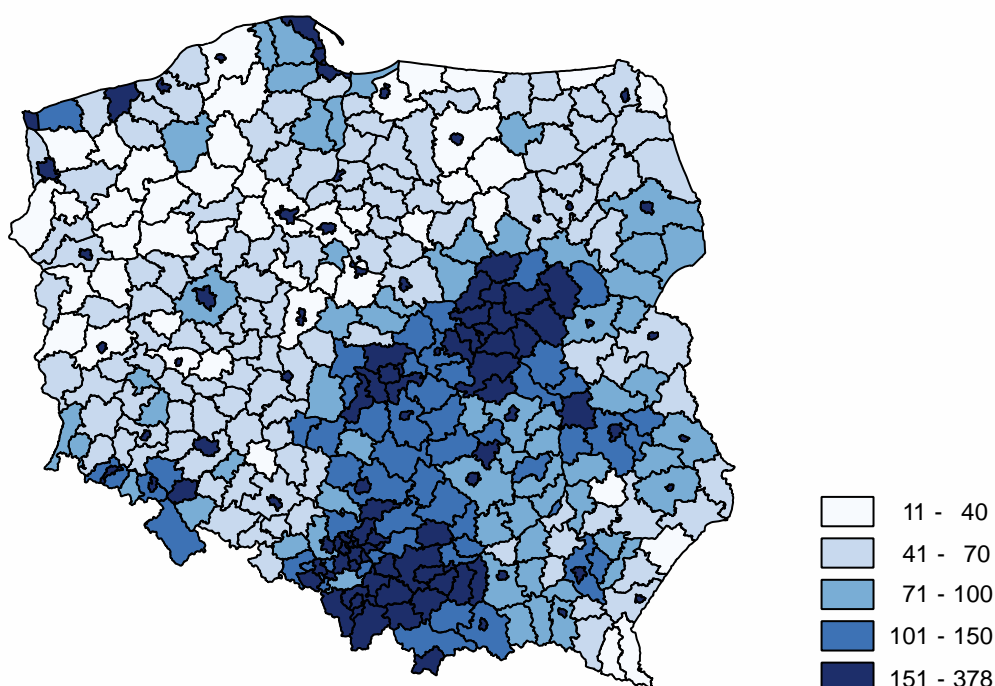
Żadne ze źródeł danych o liczbie drugich domów opisywanych w podrozdziale 3.1 indywidualnie nie jest wystarczające aby w pełny i wiarygodny sposób przedstawić rozmieszczenie tego zjawiska w Polsce. Możliwe jest jedynie zbliżenie się do tego celu przy wykorzystaniu różnych źródeł danych: liczby drugich mieszkań według spisu powszechnego (NSP) z 2002 r., danych o domach letniskowych z badania Instytutu Turystyki z 2009 r., informacji z GUS o domach letniskowych nowo wybudowanych w latach 2005–2012 oraz wyników Diagnozy Społecznej z 2013 r.

Wśród 258,3 tys. drugich mieszkań zliczonych w czasie spisu powszechnego w 2002 r. 110,3 tys. było zlokalizowanych w miastach, gdzie stanowiły 1,4% ogółu mieszkań (większość z nich zapewne nie pełniła funkcji drugich domów, ale były to mieszkania m.in. tymczasowo nieużywane, przeznaczone na wynajem itp.), a 148,0 tys. było położonych na obszarach wiejskich, gdzie udział ten wynosił 3,8%. Najwięcej drugich mieszkań znajdowało się w województwie mazowieckim (18,6% ogółu w Polsce), dalej: w łódzkim, małopolskim i śląskim, a najmniej – w lubuskim i opolskim. Największe względne zagęszczenie drugich mieszkań wystąpiło w województwie podlaskim (3,4% ogółu mieszkań), a także w lubelskim i świętokrzyskim, a najmniejsze – w opolskim i kujawsko-pomorskim (Frenkel 2011).

Drugie mieszkania występują na obszarach wiejskich we wszystkich częściach kraju, choć ich zagęszczenie jest wyraźnie zróżnicowane (ryc. 3.1). Najwyraźniejsze koncentracje obserwowane są wokół największych miast, zwłaszcza Warszawy, Łodzi, konurbacji górnośląskiej i Krakowa, a w mniejszym stopniu również Trójmiasta, Poznania, Lublina i Rzeszowa. Znacznie mniej wyraźne są za to koncentracje związane z obecnością walorów przyrodniczych: zaledwie lekkie wzrosty zagęszczenia drugich mieszkań cechują pas wybrzeża i niektóre pojezierza, w strefie gór i pogórzy drugie mieszkania koncentrują się w Sudetach, Tatrach i zachodnich Beskidach z pogórzem.

Charakterystyczną cechą regionalnego rozmieszczenia drugich mieszkań jest ich wyraźnie większe zagęszczenie w centralnej i wschodniej części Polski niż na zachodzie kraju. Takiego zróżnicowania nie wyjaśniają ani różnice w gęstości zaludnienia i poziomach urbanizacji, ani w atrakcyjności turystycznej. Przyczyn należy szukać raczej w dynamice przemian funkcjonalnych i demograficznych obszarów wiejskich: we wschodniej Polsce znacznie silniejsze są procesy zaniku funkcji rolniczej i depopulacji obszarów wiejskich,

wskutek czego opuszczone gospodarstwa rolne mogą być adaptowane na drugie domy⁷, większa jest też dostępność gruntów pod działki letniskowe. W zachodniej Polsce z kolei rozwojowi drugich domów nie sprzyja rozwinięte rolnictwo towarowe, mniejsza podaż wolnych gruntów oraz rozpowszechniona dwuzawodowość, która powstrzymuje odpływ stałej ludności ze wsi (Heffner 2011).



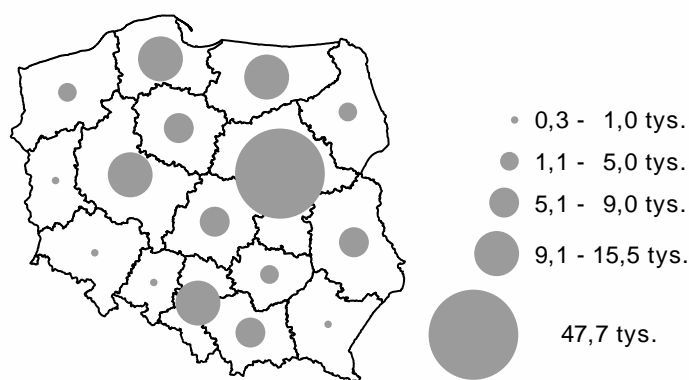
Ryc. 3.1. Liczba „drugich mieszkań” według NSP 2002 w powiatach na 100 km²

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów wojewódzkich urzędów statystycznych.

Dane o domach letniskowych zebrane na podstawie ankiet z władzami gmin przez Instytut Turystyki (Jagusiewicz i Byszewska-Dawidek 2010) przedstawiają zupełnie odmienny obraz rozmieszczenia drugich domów niż NSP. Obejmują one tylko domy wybudowane celowo jako domy letniskowe na indywidualnych działkach rekreacyjnych i do pewnego stopnia uzupełniają się z danymi o drugich mieszkaniach, obejmujących adaptowane domy wiejskie i mieszkania wykorzystywane w charakterze drugich domów. Znaczna liczba drugich domów nie została jednak zapewne uwzględniona w żadnym z tych badań (por. rozdział 4 i podrozdział 6.4).

⁷ Wesołowska (2011) szacuje, że tylko na obszarach wiejskich województwa lubelskiego 20 tys. opuszczonych mieszkań może zostać zaadaptowanych do funkcji drugich domów.

Podobnie jak w przypadku drugich mieszkań najczęściej domów letniskowych zarejestrowano w województwie mazowieckim – 34,1% wszystkich w Polsce (ryc. 3.2). W dalszej kolejności znalazły się województwa: pomorskie (11,1%), warmińsko-mazurskie (8,1%), śląskie (7,9%) i wielkopolskie (7,2%). Najmniej drugich domów znalazło się w województwach Polski południowo-zachodniej: opolskim (0,2% ogółu w Polsce), dolnośląskim (0,8%) i lubuskim (1,0%), a także w podkarpackim (1,2%). Domy letniskowe są więc skoncentrowane przede wszystkim w centralnej Polsce oraz w strefie pojezierzy na północy kraju.



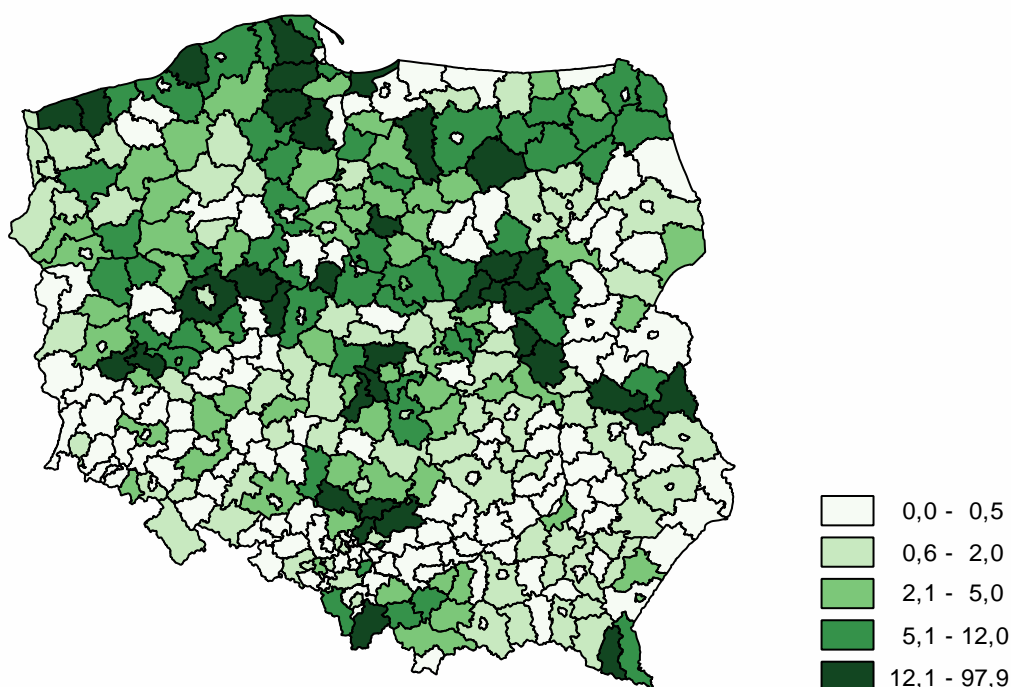
Ryc. 3.2. Szacowana liczba domów letniskowych w województwach według danych z 47% urzędów gmin w 2009 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Jagusiewicz i Byszewska-Dawidek 2010.

Dokładniejszy obraz rozmieszczenia domów letniskowych w kraju można uzyskać z danych o liczbie nowych „budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania” (czyli w praktyce głównie domów letniskowych wybudowanych na działkach przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną) wybudowanych w latach 2005–2012 (tylko za ten okres takie dane udostępnia GUS) przy założeniu, że nowe domy letniskowe budowane są najczęściej w regionach, gdzie już są rozpowszechnione. Ogółem takich domów było 15,8 tys., i tak niska liczba świadczy o tym, że tylko część wybudowanych w tym okresie drugich domów została zakwalifikowana do tej kategorii (pozostałe powstały między innymi jako domy mieszkalne). W ujęciu wojewódzkim rozmieszczenie nowych domów letniskowych według GUS jest zbliżone do rozmieszczenia istniejących domów letniskowych według szacunku Instytutu Turystyki: najczęściej w województwie mazowieckim (18,1% ogółu w Polsce), a dalej: w pomorskim, warmińsko-mazurskim i wielkopolskim; najmniej – w regionach Polski południowej (świętokrzyskie, opolskie, dolnośląskie).

Rozmieszczenie nowych domów letniskowych wykazuje koncentrację wokół dużych miast: Warszawy, Łodzi, Trójmiasta, Poznania i na północ od konurbacji górnośląskiej (ryc.

3.3). Nowe domy letniskowe znacznie wyraźniej niż drugie mieszkania skupiają się w regionach o wysokich walorach turystycznych: wzdłuż wybrzeża Bałtyku, na Pojezierzu Kaszubskim, Mazurskim, Gnieźnieńskim, Sławskim i Łęczyńsko-Włodawskim, w zachodnich Beskidach i Bieszczadach. Z drugiej strony w wielu typowo rolniczych powiatach pozbawionych szczególnych walorów turystycznych w ogóle nie zarejestrowano nowych domów letniskowych. Wyniki badań ankietowych prowadzonych wśród właścicieli drugich domów w gminach w różnych częściach Polski (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2011) potwierdzają istnienie różnicy między rozmieszczeniem domów letniskowych, które dominują w regionach pojeziernych w północnej Polski, i adaptowanych gospodarstw rolnych (zaliczanych do drugich mieszkań), przeważających na wschodzie kraju.

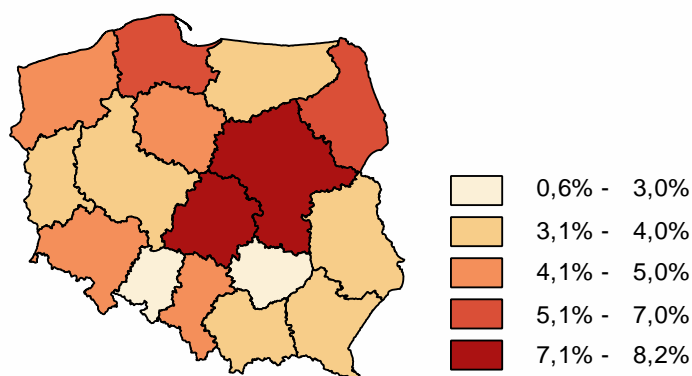


Ryc. 3.3. Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania wybudowanych w latach 2005–2012 w powiatach na 100 km²

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS.

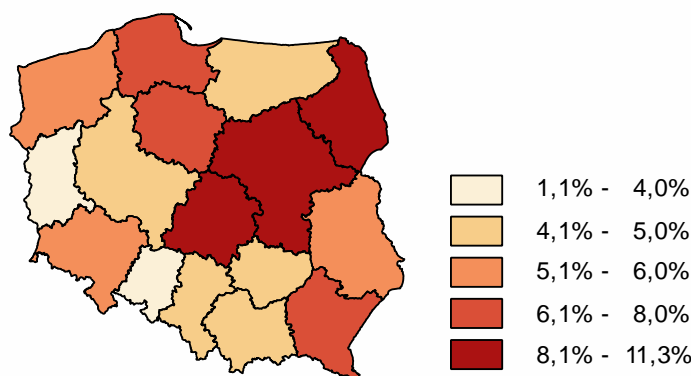
W sytuacji braku pełnych danych statystycznych wnioski o geograficznym rozmieszczeniu drugich domów można wyciągać również z informacji o rozmieszczeniu miejsc zamieszkania ich właścicieli, zakładając, że odległości między miejscami stałego zamieszkania a drugimi domami są zwykle niewielkie, więc najczęściej obu domów nie dzieli granica województw. Aby przedstawić różnice w rozpowszechnieniu posiadania drugich domów przez gospodarstwa domowe w województwach, użyto wyników Diagnozy Społecznej z 2013 r.

Stosunkowo najczęściej drugie domy posiadają mieszkańcy województw: mazowieckiego (8,2% gospodarstw domowych ma drugi dom) i łódzkiego (7,2%), dalej – województw Polski północnej i zachodniej (ryc. 3.4). Rzadziej właścicielami drugich domów są mieszkańcy południowej części kraju, zwłaszcza woj. opolskiego (0,6% gospodarstw domowych) i świętokrzyskiego (2,6%). Takie regionalne zróżnicowanie wynika w dużym stopniu z różnicy w poziomie urbanizacji między północno-zachodnią i południowo-wschodnią Polską. Biorąc pod uwagę tylko mieszkańców miast, najczęściej właścicielami drugich domów są mieszkańcy centralnej Polski, następnie województw północnych i wschodnich, a najrzadziej – zachodnich i południowych regionów kraju (ryc. 3.5).



Ryc. 3.4. Udział gospodarstw domowych posiadających domy letniskowe w województwach według wyników Diagnozy Społecznej 2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Diagnoza społeczna...* 2013.



Ryc. 3.5. Udział gospodarstw domowych zamieszkałych w miastach posiadających domy letniskowe w województwach według wyników Diagnozy Społecznej 2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Diagnoza społeczna...* 2013.

Regionalne zróżnicowanie rozpowszechnienia posiadania drugich domów jest w dużym stopniu zgodne z rozmieszczeniem drugich domów: w centralnej Polsce (województwa: mazowieckie i łódzkie), gdzie jest najwięcej właścicieli drugich domów, najbardziej skupione

są zarówno drugie mieszkania, jak i domy letniskowe. Rozpowszechnienie posiadania drugich domów w północnych regionach kraju (pomorskie, kujawsko-pomorskie) jest skorelowane z dużą liczbą domów letniskowych, na wschodzie Polski (podlaskie, lubelskie, podkarpackie) – z dużą liczbą drugich mieszkań, głównie adaptowanych gospodarstw rolnych. W województwie warmińsko-mazurskim, gdzie wskaźniki posiadania drugich domów są niskie, zapewne znaczna część licznych tu domów letniskowych należy do mieszkańców innych regionów. Odwrotnie jest w przypadku m.in. województw: dolnośląskiego i śląskiego o nadmiarze właścicieli względem liczby drugich domów.

Porównując dane o regionalnym rozmieszczeniu drugich domów i miejsc zamieszkania ich właścicieli można wysnuć następujące wnioski:

1. Rozpowszechnienie posiadania drugich domów jest zróżnicowane regionalnie, co wynika z różnic w poziomie urbanizacji, dostępności drugich domów i tradycji korzystania z nich. Stosunkowo najczęściej posiadaczami drugich domów są mieszkańcy Polski centralnej (województw mazowieckiego i łódzkiego), rzadziej – Polski północnej i wschodniej, najrzadziej – zachodnich i południowych regionów kraju.
2. Regionalne zróżnicowanie rozmieszczenia drugich domów jest związane ze zróżnicowaniem powszechności ich posiadania, potencjału demograficznego i atrakcyjności turystycznej regionów. Najwięcej drugich domów znajduje się w centralnej Polsce, mniej – w północnej i południowej części kraju. Najmniej drugich domów jest zlokalizowanych w południowo-zachodnich regionach Polski.
3. Drugie domy koncentrują się w okolicach największych miast, zwłaszcza Warszawy, Łodzi, Trójmiasta, Poznania, konurbacji górnośląskiej i Krakowa.
4. Drugie domy koncentrują się też na obszarach o największej atrakcyjności turystycznej: wybrzeżu morskim, niektórych regionach pojeziernych (Pojezierze Kaszubskie, Mazurskie, Łęczyńsko-Włodawskie), i górskich (zachodnie Beskidy, Sudety).
5. Drugie domy powstałe z adaptacji gospodarstw rolnych są najbardziej rozpowszechnione w depopulacyjnych regionach wiejskich wschodniej części kraju (zwłaszcza w woj. podlaskim, mazowieckim i lubelskim).
6. Domy letniskowe są bardziej skupione na obszarach podmiejskich i atrakcyjnych turystycznie, podczas gdy drugie mieszkania, w tym domy mieszkalne adaptowane na drugie domy są bardziej rozproszone w wiejskich regionach kraju.
7. Domy letniskowe dominują nad drugimi mieszkaniami w strefie wybrzeża i na pojezierzach, a także w Bieszczadach. Obie grupy domów występują w strefach podmiejskich dużych miast oraz w Beskidach. Drugie mieszkania (w tym domy wiejskie

adaptowane na drugie domy) przeważają nad domami letniskowymi w Sudetach i na obszarach wiejskich wschodniej Polski.

3.4. Drugie domy w Polsce należące do cudzoziemców

Posiadanie drugich domów za granicą, jeden z najbardziej aktualnych trendów zmian geografii drugich domów w Europie, pojawił się już w krajach Europy Środkowej, m.in. w Czechach i Słowenii (Vágner i Fialová 2011, Lampič i Mrak 2012). W Polsce na razie jest to temat słabo rozpoznany. Do 2004 r. nabywanie nieruchomości przez obcokrajowców było w Polsce bardzo ograniczone. Od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej mieszkańcy Wspólnoty mogą bez ograniczeń kupować u nas nieruchomości, z wyjątkiem nieruchomości rolnych i leśnych, które chronione są okresem przejściowym trwającym do 1 maja 2016 r. Podobny okres ochronny obowiązywał w przypadku drugich domów⁸ w pięcioletnim okresie od 1 maja 2004 do 1 maja 2009 r. Zakup drugich domów przez obcokrajowców wymagał wtedy uzyskania pozwolenia MSWiA, a informacji o liczbie tych transakcji w okresie przejściowym dostarczają sprawozdania MSWiA o realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców.

W pięcioletnim okresie przejściowym obcokrajowcom wydano 589 zezwoleń na zakup drugich domów. Najwięcej – 289 – obywatelom Niemiec, dalej – Wielkiej Brytanii, Austrii, Szwecji i innych krajów, przy czym znaczną część nabywców stanowili Polacy mieszkający na stałe za granicą. Ponadto zarejestrowano 434 sprzedaże drugich domów, które nie wymagały pozwolenia (cudzoziemcom zamieszkałym na stałe w Polsce lub chcącym prowadzić w drugim domu działalność gospodarczą)⁹. Najczęściej cudzoziemcy nabywali drugie domy w województwach zachodniej Polski (dolnośląskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim, lubuskim), a także w województwie mazowieckim i śląskim, a najrzadziej – na wschodzie kraju (*Sprawozdania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji... 2005–2012*).

Nie wiadomo, ile drugich domów w Polsce zostało kupionych przez obcokrajowców od zakończenia okresu przejściowego, jednak prawdopodobnie dalej nie jest to znaczna liczba. Polska nie jest dla obcokrajowców zbyt atrakcyjna jako kraj posiadania drugich domów, a

⁸ Ustawa definiuje „drugie domy” jako „nieruchomość przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania (...). Nie dotyczy to (...) samodzielnego lokalu mieszkalnego” (*Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*).

⁹ W tym samym czasie unieważniono aż 111 transakcji sprzedaży drugich domów cudzoziemcom z powodu braku wymaganego zezwolenia. Te przypadki najczęściej wynikały z nie wystąpienia o wydanie zezwolenia wskutek niezrozumienia ustawowej definicji drugiego domu (*Sprawozdania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji..., 2005–2012*).

wśród cudzoziemców je kupujących dominują prawdopodobnie osoby polskiego pochodzenia, dla których jest to forma powrotnej migracji. Kolejnym interesującym zagadnieniem jest posiadanie przez Polaków drugich domów za granicą. Biorąc pod uwagę powszechność tego trendu w Europie można sądzić, że również Polacy posiadają coraz więcej nieruchomości wakacyjnych w innych krajach, zwłaszcza śródziemnomorskich, jednak dostępność danych na ten temat jest jeszcze mniejsza niż na temat zagranicznych właścicieli drugich domów w Polsce.

4. Drugie domy w województwie kujawsko-pomorskim

Województwo kujawsko-pomorskie charakteryzuje się przeciętnym na tle Polski poziomem rozpowszechnienia posiadania drugich domów i ich zagęszczeniem. Stosunkowo mało zarejestrowano tu drugich mieszkań, więcej można spodziewać się domów letniskowych. W tej części pracy zaprezentowane zostanie rozmieszczenie drugich domów w gminach wiejskich regionu na podstawie danych statystycznych i urzędowych, uwarunkowania kształtujące to rozmieszczenie, topograficzne formy lokalizacji osiedli drugich domów i miejsca pochodzenia właścicieli drugich domów zlokalizowanych w regionie. Na koniec przedstawiona zostanie klasyfikacja gmin wiejskich województwa ze względu na charakterystykę zjawiska drugich domów.

4.1. Źródła danych

W analizie rozmieszczenia drugich domów w województwie kujawsko-pomorskim za przestrzenne jednostki analizy przyjęto 127 gmin wiejskich i wiejsko-miejskich województwa. Do analizy włączono więc poza obszarami wiejskimi również małe miasta stanowiące części gmin miejsko-wiejskich¹⁰. Wykorzystano dane ze spisu powszechnego (NSP) z 2002, z rejestrów nieruchomości w urzędach gmin, oraz map topograficznych i ortofotomap.

Dane o drugich mieszkaniach uzyskano z bazy wyników NSP udostępnionej przez Urząd Statystyczny w Bydgoszczy. Informacje o domach letniskowych (nie ujętych w NSP) pochodzą z ewidencji nieruchomości prowadzonych przez urzędy gmin dla celów podatkowych (informacje te gromadzono w 2011 r., tab. 4.1). Gminy mają prawo wyznaczyć odrębną stawkę podatku od nieruchomości za domy letniskowe, wyższą od tej za budynki mieszkalne (*Ustawa z dn. 12 stycznia 1991 o podatkach i opłatach lokalnych*). Budynki są kwalifikowane jako letniskowe na podstawie pozwolenia na budowę lub usytuowania na gruntach oznaczonych w ewidencji jako rekreacyjne. Tą samą stawką podatku są obłożone również budynki znajdujące się na terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych (ROD), a przekraczające dopuszczalne ustawowe limity powierzchni zabudowy (czyli 35 m² na obszarach wiejskich i 25 m² w miastach – *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*).

¹⁰ Miasta położone w gminach miejsko-wiejskich włączono do analizy ze względu na brak dostępu do niektórych danych w podziale na części miejskie i wiejskie gmin. Dotyczy to 35 miast w gminach miejsko-wiejskich (w tym jednego – Świecia – liczącego powyżej 20 tys. mieszkańców). Wyłączono natomiast z analizy 17 miast stanowiących gminy miejskie.

Tabela 4.1. Kategorie drugich domów według źródeł danych użytych w analizie rozmieszczenia drugich domów w województwie kujawsko-pomorskim

Kategoria	Status prawno-planistyczny i forma fizyczna	Źródło danych	Aktualność danych
Drugie mieszkania	Domy mieszkalne lub mieszkania. Zwykle adaptowane gospodarstwa rolne lub domy celowo wybudowane jako drugie, o standardzie domów całorocznych lub na terenach przeznaczonych w MPZP pod zabudowę mieszkalną	NSP 2002	2002
Domy letniskowe	Domy letniskowe (rekreacyjne) zbudowane według pozwoleń na budowę domów letniskowych lub na terenach przeznaczonych w MPZP pod zabudowę rekreacyjną. Również altany na terenach ROD przekraczające dopuszczalne normy wielkości	Ewidencja podatkowa nieruchomości w urzędach gmin. W przypadku braku wyróżnienia domów letniskowych w rejestrze nieruchomości – szacunek na podstawie źródeł kartograficznych i teledetekcyjnych (identyfikacja kolonii domów letniskowych)	2011
Drugie domy prowizoryczne i półmobilne	Domki kempingowe nie związane trwale z gruntem, przyczepy kempingowe, domy letniskowe zgłaszane jako budynki gospodarcze, budynki niezgłaszane (nielegalne), altany na terenach ROD nieprzekraczające dopuszczalnych norm wielkości.	Nie uwzględnione w analizie dla województwa kujawsko-pomorskiego	

Źródło: opracowanie własne.

Założono, że rady większości gmin, na których terenie znajdują się liczne domy letniskowe, wyznaczyły za nie osobną stawkę podatkową. W rzeczywistości takie stawki były ustalone w 52 spośród 127 badanych gmin województwa. Liczbę domów letniskowych w pozostałych gminach oszacowano przy użyciu map kartograficznych i ortofotomapy (Geoportal) co ułatwia fakt, że domy letniskowe w regionie kujawsko-pomorskim występują zwykle w skupieniach, najczęściej zlokalizowanych w pobliżu jezior. Szacunku dokonano przez pomiar powierzchni zidentyfikowanych osiedli domów letniskowych i pomnożenie ich przez przeciętne zagęszczenie domów na osiedlach w gminach, dla których dysponowano danymi z ewidencji nieruchomości. Okazało się, że 41% gmin stosujących odrębną stawkę podatku skupia aż 80% domów letniskowych, co potwierdza użyteczność danych z ewidencji podatkowej nieruchomości dla celów analizy ilościowej zjawiska w skali regionalnej. Największą część gmin ze znacznymi liczbami domów letniskowych, jednak bez ustalonej odrębnej stawki

podatku od nieruchomości, stanowiły gminy podmiejskie (m.in. Białe Błota i Niemcz pod Bydgoszczą, Obrowo i Wielka Nieszawka pod Toruniem).

Dane z gminnych ewidencji nieruchomości umożliwiły określenie liczby domów letniskowych w poszczególnych gminach, opisanie ich rozmieszczenia w podziale na obręby ewidencyjne oraz struktury miejsc zamieszkania ich właścicieli (dzięki informacjom o adresach korespondencyjnych właścicieli). Te dodatkowe informacje stanowią podstawę bardziej szczegółowych analiz przestrzennych przedstawionych w podrozdziale 4.4. Dla gmin nie stosujących odrębnej stawki podatkowej od domów letniskowych oszacowano jedynie ich ogólne liczby.

Dane z ewidencji podatkowych gmin nie pozwalają na identyfikację drugich domów prawnie i technicznie stanowiących całoroczne domy mieszkalne (a więc tych, które przynajmniej w części były traktowane w NSP jako drugie mieszkania), a także licznych obiektów prowizorycznych i półmobilnych, nie będących w świetle prawa budynkami (tab. 4.1). Do tych ostatnich należą obiekty pozbawione trwałego fundamentu, stale umiejscowione przyczepy kempingowe, budynki zgłaszane jako gospodarcze lub wcale nie zgłaszane (nielegalne) oraz altany na terenach ROD nieprzekraczające ustawowych norm wielkości. Te prowizoryczne obiekty nie są brane pod uwagę w niniejszej analizie.

4.2. Rozmieszczenie drugich domów w gminach województwa kujawsko-pomorskiego i ich rola w bazie noclegowej

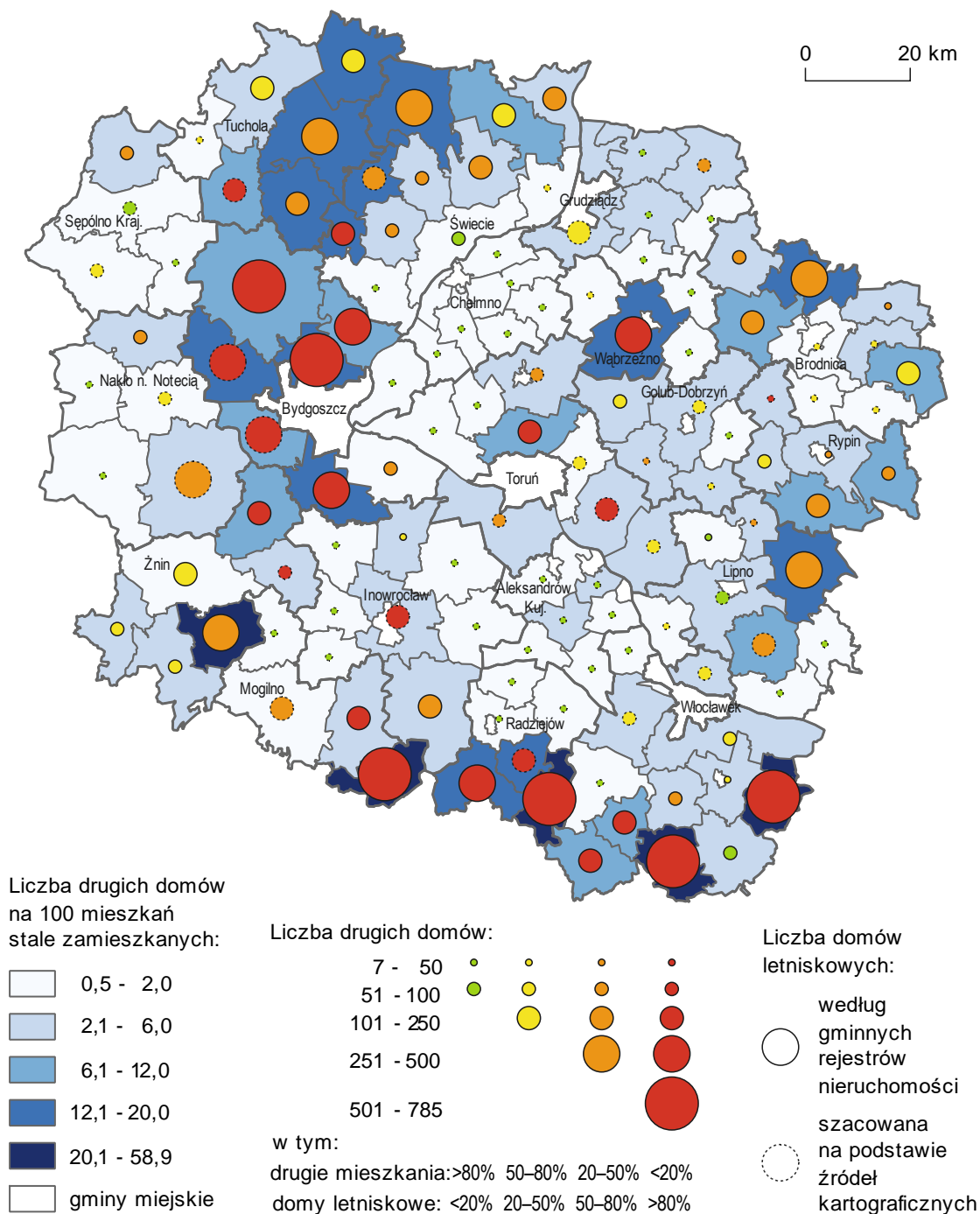
Według NSP w 2002 r. na terenie gmin wiejskich i miejsko-wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego zlokalizowane były 4 402 drugie mieszkania. Z kolei dane urzędów 52 gmin, w których wyróżniono odrębne stawki podatku od nieruchomości za domy letniskowe, mówią o 8 625 domach letniskowych na ich terenie (w 2011 r.). Według szacunku w pozostałych 75 gminach jest jeszcze ok. 2,2 tys. domów letniskowych, co oznacza, że łączna ich liczba w województwie wynosi ok. 10,8 tys. Aby uzyskać pełną faktyczną liczbę drugich domów, poza sumą liczb domów letniskowych i drugich mieszkań – 15,2 tys. – należałoby uwzględnić wzrost liczby drugich mieszkań od 2002 r. oraz trzecią kategorię drugich domów – prowizoryczne drugie domy (tab. 4.2).

Drugie domy są nierównomiernie rozmieszczone na terenie województwa (ryc. 4.1). Najliczniej występują w gminach strefy podmiejskiej Bydgoszczy, Pojezierza Kujawskiego i Gnieźnieńskiego w południowej części regionu, w Borach Tucholskich w północno-zachodniej części województwa oraz w niektórych gminach Pojezierza Brodnickiego

(Zbiczno), Dobrzyńskiego (Skępe), Chełmińskiego (Wąbrzeźno) oraz strefy podmiejskiej Torunia. Największa liczba drugich domów (785) jest zlokalizowana w gminie Topólka w powiecie radziejowskim. Najmniej (po kilka-kilkanaście) znajduje się w typowo rolniczych gminach centralnej części województwa – Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego (powiaty chełmiński, grudziądzki, wąbrzeski) oraz Równiny Inowrocławskiej (powiaty aleksandrowski, inowrocławski, częściowo radziejowski i włocławski).

Względne zagęszczenie drugich domów w jednostce przestrzennej można mierzyć przy użyciu wskaźnika liczby drugich domów przypadających na 100 mieszkań stale zamieszkałych (Cribier 1973, Kowalczyk 1994). Wartość tego wskaźnika dla wszystkich gmin wiejskich i miejsko-wiejskich województwa wynosi 5,0, a dla poszczególnych gmin zmienia się w zakresie od 0,5 (Unisław w powiecie chełmińskim) do 58,9 (Topólka). Najwyższe wartości wskaźnika – przekraczające 20 – cechują pięć gmin położonych na Pojezierzu Kujawskim i Gnieźnieńskim (Ryc.). Nieco niższymi wartościami charakteryzuje się większość gmin Borów Tucholskich, strefy podmiejskiej Bydgoszczy oraz pojedyncze gminy w innych częściach województwa. Najniższy poziom względnego zagęszczenia drugich domów – wartość wskaźnika poniżej 2 – cechuje większość gmin typowo rolniczych, a także gmin miejsko-wiejskich.

Rozmieszczenie drugich mieszkań znacznie różni się od rozmieszczenia domów letniskowych. Te pierwsze koncentrują się w peryferyjnych częściach województwa: w Borach Tucholskich (powiaty tucholski i świecki skupiają ich niemal tysiąc, co stanowi ok. 22% wszystkich drugich mieszkań w województwie), na Pojezierzu Brodnickim (gmina Zbiczno w powiecie brodnickim) i Gnieźnieńskim (gmina Gąsawa w powiecie żnińskim). Z kolei dwie strefy największej koncentracji domów letniskowych to: strefa podmiejska Bydgoszczy (powiat bydgoski oraz część powiatów: nakielskiego i żnińskiego) oraz Pojezierze Kujawskie (południowe części powiatów: inowrocławskiego, radziejowskiego i włocławskiego). Oba te regiony skupiają po ok. 3 tys. domów letniskowych, czyli po 28–29% wszystkich w województwie. Słabsza jest koncentracja domów letniskowych w regionie Borów Tucholskich – jest ich tam ok. 1,3 tys., czyli ok. 12% liczby w całym województwie. Podobna liczba przypada na Pojezierze Gnieźnieńskie (powiaty żniński i mogileński). Obszary mniejszych skupień domów letniskowych to: wschodnia część Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego (powiaty brodnicki, rypiński, lipnowski) oraz strefa podmiejska Torunia (powiat toruński, części powiatów: wąbrzeskiego i golubsko-dobrzyńskiego) – odpowiednio ok. 0,9 i 0,8 tys. (9% i 7%).



Ryc. 4.1. Rozmieszczenie drugich domów w gminach wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych US w Bydgoszczy, danych z gminnych ewidencji podatkowych nieruchomości oraz Geoportalu.

Aby sprawdzić, jaką rolę odgrywają drugie domy w bazie turystycznej województwa, porównano ich pojemność do pojemności wszystkich obiektów zbiorowego i indywidualnego zakwaterowania, które nazwano formalną bazą noclegową. Informacje o niej pochodzą z Banku

Danych Lokalnych GUS (dane o obiektach zbiorowego zakwaterowania w 2011 r.) oraz z bazy Gmina Instytutu Turystyki (dane o gospodarstwach agroturystycznych i kwaterach prywatnych w 2007 r.). Do obliczenia pojemności recepcyjnej drugich domów przyjęto, że ich przeciętna pojemność wynosi 3 osoby. Taka wartość jest często przyjmowana w studiach nad drugimi domami (Müller i Hall 2003).

W drugich domach w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego jest 2,7 razy więcej miejsc noclegowych niż w formalnej bazie noclegowej (tab. 4.2). Przy porównywaniu pojemności drugich domów i formalnej bazy noclegowej trzeba jednak pamiętać, że miejsca noclegowe w drugich domach prawdopodobnie są wykorzystywane przez krótszy okres czasu w ciągu roku niż miejsca w formalnej bazie noclegowej, zatem przewaga liczby miejsc w drugich domach nie musi oznaczać większego ruchu turystycznego z nimi związanego.

Tabela 4.2. Liczba miejsc noclegowych w drugich domach i w formalnej bazie noclegowej w gminach województwa kujawsko-pomorskiego

Kategoria	Liczba obiektów	Liczba miejsc noclegowych	Odsetek miejsc noclegowych
Formalna baza noclegowa, w tym:	542	16 948	27,1
hotele, schroniska, domy wycieczkowe, zakłady uzdrowiskowe itp.	76	3 495	5,6
ośrodki wypoczynkowe, zespoły domków turystycznych, kempingi itp.	99	8 891	14,2
kwatery agroturystyczne i pokoje gościnne	367	4 562	7,3
Drugie domy, w tym:	15 230	45 690	72,9
drugie mieszkania	4 402	13 206	21,1
domy letniskowe	10 828	32 484	51,9
Razem formalna baza noclegowa i drugie domy	15 772	62 638	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych US w Bydgoszczy, danych z gminnych ewidencji podatkowych nieruchomości, Geoportalu, BDL GUS i Instytutu Turystyki.

Rozmieszczenie miejsc w drugich domach jest tylko słabo powiązane z rozmieszczeniem miejsc w formalnej bazie noclegowej. Tych drugich jest stosunkowo niewiele w strefie podmiejskiej Bydgoszczy i Torunia oraz na Pojezierzu Kujawskim, gdzie występują koncentracje drugich domów, zwłaszcza domów letniskowych. Komercyjne obiekty noclegowe współwystępują za to z drugimi domami na peryferyjnych obszarach atrakcyjnych przyrodniczo: w Borach Tucholskich, na Pojezierzu Brodnickim i Gnieźnieńskim.

4.3. Uwarunkowania rozmieszczenia drugich domów w gminach województwa kujawsko-pomorskiego

W celu wyjaśnienia, jakie czynniki decydują o zróżnicowaniu rozmieszczenia drugich domów w gminach regionu, skonstruowano trzy modele regresji liniowej, w których zmiennymi wyjaśnianymi są: liczba drugich domów łącznie oraz oddzielnie liczba drugich mieszkań według NSP 2002 i liczba domów letniskowych (tab. 4.3). Założono, że na rozmieszczenie drugich domów wpływ mogą mieć:

- powierzchnia gminy,
- obecność walorów przyrodniczych mierzona przez wskaźnik lesistości gminy (%), odsetek obszarów chronionych (% powierzchni gminy) oraz powierzchnię jezior przydatnych do celów rekreacyjnych (km²),
- dostępność z dużych miast określona położeniem w granicach aglomeracji bydgosko-toruńskiej¹¹ oraz liczbą ludności zamieszkującej obszar w promieniu 150 km od gminy (pierwsza z tych zmiennych ma zweryfikować znaczenie położenia w zasięgu dogodnych dojazdów z największych miast regionu – Bydgoszczy i Torunia, druga – wpływ położenia względem dużych aglomeracji poza województwem – Warszawy, Łodzi, Trójmiasta i Poznania).

Większość danych do analizy uzyskano z Banku Danych Lokalnych GUS, dane o powierzchni jezior przydatnych do celów rekreacyjnych pobrano z bazy danych Gmina Instytutu Turystyki.

Pierwszy model regresji wyjaśnia ponad jedną czwartą wariacji rozmieszczenia dwóch grup drugich domów łącznie ($R^2=0,281$). Na rozmieszczenie drugich domów najsilniej pozytywnie wpływają: powierzchnia jezior oraz poziom lesistości, co potwierdza założenia o znaczeniu atrakcyjności przyrodniczej. Nie ma istotnego znaczenia powierzchnia gmin ani odsetek obszarów chronionych. Pozytywnie na liczbę drugich domów wpływa położenie gminy w granicach aglomeracji bydgosko-toruńskiej, a także większa liczba mieszkańców obszaru w promieniu 150 km od gminy. Wyraźna jest więc koncentracja drugich domów zarówno w strefie podmiejskiej Bydgoszczy i Torunia, jak i w strefie weekendowych dojazdów z innych dużych miast położonych poza granicami województwa.

¹¹ Przyjęto granice aglomeracji według planu zagospodarowania przestrzennego województwa (*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa...* 2003). Tak zdefiniowany obszar aglomeracji obejmuje miasta: Bydgoszcz i Toruń, powiaty bydgoski i toruński oraz gminy: Aleksandrów Kujawski (miasto i gminę), Ciechocinek, Raciążek, Łabiszyn, Szubin, Nakło nad Notecią i Unisław. Obszar ten zajmuje 21,5% powierzchni i skupia 42,3% ludności województwa (w 2012 r.).

Tabela 4.3. Modele regresji liniowej wyjaśniające liczbę drugich mieszkań, domów letniskowych i drugich domów łącznie w gminach wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego

Zmienne wyjaśniające	Zmienna wyjaśniana: Drugie domy łącznie			Zmienna wyjaśniana: Drugie mieszkania			Zmienna wyjaśniana: Domy letniskowe		
	<i>B</i>	β	<i>p</i>	<i>B</i>	β	<i>p</i>	<i>B</i>	β	<i>p</i>
Powierzchnia (km ²)	0,003	0,106		0,002	0,373	<0,001	0,001	0,049	
Lesistość (%)	2,130	0,244	<0,05	0,545	0,388	<0,001	1,586	0,192	
Odsetek obszarów chronionych (%)	-0,243	-0,046		0,004	0,005		-0,248	-0,050	
Powierzchnia jezior (ha)	0,123	0,346	<0,001	0,007	0,130		0,116	0,344	<0,001
Położenie w aglomeracji bydgosko-toruńskiej	79,714	0,190	<0,05	-10,432	-0,155	<0,05	90,146	0,227	<0,01
Ludność w promieniu 150 km	0,029	0,195	<0,05	-0,001	-0,053		0,030	0,216	<0,05
Stała modelu	-218,635			10,649			-229,283		<0,05
R²		0,281			0,448			0,243	

Współczynniki *B* są zróżnicowane ze względu na różne skale zmienności poszczególnych zmiennych wyjaśniających, dlatego dla porównania siły wpływu poszczególnych zmiennych podano również wartości współczynników standaryzowanych β , otrzymanych przez zastąpienie w modelu surowych wartości zmiennych wyjaśniających zestandaryzowanymi wskaźnikami. Wartości *p* oznaczają poziom istotności, przy których zmienna wyjaśniająca jest istotna statystycznie. Współczynnik R² jest miarą dopasowania modelu i mówi, jaka część zmienności zmiennej objaśnianej jest wyjaśniona przez model.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych US w Bydgoszczy, danych z gminnych ewidencji podatkowych nieruchomości, Geoportalu, BDL GUS i Instytutu Turystyki.

Drugi model regresji znacznie trafniej przewiduje rozmieszczenie w gminach drugich mieszkań ($R^2=0,448$) niż trzeci – domów letniskowych ($R^2=0,243$). Różny jest wpływ poszczególnych czynników na rozmieszczenie tych dwóch grup drugich domów: powierzchnia oraz lesistość gmin mają istotny wpływ na rozmieszczenie drugich mieszkań. Z kolei powierzchnia jezior oraz położenie w zasięgu dojazdów z dużych miast – zarówno w strefie podmiejskiej stolic województwa, jak i w strefie weekendowych dojazdów z miast poza województwem – wpływa na rozmieszczenie domów letniskowych. Rozmieszczenie drugich mieszkań, w przeciwieństwie do domów letniskowych, nie ma pozytywnego związku z koncentracją ludności, położenie w aglomeracji bydgosko-toruńskiej wręcz negatywnie wpływa na liczbę tych domów. Lokalizacja drugich mieszkań w województwie jest więc bardziej równomierna, związana z rozmieszczeniem rozproszonych walorów przyrodniczych i niezwiązana z potencjałem demograficznym, podczas gdy domy letniskowe skupiają się w okolicach jezior, w strefie dostępności z dużych miast.

4.4. Charakterystyka skupisk domów letniskowych w województwie kujawsko-pomorskim

Szczegółowe informacje o lokalizacji domów letniskowych w układzie obrębów ewidencyjnych uzyskane z gminnych ewidencji nieruchomości umożliwiły dokonanie bardziej szczegółowej charakterystyki rozmieszczenia tej kategorii drugich domów w odniesieniu do rozmieszczenia walorów turystycznych, stałych osiedli i granic administracyjnych.

Domy letniskowe najczęściej występują w skupiskach liczących od kilku do kilkuset domów. Największy udział w ogólnej liczbie domów letniskowych mają duże osiedla liczące ponad 100 domów. Skupiają ponad połowę domów letniskowych w województwie, choć stanowią tylko jedną dziewiątą wszystkich skupisk (tab. 4.4). Tak duże zespoły są najczęstsze w strefach podmiejskich Bydgoszczy i Torunia oraz na Pojezierzu Kujawskim. Małe kolonie i rozproszone drugie domy najczęściej spotykane są w peryferyjnych częściach województwa: w Borach Tucholskich, na Pojezierzu Brodnickim, Dobrzyńskim i Gnieźnieńskim. Połowa najmniejszych kolonii (poniżej 20 domów) skupia jedynie poniżej 8,5% domów letniskowych, dwukrotnie niższy jest udział domów letniskowych występujących w rozproszeniu.

Struktura typów topograficznej lokalizacji skupisk domów letniskowych potwierdza decydujące znaczenie atrakcyjności przyrodniczej: obecności lasów i jezior. Dwie trzecie osiedli domów letniskowych skupiających 86% domów zlokalizowanych jest nad lub w pobliżu jezior. Połowa skupisk z 64% domów położonych jest w lesie lub na jego granicy. Mniej niż

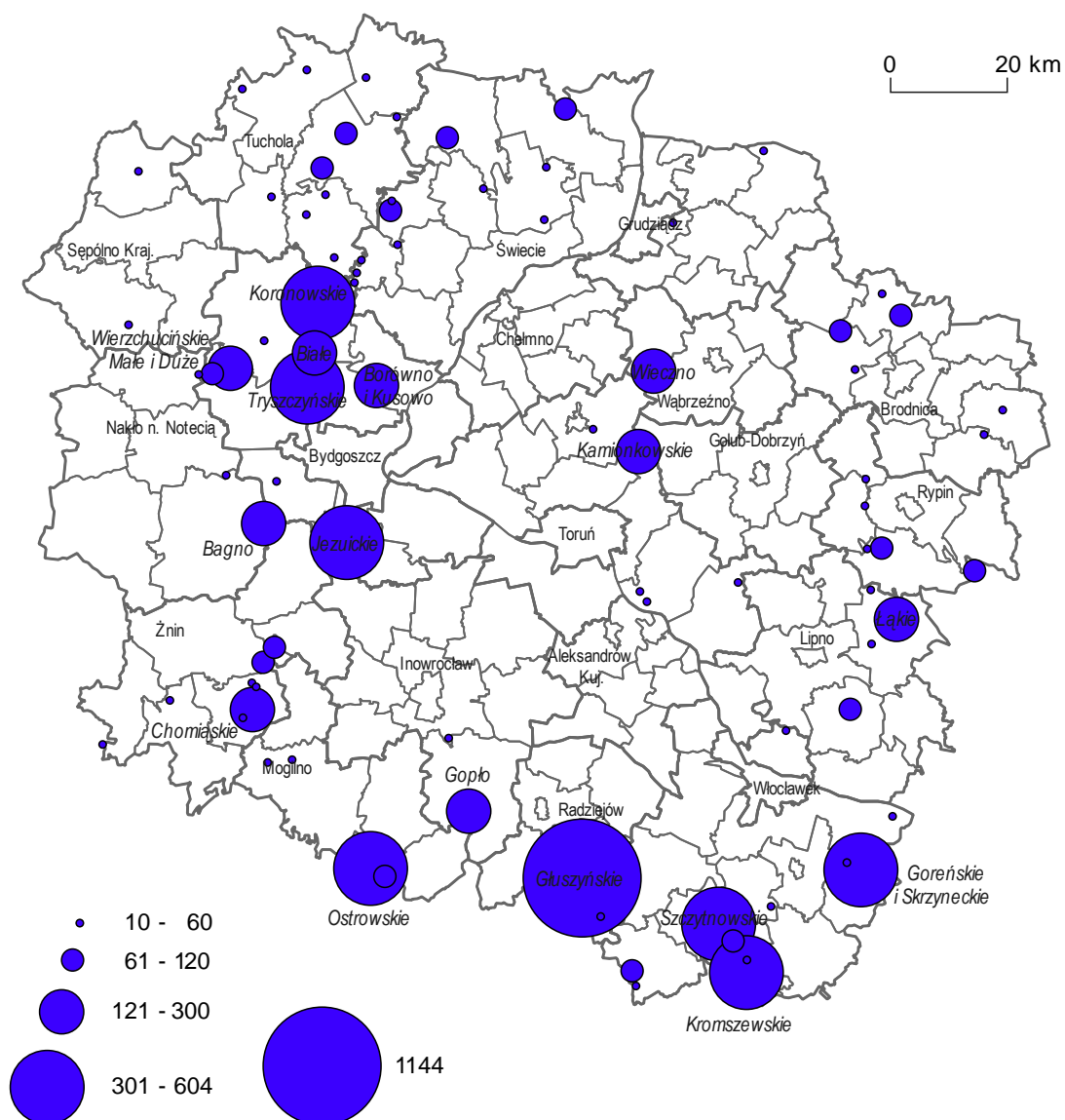
4% wszystkich domów letniskowych znajduje się w miejscach bez bliskiego dostępu do żadnego z tych walorów przyrodniczych. Kolonie drugich domów częściej lokalizowane są na granicach kompleksów leśnych, a nie w ich wnętrzu (tab. 4.4).

Tabela 4.4. Struktura osiedli domów letniskowych w województwie kujawsko-pomorskim ze względu na wielkość i położenie topograficzne

Cecha	Wartość	Odsetek osiedli	Odsetek domów letniskowych
Wielkość kolonii	100 i więcej domów	11,3	51,4
	50–99 domów	14,4	20,7
	20–49 domów	23,9	15,8
	poniżej 20 domów	50,5	8,2
	domy w rozproszeniu	0,0	3,9
Położenie topograficzne	nad jeziorem, w lesie	9,9	15,0
	nad jeziorem, na granicy lasu	24,7	38,7
	nad jeziorem	30,9	32,7
	w lesie	2,0	1,1
	na granicy lasu	12,8	9,0
	pozostałe lokalizacje	5,9	3,1
	b.d.	13,8	0,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z gminnych ewidencji podatkowych nieruchomości oraz Geoportalu.

Skupiska domów letniskowych zwykle nie są lokalizowane w obrębie siedlisk istniejących wsi, ale zajmują lokalizacje peryferyjne względem stałych osiedli. Wskutek tego często są położone na granicy jednostek administracyjnych – sołectw i gmin. Takie transgraniczne położenie nie tylko utrudnia koordynację planowania przestrzennego czy zarządzania infrastrukturą, ale także podważa zasadność użycia jednostek administracyjnych – gmin – przy opisie przestrzennej lokalizacji tych osiedli. Jako że większość osiedli domów letniskowych koncentruje się wokół jezior, to z punktu widzenia użytkowników to jeziora definiują ich lokalizację w większym stopniu niż pobliskie miejscowości. Na ryc. 4.2 przedstawiono rozmieszczenie domów letniskowych na terenie województwa w otoczeniu jezior. Największe skupisko tych obiektów występuje w otoczeniu Jeziora Głuszyńskiego (1 144) oraz innych jezior Pojezierza Kujawskiego i Gnieźnieńskiego (Ostrowskie, Szczytnowskie, Kromszewickie, Goreńskie i Skrzyneckie), a także strefy podmiejskiej Bydgoszczy (Koronowskie, Tryszczyńskie, Jezuineckie, Wierzchucińskie, Borówno i Kusowo) i Torunia (Wieczno, Kamionkowskie). Bardziej rozproszone są domy letniskowe na obszarach Borów Tucholskich, Pojezierza Gnieźnieńskiego, Brodnickiego i Dobrzyńskiego, gdzie częstsze są skupienia po kilkanaście-kilkadziesiąt domów nad mniejszymi jeziorami.



Ryc. 4.2. Liczba domów letniskowych zlokalizowanych nad jeziorami województwa kujawsko-pomorskiego

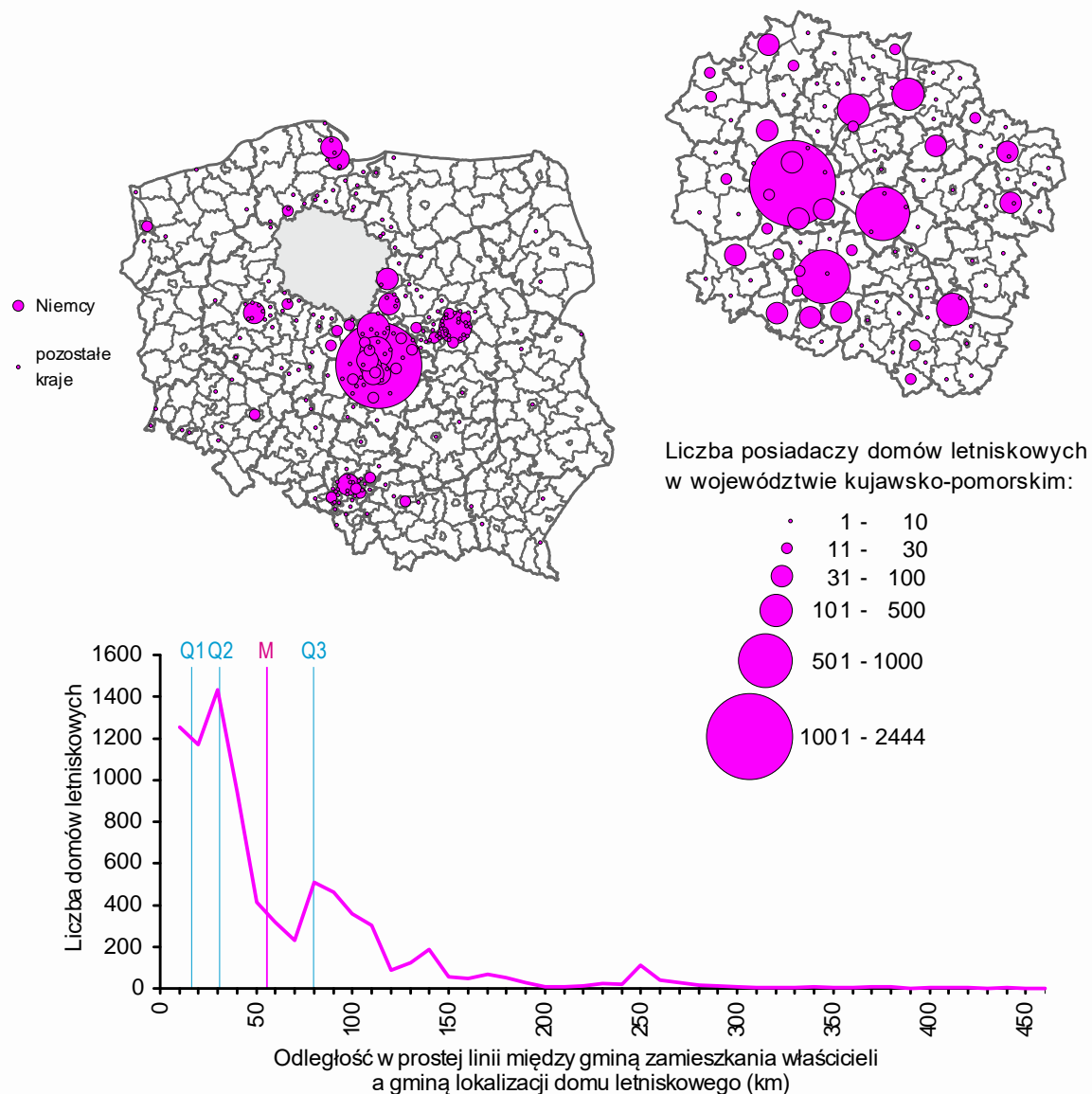
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z gminnych ewidencji podatkowych nieruchomości oraz Geoportalu.

4.5. Miejsca zamieszkania właścicieli domów letniskowych położonych w województwie kujawsko-pomorskim

Dla wyjaśnienia regionalnego rozmieszczenia drugich domów należy wziąć pod uwagę, poza rozmieszczeniem czynników przyrodniczych i demograficznych, także geograficzne pochodzenie ich właścicieli. W tym podrozdziale omówione zostaną miejsca stałego zamieszkania właścicieli domów letniskowych zlokalizowanych w województwie, przy wykorzystaniu danych z ewidencji podatkowej nieruchomości gmin (adresy pocztowe właścicieli).

Wśród właścicieli domów letniskowych położonych w województwie kujawsko-pomorskim 91% stanowią mieszkańcy miast. Większość (61%) właścicieli to osoby zamieszkałe w województwie kujawsko-pomorskim (ryc. 4.3). Wśród nich najwięcej jest mieszkańców Bydgoszczy (29% ogółu właścicieli), znacznie mniej – mieszkańców Torunia i Inowrocławia (odpowiednio: 8% i 7%) oraz pozostałych miast i gmin województwa (17%). Rozkład liczby właścicieli domów letniskowych nie jest proporcjonalny do liczby ludności poszczególnych miast. Stosunkowo częściej reprezentowani wśród właścicieli są m.in. mieszkańcy Bydgoszczy, Inowrocławia i Świecia, za to rzadziej – mieszkańcy Torunia, Włocławka i Grudziądza. Może to wynikać z trojakich przyczyn: pierwsza to dostępność dogodnych terenów w strefach podmiejskich (m.in. większa w okolicach Bydgoszczy niż Torunia), druga – lokalizacja domów letniskowych poza granicami województwa, np. jednym z popularniejszych pod tym względem wśród torunian regionów jest Pojezierze Iławskie położone w większości w województwie warmińsko-mazurskim (Brudnicki 2006), a trzecia to różnice w tradycjach posiadania domów letniskowych między miastami.

Spośród osób spoza regionu najwięcej właścicieli mieszka w województwie łódzkim (24%) i mazowieckim (7%). Głównie są to mieszkańcy aglomeracji Łodzi (20%) oraz aglomeracji Warszawy (6%). Osoby pochodzące z pozostałych województw mają niewielki udział we własności domów letniskowych w regionie. Znikomy odsetek domów (0,3%) znajduje się w posiadaniu osób zamieszkujących poza Polską. Województwo kujawsko-pomorskie okazuje się ważnym obszarem kolonizacji turystycznej dokonywanej przez mieszkańców aglomeracji łódzkiej i warszawskiej, które cechują się wysokimi odsetkami posiadaczy drugich domów i ograniczonym występowaniem walorów przyrodniczych (zwłaszcza jezior) w swoich bezpośrednich sąsiedztwach. Mieszkańcy zbliżonych pod względem odległości aglomeracji Poznania i Trójmiasta rzadko są posiadaczami domów letniskowych na terenie województwa kujawsko-pomorskiego ze względu na obfitość podobnych walorów przyrodniczych w bliższych lokalizacjach.

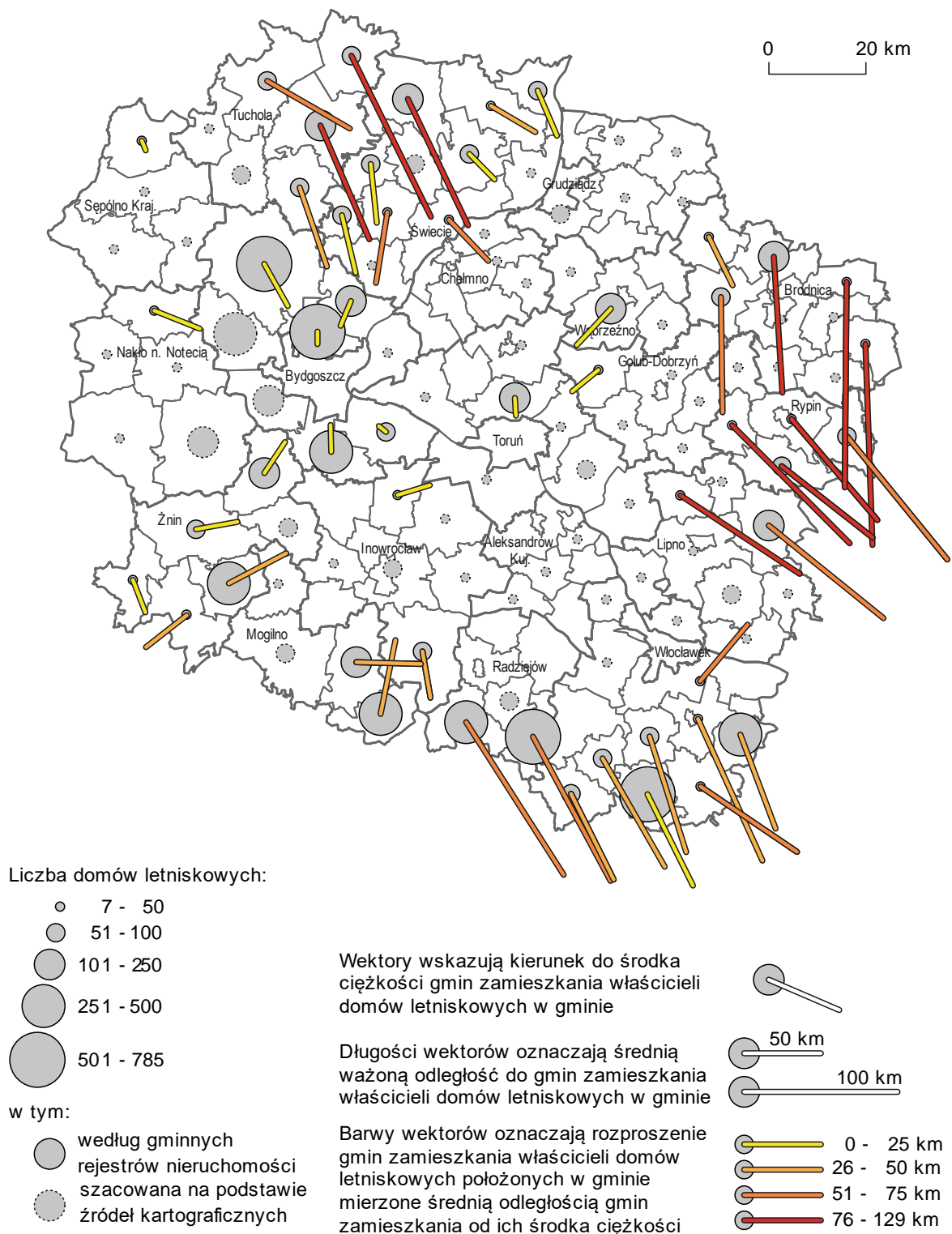


Ryc. 4.3. Gminy zamieszkania właścicieli i odległości między gminami zamieszkania właścicieli a gminami lokalizacji domów letniskowych zlokalizowanych w województwie kujawsko-pomorskim

Oznaczenia na wykresie: M – średnia odległość, Q2 – mediana, Q1 i Q3 – pierwszy i trzeci kwartyl.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z gminnych ewidencji podatkowych nieruchomości.

Średnia odległość między domami letniskowymi a miejscami zamieszkania ich właścicieli, mierzona jako odległość w linii prostej między środkami gmin, wynosi 56 km (jeśli dom zlokalizowany jest w tej samej gminie, w której mieszka właściciel, za odległość przyjęto pół promienia koła o powierzchni gminy). Mediana wynosi 31 km, zatem większość domów letniskowych znajduje się w zasięgu godzinnej jazdy samochodem z miejsca stałego zamieszkania. Tylko co czwarty dom letniskowy położony jest w odległości większej niż 80 km od miejsca stałego zamieszkania właścicieli.

Struktury miejsc zamieszkania właścicieli domów letniskowych zlokalizowanych w poszczególnych gminach różnią się pod względem przeciętnego oddalenia oraz stopnia terytorialnego rozproszenia (ryc. 4.4). Wyraźnie widać podział województwa na kilka obszarów o specyficznej charakterystyce przestrzennej właścicieli domów letniskowych. W strefie podmiejskiej Bydgoszczy, a także Torunia struktury własności zdominowane są przez mieszkańców stolic województwa, zatem gminy te cechują się niewielkimi przeciętnymi odległościami i silnym skupieniem miejsc stałego zamieszkania właścicieli domów letniskowych. Obszar Pojezierza Kujawskiego na południu województwa cechuje się również skupieniem, ale też znacznym oddaleniem miejsc zamieszkania właścicieli, wśród których dominują mieszkańcy aglomeracji Łódzkiej – jest to najbliższa Łodzi część pasa krajobrazowego pojezierzy, której dostępność komunikacyjna z tego miasta już wcześniej była dobra, a po otwarciu odcinka autostrady A1 w 2012 r. uległa dalszej poprawie. Obszar Pojezierza Dobrzyńskiego na wschodzie województwa cechuje bardziej zróżnicowana struktura przestrzenna właścicieli domów letniskowych (duże rozproszenie miejsc zamieszkania), jednak wektory wskazują na dominację właścicieli pochodzących z Warszawy i Łodzi nad mieszkańcami miast województwa kujawsko-pomorskiego. Zróżnicowana struktura własności domów letniskowych cechuje też obszar Borów Tucholskich, na którym znaczny, ale nie dominujący udział mają mieszkańcy Bydgoszczy oraz Pojezierza Brodnickiego, gdzie domy letniskowe posiadają mieszkańcy Torunia, aglomeracji Łodzi i Warszawy. W przypadku gmin Pojezierza Gnieźnieńskiego na południowym wschodzie województwa zróżnicowane kierunki wektorów wskazujących środki ciężkości miejsc zamieszkania właścicieli, a także niewielkie przeciętne odległości wynikają z własności podzielonej między mieszkańców Bydgoszczy, Inowrocławia oraz licznych na tym terenie małych miast (m.in. Żnina, Mogilna, Strzelna).



Ryc. 4.4. Kierunki do środków ciężkości, średnie odległości i rozproszenie gmin zamieszkania właścicieli domów letniskowych zlokalizowanych w gminach województwa kujawsko-pomorskiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z gminnych ewidencji podatkowych nieruchomości oraz Geoportalu.

4.6. Klasyfikacja gmin województwa kujawsko-pomorskiego pod względem charakterystyki drugich domów

Podsumowując wyżej przedstawione informacje można stwierdzić, że drugie domy odgrywają znaczącą rolę w zagospodarowaniu turystycznym obszarów wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego. Ich rozmieszczenie jest warunkowane przede wszystkim rozmieszczeniem walorów przyrodniczych, zwłaszcza jezior, a także położeniem względem dużych miast, wśród których największe znaczenie ma Bydgoszcz i aglomeracja Łodzi. Rozmieszczenie drugich domów różni się od rozmieszczenia formalnej bazy noclegowej – są na terenie województwa obszary o intensywnym ruchu turystycznym związanym z drugimi domami, jednak praktycznie pozbawione formalnej bazy noclegowej.






W celu syntetycznego ujęcia zróżnicowania charakterystyki drugich domów w województwie, a także wskazania na główne problemy, jakie przed samorządami lokalnymi stawia to zjawisko, przeprowadzono klasyfikację¹² gmin ze względu na stopień zagęszczenia drugich domów, ich rolę w zagospodarowaniu turystycznym oraz strukturę geograficzną właścicieli domów. Sklasyfikowano gminy na podstawie wartości pięciu zmiennych: zagęszczenia drugich domów względem powierzchni gminy i liczby mieszkań stale zamieszkałych, odsetka miejsc noclegowych w drugich domach, średniej wielkości osiedla domów oraz średniej odległości od miejsc zamieszkania właścicieli domów¹³. Przy użyciu metody grupowania *k*-średnich¹⁴ wyróżniono pięć klas gmin (tab. 4.5, ryc. 4.5).

¹² Klasyfikacja to typologia (przyporządkowanie obiektów do typów na podstawie określonych kryteriów) spełniająca warunki zupełności (wszystkie obiekty należą do którejś z klas) i rozłączności (każdy obiekt należy tylko do jednej klasy, Runge 2006).

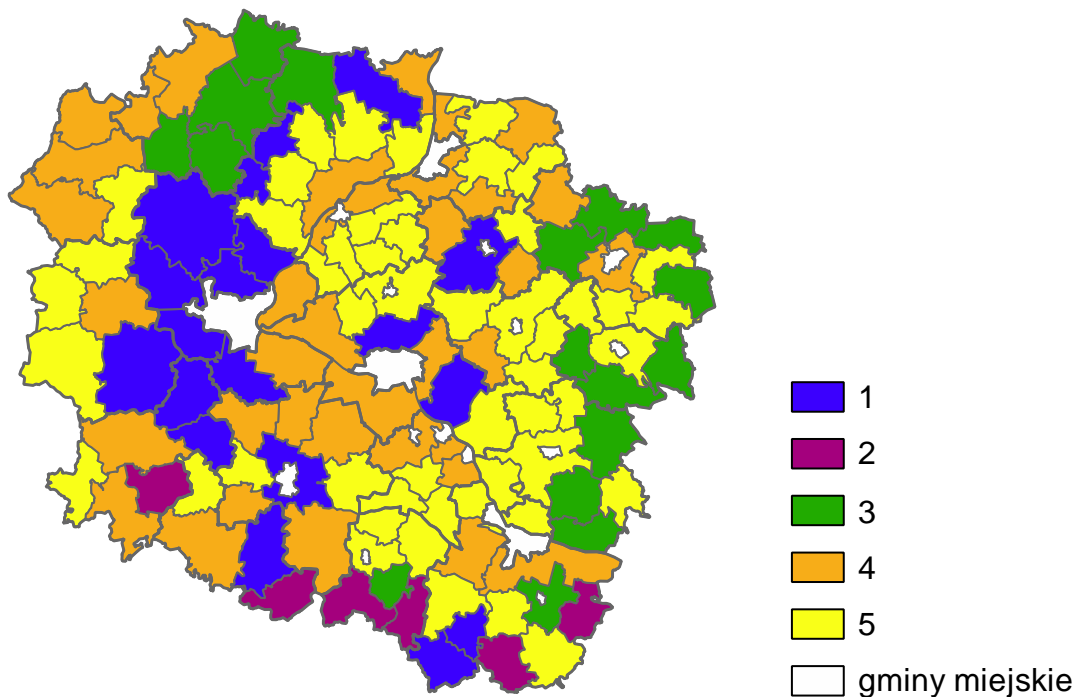
¹³ W analizie użyto pierwiastków wartości dwóch zmiennych: gęstość drugich domów i liczbę drugich domów na 100 mieszkań stale zamieszkałych. W tabeli 4.5 podano ich pierwotne wartości. Średnie odległości od miejsc zamieszkania właścicieli domów letniskowych dla gmin, z których nie uzyskano tych danych z ewidencji nieruchomości, oszacowano jako średnie z wartości dla sąsiednich gmin.

¹⁴ Metoda grupowania *k*-średnich polega na losowym przyporządkowaniu obserwacji do klas, a następnie iteracyjnego poprawiania grupowania aż do osiągnięcia stopnia zbieżności, a więc minimalnej wariancji wewnątrz klas (MacQueen 1967). W metodzie *k*-średnich liczbę klas ustala się z góry. Zastosowany tu podział na pięć klas okazał się optymalny z punktu widzenia interpretacji wyników grupowania.

Tabela 4.5. Klasyfikacja gmin województwa kujawsko-pomorskiego pod względem charakterystyk drugich domów – średnie wartości zmiennych klasyfikujących dla klas (centra skupień wyznaczonych metodą *k*-średnich)

Cecha	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5
Drugie domy na km ²	1,6	4,9	1,0	0,4	0,3
Drugie domy na 100 mieszkań stale zamieszkałych	9,0	38,7	9,3	1,9	1,8
Odsetek miejsc noclegowych w drugich domach	90	83	66	57	95
Średnia wielkość osiedli domów letniskowych	86	88	20	6	2
Średnia odległość od miejsc zamieszkania właścicieli domów letniskowych (km)	30	75	97	36	54
Liczba gmin	19	6	17	35	50
Oznaczenie na Ryc.					

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS i Instytutu Turystyki oraz jak w ryc. 5.1.



Ryc. 4.5. Klasyfikacja gmin województwa kujawsko-pomorskiego pod względem charakterystyki drugich domów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Bydgoszczy, danych z gminnych ewidencji podatkowych nieruchomości, Geoportalu, BDL GUS i Instytutu Turystyki.

Do pierwszych trzech klas należą gminy o ponadprzeciętnym zagęszczeniu drugich domów względem zarówno powierzchni, jak i ogólnej liczby mieszkań. Gminy pierwszego typu charakteryzują się ponadto wysokim udziałem drugich domów w ogóle miejsc noclegowych, niewielkimi przeciętnymi odległościami do miejsc zamieszkania właścicieli drugich domów oraz dominacją dużych skupień domów letniskowych. Są to najczęściej gminy podmiejskie zdominowane przez właścicieli drugich domów pochodzących z najbliższego dużego miasta. Gminy tego typu wyraźną strefą otaczają Bydgoszcz, występują też w pobliżu Torunia i Inowrocławia. Głównym czynnikiem decydującym o koncentracji drugich domów w tych gminach jest bliskość dużego miasta, choć warunkiem koniecznym powstania osiedli domów letniskowych jest też istnienie zasobów przyrodniczych – głównie jezior – które zwykle są niewielkie i stosunkowo intensywnie użytkowane przez korzystających z osiedli letniskowych. Najważniejszym problemem planistycznym dla tych terenów jest konkurencja między różnymi formami użytkowania terenu: ze względu na bliskość miast osiedla letniskowe muszą dzielić zasoby rekreacyjne z użytkownikami jednodniowymi, stanowią też atrakcyjne tereny dla stałego zamieszkania.

Gminy należące do drugiej klasy cechują się wysokimi wskaźnikami zagęszczenia drugich domów, dominującym udziałem drugich domów w strukturze miejsc noclegowych i przewagą dużych osiedli domów letniskowych, jednak odległości do miejsc zamieszkania właścicieli drugich domów są znacznie większe niż w przypadku gmin pierwszego typu. Typ ten grupuje najmniejszą grupę gmin zlokalizowanych głównie w południowej części województwa, na Pojezierzu Kujawskim, gdzie głównymi czynnikami koncentracji drugich domów jest obecność dużych jezior, dostępność terenów budowlanych nad ich brzegami i względnie łatwy dostęp z aglomeracji Łodzi przy niedoborze porównywalnie atrakcyjnych terenów w jej bliższym sąsiedztwie. Przy słabym rozwinięciu formalnej bazy noclegowej głównym problemem dla polityki lokalnej zdaje się wykorzystanie budowy i użytkowania drugich domów do rozwoju funkcji turystycznej lub innych gałęzi lokalnej gospodarki przynoszących trwałe korzyści dla lokalnych społeczności tych obecnie typowo rolniczych gmin.

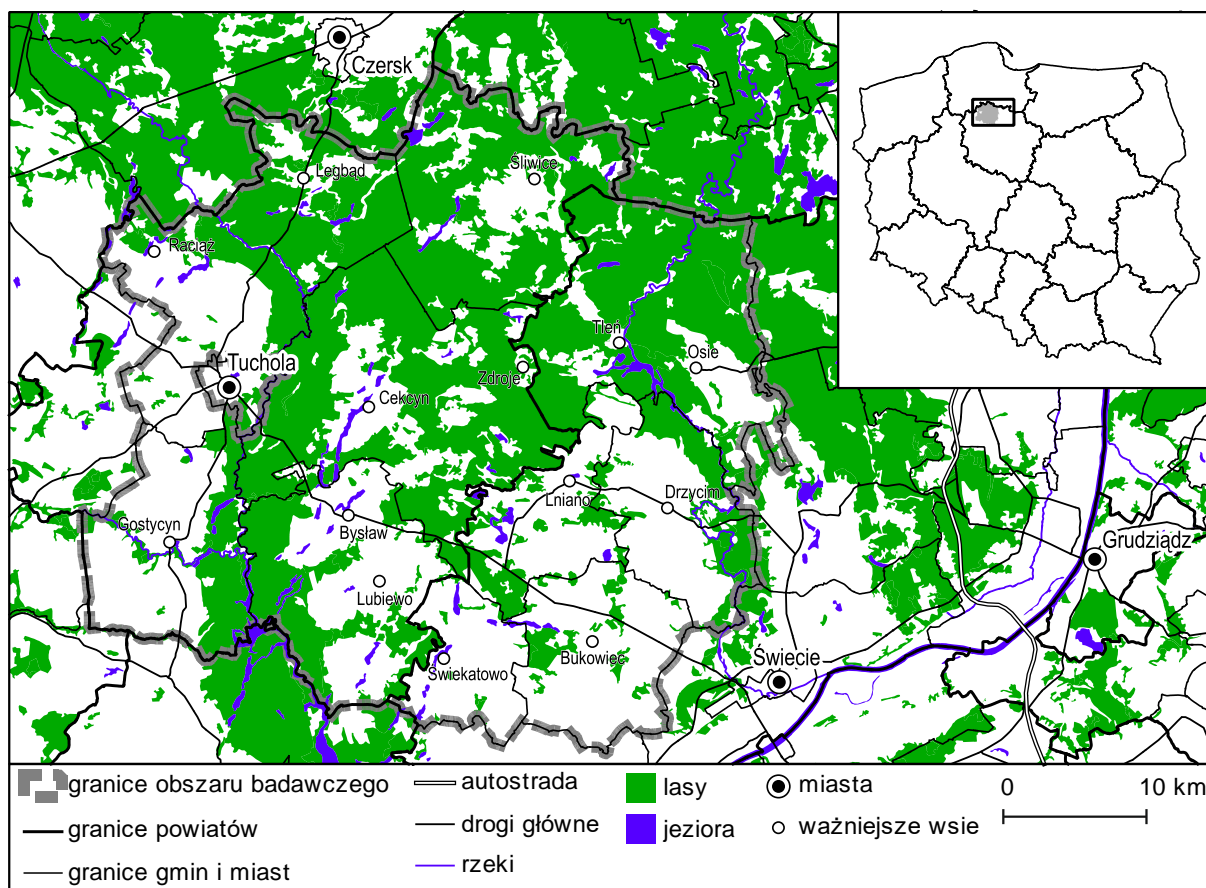
W gminach należących do trzeciej klasy, inaczej niż w przypadku poprzednich dwóch grup, obok znacznej liczby drugich domów istnieje rozwinięta ogólnodostępna baza turystyczna. Drugie domy rzadziej występują w dużych skupieniach, stosunkowo znaczny jest udział drugich mieszkań. Przeciętne odległości od miejsc zamieszkania właścicieli domów letniskowych są tu najwyższe wśród wszystkich grup gmin. Gminy należące do trzeciej klasy są zlokalizowane peryferyjnie względem największych miast województwa, cechują się

wysoką jakością walorów przyrodniczych (również dużą liczbą obszarów chronionych), które są głównym czynnikiem przyciągającym właścicieli drugich domów nawet z dość oddalonych miast. Do tego typu należą gminy regionu Borów Tucholskich, Pojezierza Brodnickiego i Dobrzyńskiego. Głównym wyzwaniem polityki lokalnej związanym z drugimi domami jest odpowiednia ochrona cennych walorów przyrodniczych przed degradacją przez nadmierną zabudowę oraz pogodzenie interesów przedsiębiorstw turystycznych i właścicieli drugich domów dla realizacji celów rozwoju turystyki, stanowiącej często główny kierunek rozwoju tych gmin.

Najliczniejsze klasy gmin – czwarta i piąta – cechują się stosunkowo niewielkimi liczbami drugich domów i dominują w województwie. W większości stanowią typowo rolnicze gminy pozbawione przyrodniczych walorów turystycznych, zwłaszcza w postaci jezior. Niektóre gminy z grupy czwartej pełnią funkcje turystyczne, jednak w małym stopniu realizowane przez drugie domy (gminy strefy podmiejskiej Torunia, dolnej Wisły, niektóre gminy Pojezierza Gnieźnieńskiego). Należy się spodziewać, że w części z tych gmin większe skupiska drugich domów pojawią się w przyszłości.

5. Drugie domy w Borach Tucholskich

Jak wskazano w poprzednich rozdziałach pracy, niedobór i niska wiarygodność danych statystycznych na temat drugich domów powoduje, że dogłębnego opisu i wyjaśnienia rozwoju tego zjawiska można dokonać jedynie w małej skali przestrzennej na podstawie danych pochodzących z urzędów gmin, materiałów kartograficznych i teledetekcyjnych oraz badań terenowych.



Ryc. 5.1. Lokalizacja obszaru badań
Źródło opracowanie własne na podstawie BDO.

W niniejszej pracy do szczegółowego opisu rozwoju drugich domów w skali lokalnej wybrano region Borów Tucholskich. Obszar badawczy zdefiniowano jako teren dziesięciu gmin położonych w województwie kujawsko-pomorskim, w powiatach: tucholskim (gminy: Cekcyn, Gostycyn, Lubiewo i Śliwice oraz część wiejska gminy miejsko-wiejskiej Tuchola) i świeckim (gminy: Bukowiec, Drzycim, Lniano, Osie i Świekatowo, ryc. 5.1). W kolejnych podrozdziałach tej części pracy zaprezentowano przesłanki wyboru tego obszaru badawczego, scharakteryzowano obszar badawczy pod względem fizycznogeograficznym, społeczno-ekonomicznym i turystycznym, przedstawiono rozmieszczenie drugich domów na podstawie

inwentaryzacji terenowej oraz charakterystykę domów, ich właścicieli i sposobów wykorzystania na podstawie wyników badań ankietowych.

5.1. Przesłanki wyboru obszaru badań

O wyborze Borów Tucholskich jako obszaru badawczego do szczegółowej analizy przestrzennego rozwoju zjawiska drugich domów zadecydowały cztery czynniki: znaczna liczba drugich domów i zróżnicowanie ich typów i lokalizacji, cenny przyrodniczo charakter obszaru turystycznego, dotychczasowy dorobek badawczy w tematyce drugich domów w Polsce oraz względy utylitarne obejmujące doświadczenia związane z badaniem turystyki w tym regionie i jego bliskie położenie.

Na podstawie danych przedstawionych w rozdziałach 3 i 4 można stwierdzić, że drugie domy w Borach Tucholskich występują w dość dużej liczbie i względnym zagęszczeniu. Bory Tucholskie nie są największym skupieniem drugich domów na terenie województwa, więcej jest ich w strefie podmiejskiej Bydgoszczy i na Pojezierzu Kujawskim w południowej części regionu, jednak w porównaniu do tych obszarów zjawisko drugich domów jest w Borach Tucholskich dużo bardziej zróżnicowane – występują tu w dużych liczbach zarówno domy letniskowe, jak i drugie mieszkania, drugie domy są zlokalizowane w osiedlach różnej wielkości oraz w izolacji. Skupienia drugich domów występują w różnych lokalizacjach względem walorów naturalnych (jezior, rzek, lasów), jak i względem istniejących wsi. Również przestrzenne pochodzenie właścicieli jest niejednorodne – największą ich grupę stanowią mieszkańcy Bydgoszczy, ale są wśród nich również osoby z Trójmiasta, Warszawy czy Łodzi, a także z mniejszych okolicznych miast (m.in. Świecia, Tucholi, Grudziądz). Taka różnorodność pozwala na szerszą analizę zróżnicowania form występowania i użytkowania drugich domów.

Wyborowi regionu Borów Tucholskich jako obszaru badawczego sprzyjała też jego charakterystyka geograficzna i gospodarcza. Obszar cechuje się małym zanieczyszczeniem wód i powietrza, występowaniem dużej zwartej powierzchni leśnej i cennych zbiorowisk roślinnych. Większość jego terenu znajduje się w granicach obszarów chronionych, na bazie których w 2010 r. utworzono największy w Polsce rezerwat biosfery UNESCO. W gospodarce obszaru badawczego znaczną rolę odgrywa turystyka, której rozwój traktowany jest jako najważniejszy kierunek polityki rozwoju lokalnego. Z tych powodów wybrany obszar nadaje się do badania przyrodniczych uwarunkowań i skutków rozwoju i użytkowania drugich

domów, a także zależności między rozwojem ruchu turystycznego związanego z drugimi domami a lokalną gospodarką.

Trzeci czynnik decydujący o wyborze obszaru badawczego to charakter dotychczasowego dorobku badań dotyczących drugich domów prowadzonych w Polsce. Największa część tych badań skupiała się na badaniu obszarów podmiejskich największych miast, co jest efektem koncentracji drugich domów na tych obszarach, a także dynamiki zachodzących tam przemian urbanizacyjnych (Dębski 1980, Matczak 1986, Gaś 1997, Włodarczyk 1999, Szkup 2003, Faracik 2006, Makowska-Iskierka 2011). Badania drugich domów w regionach położonych poza bezpośrednimi strefami podmiejskimi są mniej liczne i skupiają się na obszarach południowej i środkowej Polski (Wiluś 1997, Wojciechowska 1998, Mika 2004, 2012, Krukowska i in. 2005, Spychała 2010). W regionach pojeziernych północnej Polski zjawisko drugich domów stosunkowo rzadko było przedmiotem badań (Stachowski 1986, 1992, Gucza i Gucza 2007, Jażewicz 2011), mimo, że wiele z tych obszarów cechuje się jego dużym natężeniem i dynamiką.

Ostatnim czynnikiem wpływającym na wybór obszaru badawczego były względy utylitarne, w tym bliskość geograficzna obszaru względem Torunia, a także bogata tradycja badań geograficznych obszaru zarówno pod względem turystyki (Drzewiecki 1980, Iwicki 1990), jak i w innych aspektach (Dysarz i in. 2005, Nienartowicz i in. 2010). Wieś Charzykowy położona w regionie Borów Tucholskich, jednak poza obszarem badania, była przedmiotem jednych z pionierskich badań nad drugimi domami w Polsce (Stachowski 1986, 1992).

5.2. Charakterystyka obszaru badań

Bory Tucholskie to jedna z największych puszczy w kraju porastająca powierzchnię 2 610 tys. km² (Sikorska 2006). Nazwa kompleksu leśnego określa również region geograficzny, ściśle związany z lasem pod względem cech fizycznogeograficznych i społeczno-ekonomicznych. Bory Tucholskie jako region fizycznogeograficzny definiuje kryterium biogeograficzne – występowanie kompleksu borów sosnowych – i genetyczno-litologiczne – pokrywa sandrowa (Giętkowski 2008). Trudna dostępność i mała urodzajność gleb decydowały o utrzymującym się przez wieki peryferyjnym charakterze regionu, w którym ukształtowała się lokalna kultura Borowiaków¹⁵ – ubogiej miejscowej ludności łączącej pracę

¹⁵ Poza Borowiakami Tucholskimi (Borusami) obszar Borów Tucholskich zamieszkują Kaszubi (na północy), Zaboracy (na północnym zachodzie), Kociewiaczy (na wschodzie) i Krajniacy (na południowym zachodzie). Język i kultura ludności Borów Tucholskich wykształciła się ze zmieszania pierwotnych cech pomorskich (kaszubskich) i wpływów wielkopolskich (Umiński 1988).

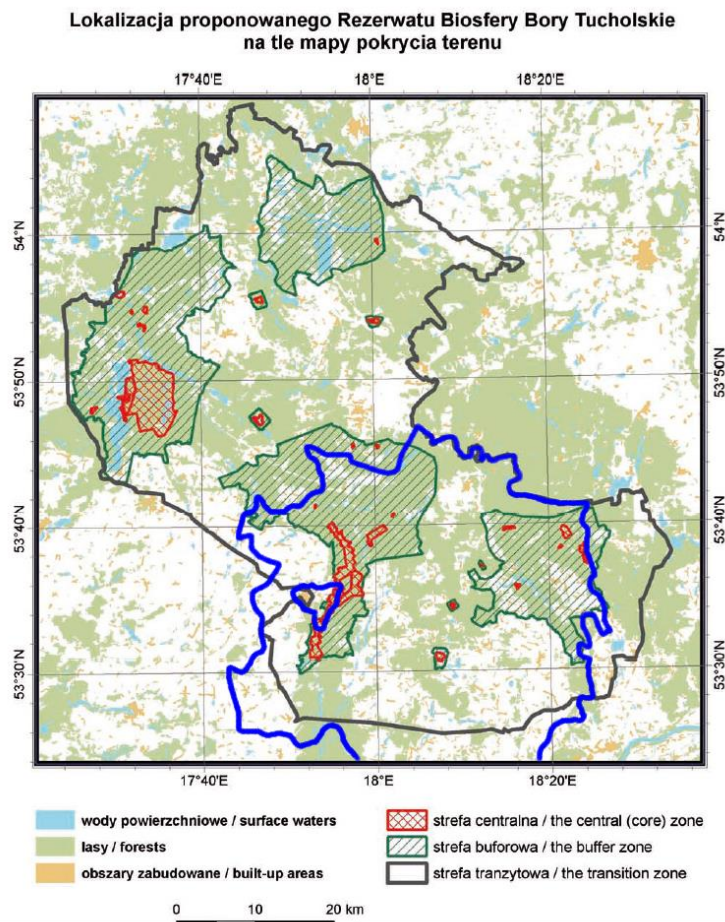
na roli z gospodarką leśną, łowiecką i rybacką (Sychta 1998). Bory Tucholskie nie stanowią odrębnej jednostki administracyjnej, obszar ten jest podzielony między województwa pomorskie i kujawsko-pomorskie, w związku z czym w geografii społeczno-ekonomicznej funkcjonuje głównie jako region turystyczny z dominującą rolą turystyki wypoczynkowej związanej z jeziorami (główne regiony koncentracji ruchu turystycznego to: okolice Jeziora Charzykowskiego, Zbiornika Żur oraz Zbiornika Koronowskiego), a także innych form turystyki opartej na z miejscowych walorach przyrodniczych (turystyki kajakowej głównie na szlaku Brdy, przyjazdów na grzybobrania itp., Lijewski i in. 2008).

Mimo ugruntowanej tożsamości region Borów Tucholskich nie ma jednoznacznie określonych granic. Przypisywana mu powierzchnia waha się między 1 170 a 5 000 km² (Kowalewski 2002). Według regionalizacji fizycznogeograficznej Kondrackiego kompleks leśny Borów Tucholskich położony jest na obszarze dwóch mezoregionów wchodzących w skład makroregionu Pojezierzy Południowopomorskich: Borów Tucholskich (Równiny Tucholskiej¹⁶) i Równiny Charzykowskiej (Kondracki 2011). Od Borów Tucholskich nazwano też kilka obszarów chronionych o różnych granicach. Tylko niewielki fragment północno-zachodniej części Borów Tucholskich leży w parku narodowym o tej nazwie. Większość regionu (poza jego północno-wschodnią częścią) obejmuje za to zasięgiem utworzony w 2010 r. Rezerwat Biosfery Bory Tucholskie (o powierzchni 3 195 km²), który ma służyć integracji działań ochrony przyrody i rozwoju lokalnego (ryc. 5.2). Z kolei tylko południowo-wschodnią części lasów regionu obejmuje zorganizowany na terenie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu (nadleśnictwa: Dąbrowa, Osie, Trzebcina, Tuchola i Woziwoda o łącznej powierzchni 841 km²) Leśny Kompleks Promocyjny „Bory Tucholskie”, utworzony dla realizacji celów m.in. promocji ekologicznej gospodarki leśnej, edukacji przyrodniczo-leśnej i promowania współpracy leśników z lokalną społecznością.

Obszar badawczy jest określony granicami administracyjnymi gmin, więc jego zasięg różni się od zasięgów regionów fizycznogeograficznych oraz obszarów chronionych. Teren dziesięciu badanych gmin zajmuje południową część mezoregionu Borów Tucholskich (Równiny Tucholskiej), północne fragmenty mezoregionów: Wysoczyzny Świeckiej i Doliny Brdy oraz północno-wschodni skraj Pojezierza Krajeńskiego. Obszar badań, poza fragmentami na południu i południowym zachodzie, zajmuje całą południowo-wschodnią część Rezerwatu

¹⁶ Kowalewski (2002) uważa, że w odniesieniu do mezoregionu należy stosować nazwę Równiny Tucholskiej, a nazwę Borów Tucholskich zarezerwować dla określenia całego, jednorodnego kompleksu leśnego pokrywającego obszar Równiny Tucholskiej i Równiny Charzykowskiej.

Biosfery Bory Tucholskie (ryc. 5.2) oraz większość obszaru Leśnego Kompleksu Promocyjnego Bory Tucholskie.



Ryc. 5.2. Lokalizacja obszaru badań (niebieski obrys) na tle Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie

Źródło: Rezerwat Biosfery Bory Tucholskie.

Obszar badań jest położony w większości na wysokości 100-150 m n.p.m. i jest nachylony z północnego zachodu na południowy wschód. Największe deniwelacje związane są z obniżeniami dolin rzecznych oraz rynien polodowcowych. Ukształtowanie terenu urozmaicają ponadto obniżenia wytopiskowe, wzniesienia morenowe oraz wydmy. Zróżnicowanie genetyczne, litologiczne i glebowe obszaru na sandr pokryty glebami bielicoziemnymi o słabej przydatności rolnej (V-VI klasa bonitacyjna) na północy oraz wysoczyznę morenową z glebami brunatnoziemnymi (III-IV klasa bonitacyjna) na południu, skutkuje zróżnicowaniem użytkowania terenu między zalesioną północną i rolniczą południową częścią obszaru. Ostra granica między tymi dwoma formami użytkowania jest widoczna jedynie w zachodniej części obszaru na terenie gmin Gostycyn i Tuchola, między zalesioną doliną Brdy, a użytkowaną rolniczo wysoczyzną Pojezierza Krajeńskiego.

W centralnej i wschodniej części obszaru granica ta jest nieostra: z jednej strony w wysoczyznę wcinają się szlaki sandrowe Brdy i Wdy, a z drugiej strony na sandrze występują wyspy morenowe (Giętkowski 2008). Skutkuje to mozaikowym rolno-leśnym charakterem użytkowania terenu w południowej i środkowej części obszaru badawczego.

Lasy stanowią prawie 48% powierzchni obszaru (tab. 5.1), w ich strukturze siedliskowej dominują bory (94%), głównie bory świeże, mieszane świeże i suche. W strukturze gatunkowej drzew dominują sosny (95%) z domieszką brzozy, dębu, olszy czarnej i świerka. Dominacja monokultur sosny jest efektem prowadzonej gospodarki leśnej i tylko w niektórych miejscach Borów zachowały się niewielkie, obecnie chronione siedliska leśne zbliżone składem gatunkowym do pierwotnie porastających ten teren lasów mieszanych (Fronczak 2007).

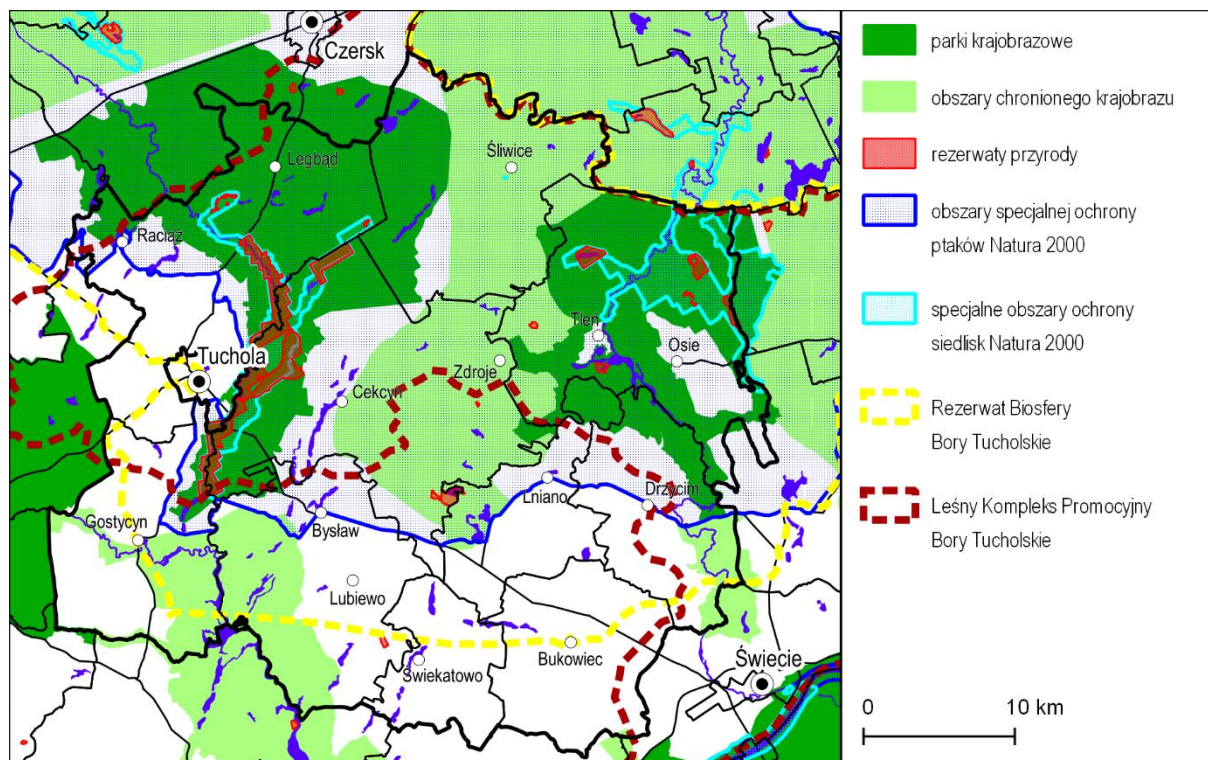
Wody powierzchniowe zajmują ok. 2% powierzchni obszaru badawczego. Dwie największe rzeki wraz z dopływami przepływają z północy na południe obszaru: Brda przez jego zachodnią część i Wda przez część wschodnią. Na obu tych rzekach istnieją zbiorniki zaporowe stanowiące największe zbiorniki wodne obszaru badawczego: Zbiornik Koronowski (Jezioro Koronowskie) na Brdzie, którego północny kraniec sięga granic obszaru badawczego oraz Zbiornik Żur (Jezioro Żurskie) na Wdzie. Mają one powierzchnie odpowiednio: 15,6 i 3,0 km² (*Raport o stanie środowiska...* 2013). Jeziora naturalne są liczne (na całym obszarze badawczym są 132 jeziora o powierzchni większej niż 1 ha) i dość równomiernie rozmieszczone, ale na ogół niewielkie. Największe jeziora to: Wielkie Jezioro Cekcyńskie (135 ha), Jezioro Śpiewnik (125 ha), Okrągłe/Ślepe (104 ha), Stobno (101 ha) i Okonińskie (95 ha, Choiński 2006). Większe jeziora mają zwykle genezę rynnową, co powoduje, że kształty ich mis są wydłużone na linii północ-południe, a jeziora występują w ciągnących się południkowo zespołach. Można rozpoznać trzy takie łańcuchy jezior: jeden zlokalizowany na północno-zachodnim skraju obszaru badawczego, w okolicach wsi Raciąż (m.in. jeziora: Śpiewnik, i Stobno). Drugi, najbardziej rozwinięty łańcuch, ciągnie się od północnej granicy obszaru w gminie Śliwice (m.in. jeziora: Okrągłe i Okonińskie), przez gminę Cekcyn i Lubiewo (m.in. Jezioro Wielkie Cekcyńskie i Bysławskie) i uchodzi do Zbiornika Koronowskiego. Trzeci łańcuch zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części obszaru, należą do niego m.in. jeziora: Błędzinskie i Ostrowite, Zaleskie, Świekatowskie i Branickie Duże. Poza jeziorami rynnowymi na obszarze badawczym często występują małe, śródleśne oczka – jeziora dystroficzne i lobeliowe – wypełniające zagłębienia wytopiskowe. Większość wód powierzchniowych (dużych jezior i rzek) na obszarze badawczym charakteryzuje się zadowalającą jakością wód (III klasa jakości, *Raport o stanie środowiska...* 2013).

Tabela 5.1. Użytkowanie terenu gmin obszaru badawczego

Gmina	Powierzchnia (km ²) ^(a)	Lesistość (%) ^(a)	Liczba jezior powyżej 1 ha ^(b)	Odsetek obszarów chronionych ^(a)	Liczba rezerwatów przyrody ^(c)	Odsetek obszarów wiejskich z MPZP ^(a)
Bukowiec	111	13,3	4	0,3	0	5,9
Drzycim	108	32,6	5	34,8	0	0,2
Lniano	88	27,0	13	22,4	0	0,2
Osie	209	70,7	8	93,5	6	1,1
Świekatowo	64	8,3	7	0,2	0	1,7
Cekcyn	253	68,2	28	66,3	5	0,5
Gostycyn	136	28,8	6	37,1	1	3,6
Lubiewo	163	41,7	26	39,8	1	0,5
Śliwice	175	66,9	15	95,3	0	1,4
Tuchola (część wiejska)	222	48,6	27	57,2	4	2,9
10 gmin łącznie	1 529	47,8	132	54,3	15	1,7
województwo kuj.-pom.	17 971	23,4	b.d.	31,8	96	3,5
Polska	312 680	29,3	7 081	32,5	1 481	9,0

Źródła: ^(a) BDL GUS, dane za 2012 r., ^(b) Choiński 2006, ^(c) dane dla gmin i województwa kujawsko-pomorskiego: Nasze Kujawsko-Pomorskie, dane z 2013 r., dane dla Polski: GUS, dane z 2012 r.

Ponad połowę powierzchni wybranych do analizy dziesięciu gmin stanowią obszary chronione (ryc. 5.3). Prawie cały obszar znajduje się w granicach Rezerwatu Biosfery UNESCO Bory Tucholskie, a większość lasów wchodzi w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Bory Tucholskie”. Rezerwaty przyrody, których jest 15, najczęściej chronią śródleśne jeziora i torfowiska, doliny rzek oraz zespoły drzew, jak m.in. najbardziej znany w regionie i jeden z najstarszych rezerwatów przyrody Europy – rezerwat Cisy Staropolskie im. Leona Wyczółkowskiego w gminie Cekcyn. Północno-zachodnią i północno-wschodnią części obszaru badawczego obejmują zasięgiem dwa parki krajobrazowe: odpowiednio Tucholski i Wdecki, a tereny leśne położone pomiędzy nimi oraz sandr Brdy mają status obszarów chronionego krajobrazu. W ramach sieci Natura 2000 większość obszaru badawczego znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Bory Tucholskie, a doliny Brdy i Wdy oraz kościół w Śliwicach to specjalne obszary ochrony siedlisk. Tylko 1,7% powierzchni gmin - czyli bardzo niewiele na tle kraju i województwa – jest pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



Ryc. 5.3. Obszary chronione na obszarze badań

Źródło opracowanie własne na podstawie: BDO, Geoserwisu GDOŚ, mapy Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie oraz mapy RDLP w Toruniu.

Dziesięć gmin należących do obszaru badawczego zamieszkuje nieco ponad 53 tys. mieszkańców, czyli ok. 35 os. na km², co oznacza, że jest to na tle obszarów wiejskich województwa i Polski teren słabo zaludniony. W ciągu ostatnich dekad cechował się wzrostem ludności, który zawdzięczał stosunkowo wysokiemu przyrostowi naturalnemu, przeważającemu negatywne saldo migracji występujące w prawie wszystkich z dziesięciu gmin (tab. 5.2).

Obszar badawczy jest słabo zurbanizowany – jedynym miastem w jego obrębie (wyłączonym z niego na potrzeby analizy) jest Tuchola, która mimo małej wielkości (14 tys. mieszkańców), z uwagi na oddalenie od większych miast spełnia rolę ośrodka subregionalnego dla całej północno-zachodniej części województwa kujawsko-pomorskiego (*Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego...* 2005). Wschodnia część regionu badawczego zarówno administracyjnie, jak i funkcjonalnie jest bardziej związana ze Świeciem (26 tys. mieszkańców). Jeśli chodzi o duże miasta, obszar znajduje się w strefie oddziaływania, ale poza strefą podmiejską Bydgoszczy (odległość drogowa 40–90 km), a mniejszego oddziaływania na obszar badawczy można się spodziewać po Toruniu (60–110 km), Grudziądzu (35–85 km), Trójmieście (odległości z Gdańska: 90–150 km), Poznaniu (160–210 km), Łodzi (250–300 km) i Warszawie (265–315 km).

Tabela 5.2. Wskaźniki demograficzne i ekonomiczne gmin obszaru badawczego

Gmina	Ludność (tys.) ^(a)	Gęstość zal. (os./km ²) ^(a)	Ludność najwięk- szej wsi (tys.) ^(b)	Przyrost naturalny 1995– 2012 na 1000 m-ców ^(a)	Saldo migracji 1995– 2012 na 1000 m-ców ^(a)	Liczba gospo- darstw rolnych na 1000 m-ców ^(c)	Liczba podmio- tów gosp. na 1000 m-ców ^(a)
Bukowiec	5,2	46,6	1,3	67	-67	89	50
Drzycim	5,1	46,7	1,3	44	-66	70	54
Lniano	4,2	48,1	1,3	55	-12	112	56
Osie	5,5	26,1	2,8	60	-22	57	70
Świekatowo	3,5	55,3	1,3	56	-5	84	61
Cekcyn	6,7	26,4	2,1	55	1	118	62
Gostycyn	5,3	38,8	2,5	60	-55	71	68
Lubiewo	5,9	36,0	1,7	63	-33	136	55
Śliwice	5,6	32,0	2,5	59	-11	81	62
Tuchola (część wiejska)	6,5	29,1	1,0	55	25	78	46
10 gmin łącznie	53,3	34,9	17,9	57	-24	90	58
obszary wiejskie województwa kuj.-pom.	834,3	46,4		46	17	106	26
obszary wiejskie Polski	15 196,9	48,6		21	20	150	27

Źródła: ^(a) BDL GUS, dane za 2012 r., ^(b) dane wg PESEL z 2009 r., dla gminy Lubiewo największa wieś to Bysław, dla gminy Tuchola – Raciąż, dla pozostałych gmin – siedziby gmin; ^(c) dane z PSR 2010, liczba gospodarstw domowych ogółem w odniesieniu do mieszkańców obszarów wiejskich.

Strukturę osadniczą obszaru tworzy 143 wsi i 115 innych miejscowości (osad, osad leśnych i kolonii, wg GUS). Dwanaście największych, ponad tysięcznych, zurbanizowanych wsi skupia ponad 38% mieszkańców obszaru (jest to wszystkich dziewięć wsi gminnych, z których największe to: Osie, Śliwice, Gostycyn i Cekcyn, oraz trzy inne wsie: Lubiewo, Gródek i Drzycim). Poza nimi istnieją małe wsie rolnicze oraz osadnictwo rozproszone. Na najmniej urodzajnych terenach śródleśnych, głównie w północnej części regionu występują najstarsze formy osadnictwa – małe i nieregularne wsie placowe, ulicowe i wielodrogowe o średniowiecznym i późniejszym pochodzeniu, a także XIX i XX-wieczne wsie kolonijne. W południowej i zachodniej części obszaru badawczego przy lepszych warunkach naturalnych dla rolnictwa rozwinęły się wsie lokacyjne z okresu feudalnego, wsie folwarczne oraz nowsze osadnictwo rozproszone (Kielczewska-Zaleska 1956). Głównie na bazie folwarków założono w XX wieku kilkanaście PGR-ów w zachodniej i południowo-wschodniej części obszaru, na obszarze których istniejącą strukturę osadniczą zastąpiono przez osiedla bloków robotników rolnych.

Obszar badawczy jest położony peryferyjnie względem najważniejszych szlaków komunikacyjnych, pomiędzy drogami krajowymi 91 Toruń–Gdańsk, 5 Bydgoszcz–Świecie, 25 Bydgoszcz–Koszalin i 22 Chojnice–Elbląg. W ostatnim czasie dostępność drogową znacznie poprawiło otwarcie autostrady A1 w odległości 20–80 km na wschód od obszaru (odcinek do Gdańska otwarto w roku 2008, a do Torunia – w 2011, ryc. 5.4), które znacznie skróciło czas dotarcia z Trójmiasta (o ok. 1/3) oraz z centralnej Polski. Najważniejszą drogą przebiegającą przez południową część obszaru badawczego jest droga wojewódzka 240 Chojnice-Tuchola-Bysław-Błądzim-Świecie łącząca obszar badawczy z Bydgoszczą (przez drogę 5), Toruniem oraz autostradą (przez drogę 91). Mniejsze znaczenie mają drogi wojewódzkie: 237 Czersk-Tuchola-Gostycyn-Mąkowsko(-Bydgoszcz), 238 Osie-Warlubie(-A1) i 239 Świecie-Laskowice-Drzycim-Lniano-Błądzim, oraz droga powiatowa Laskowice-Osie-Tleń-Śliwice-Czersk (Ryc.). Przez obszar badawczy przebiegają też trzy lokalne linie kolejowe z ruchem pasażerskim (Bydgoszcz-Kościerzyna, Laskowice Pomorskie-Chojnice i Laskowice Pomorskie-Czersk), na których kursują obecnie autobusy szynowe spółki Arriva. Najwięcej kursów wykonywanych jest na linii Bydgoszcz-Tuchola biegnącej przez Świekatowo, Wierzchucin i Cekcyn (7–12 par dziennie), z kolei do Drzycimia, Lniana, Osia i Śliwic docierają 3–4 pary pociągów dziennie. Połączenia między mniejszymi miejscowościami oferują autobusy PKS Chojnice i PKS Bydgoszcz.

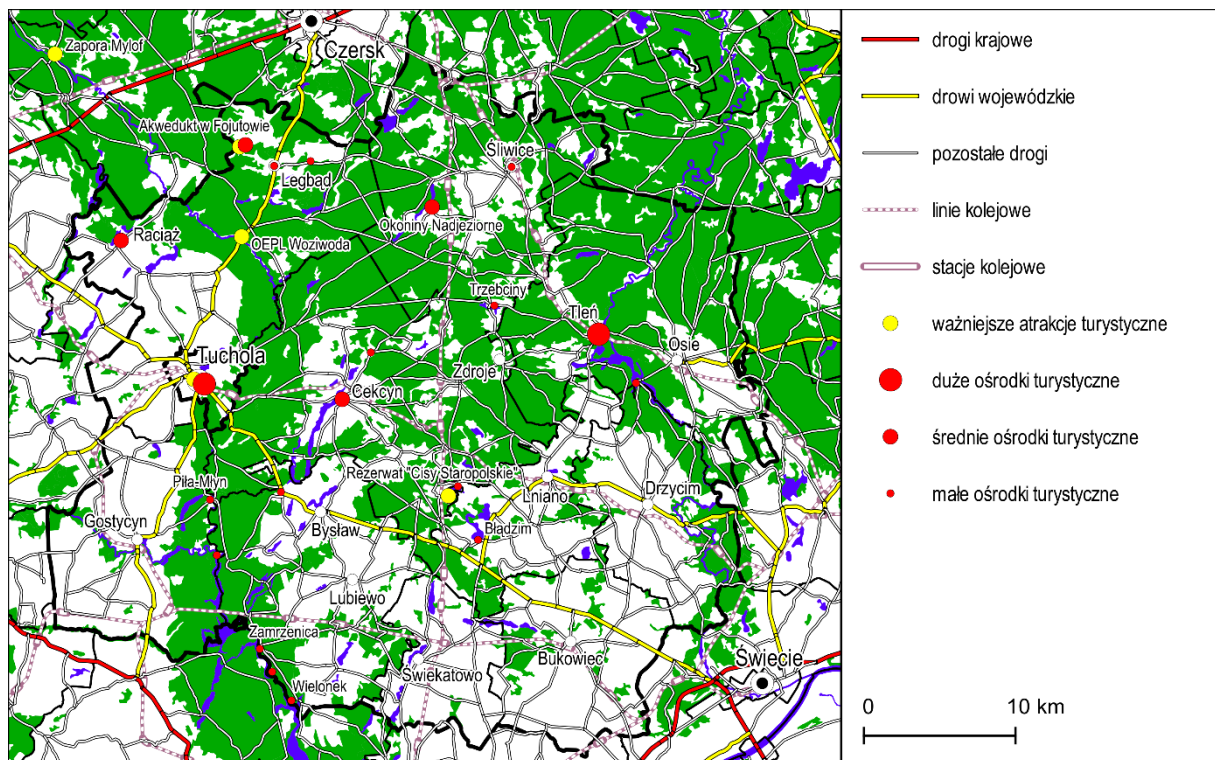
W strukturze gospodarki obszaru badawczego dominuje rolnictwo, choć stosunkowo mała liczba gospodarstw rolnych i duża liczba podmiotów gospodarczych w porównaniu do innych obszarów wiejskich województwa i kraju wskazuje na stosunkowo wysoki poziom rozwoju funkcji przemysłowych i usługowych, które koncentrują się głównie w największych wsiach. Najważniejszą rolę odgrywają bazujące na miejscowych zasobach przemysł drzewny i spożywczy. Główny ośrodek przemysłowy to Osie, gdzie siedzibę ma największe przedsiębiorstwo w regionie – zakłady mięsne Gzella (*Lista 500 Polityki* 2012), oraz zakłady przemysłu drzewnego. Inne ważne ośrodki przemysłowe to: Śliwice (przemysł drzewny i szklarski), Bysław i Gostycyn. Część zakładów przemysłu drzewnego, znajduje się też poza głównymi wsiami, w sąsiedztwie stacji kolejowych (Błądzim, Wierzchucin, Zarośle). Wśród świadczonych usług, poza turystyką, dominują te o lokalnym zasięgu. Ważną dla rozwoju, a przede wszystkim zagospodarowania przestrzennego i wizerunku obszaru inwestycją będzie planowana przez konsorcjum Narodowe Centrum Radioastronomii i Inżynierii Kosmicznej budowa jednego z największych na świecie radioteleskopów o średnicy 90 m w miejscowości Dębowiec w gminie Osie (Kus 2013).

5.3. Funkcja turystyczna obszaru badań

Atrakcyjność turystyczna regionu Borów Tucholskich opiera się na walorach naturalnych – lasach, jeziorach, rzekach i mało zanieczyszczonym środowisku. Lasy zdominowane przez bory sosnowe nie mają szczególnych wartości estetycznych, ale cechują się wysokimi walorami bioklimatycznymi (Krzymowska-Kostrowicka 1997), tworzą też dogodne warunki dla grzybiarstwa oraz różnych form turystyki aktywnej (rowerowej, nordic walking). Zbiorniki wodne poza największymi (Zalewy: Żur i Koronowski) mają małe rozmiary i dlatego nie są atrakcyjne dla żeglarstwa i wodnych sportów motorowych. Rzeki, głównie Brda, w mniejszym stopniu Wda oraz Wielki Kanał Brdy, a także jeziora są za to bardzo atrakcyjne dla turystyki kajakowej. Zbiorniki i cieki wodne tworzą ponadto dobre warunki dla wędkarstwa, a lasy – dla łowiectwa. Niskie zanieczyszczenie środowiska sprzyjające wypoczynkowi wynika z braku większych miast, ośrodków przemysłowych i szlaków komunikacyjnych w regionie, dużej lesistości, małej towarowości rolnictwa oraz znacznej powierzchni obszarów chronionych. Najważniejsze punktowe atrakcje turystyczne to największy w Polsce akwedukt w Fojutowie, Ośrodek Edukacji Przyrodniczo-Leśnej Woziwoda i rezerwat Cisy Staropolskie w Wierzchlesie (ryc. 5.4).

Dominującą formę turystyki w Borach Tucholskich do lat 90. stanowiły wczasy pobytowe w zakładowych ośrodkach wypoczynkowych (głównie należących do zakładów pracy z Bydgoszczy) i prywatnych kwaterach oraz obozy i kolonie. Krótsze pobyty związane były ze zbieraniem grzybów, wędkarstwem czy spływami kajakowymi. W ostatnich dekadach znacznie zmniejszyła się rola wczasów pobytowych, zwłaszcza w ośrodkach wypoczynkowych. Lokalne władze i przedsiębiorcy starają się rekompensować tę stratę przez rozszerzenie oferty turystycznej regionu w zakresie różnych form turystyki aktywnej (rowerowej, kajakowej, nordic walking, konnej), kulturowej i edukacyjnej (m.in. przez rozwój OEPL w Woziwodzie, zagospodarowanie terenu akweduktu w Fojutowie, ścieżki edukacyjne i wioski tematyczne, Jaroszevska-Brudnicka i Brudnicki 2013a, 2013b), a także konferencyjnej (ośrodek hotelowo-konferencyjny w Fojutowie). Rozwój turystyki zajmuje ważne miejsce w strategiach rozwoju gmin obszaru, liczne są inicjatywy władz i organizacji pozarządowych skierowane na rozbudowę infrastruktury turystycznej, tworzenie nowych produktów turystycznych oraz promocję obszaru. Przykładem może być realizowany w ostatnich latach przez powiat tucholski wraz z gminami Brusy i Czernik koszt 3 mln zł dofinansowany przez PO Infrastruktura i Środowisko program „Borowiackie Szlaki”, w ramach którego m.in.

zagospodarowano 21 miejsc wypoczynku, jak np. plaże i przystanie, odnowiono szlaki turystyczne, stworzono jednolity system ich oznakowania.



Ryc. 5.4. Komunikacja i turystyka na obszarze badań

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDO oraz badań terenowych.

Według danych GUS w 10 gminach obszaru badawczego było w 2012 r. 29 obiektów noclegowych dysponujących 9,5 tys. miejsc. Z noclegów w tych obiektach skorzystało niemal 46 tys. osób, co oznacza, że wartość wskaźnika intensywności ruchu turystycznego Schneidera, czyli liczba turystów korzystających z noclegów na 100 mieszkańców (Warszyńska i Jackowski 1978), wynosiła 86, a więc ponad czterokrotnie więcej niż dla ogółu obszarów wiejskich województwa i prawie trzykrotnie więcej niż dla obszarów wiejskich Polski (tab. 5.3). Wyraźna sezonowość ruchu turystycznego skutkuje stosunkowo słabym wykorzystaniem tej bazy noclegowej. Znikomy (poniżej 1%) jest udział turystów zagranicznych. Dane GUS nie są jednak pełnym i wiarygodnym źródłem informacji o bazie turystycznej, zwłaszcza o gospodarstwach agroturystycznych i kwaterach prywatnych (Bednarek-Szczepańska i Więckowski 2013). Z informacji ze stron internetowych gmin i stowarzyszeń gospodarstw agroturystycznych oraz inwentaryzacji terenowej wynika, że na obszarze badawczym jest ogółem nie 29, ale aż 131 obiektów noclegowych. Najwięcej miejsc noclegowych znajduje się w ok. 35 ośrodkach wypoczynkowych. Najczęściej są to sprywatyzowane dawne ośrodki zakładowe, o zróżnicowanej wielkości i standardzie. Na obszarze badawczym jest też kilka

zamkniętych ośrodków wypoczynkowych, niektóre z nich są zrujnowane. Około połowy obiektów noclegowych stanowią gospodarstwa agroturystyczne i pokoje gościnne, najczęściej niedawno powstałe. Mniejsze znaczenie mają inne obiekty noclegowe, w tym kempingi, domy wycieczkowe, hotele i pensjonaty.

Tabela 5.3. Funkcja turystyczna gmin obszaru badawczego (2012 r.)

Gmina	Obiekty noclegowe wg danych GUS ^(a)					Liczba wszystkich obiektów noclegowych ^(b)
	Liczba obiektów	Liczba miejsc	Turyści (tys.)	Turyści na 100 mieszk.	Odsetek zagranicznych turystów	
Bukowiec	-	-	-	-	-	2
Drzycim	-	-	-	-	-	-
Lniano	-	-	-	-	-	7
Osie	9	739	19,3	354	1,0	27
Świekatowo	-	-	-	-	-	3
Cekcyn	2	250	0,5	7	0,0	39
Gostycyn	4	527	1,8	34	4,8	6
Lubiewo	6	540	9,1	155	0,0	15
Śliwice	4	338	1,5	27	0,0	13
Tuchola	6	499	13,5	209	0,4	19
(część wiejska)						
10 gmin łącznie	29	2 893	45,6	86	0,7	131
obszary wiejskie województwa kuj.-pom.	128	9 513	168,2	20	2,2	
obszary wiejskie Polski	4 159	262 313	5 178,4	34	8,7	

Źródła: ^(a) BDL GUS, ^(b) strony internetowe: projektu „Borowiackie Szlaki”, Stowarzyszenia Gospodarstw Agroturystycznych „Bory Tucholskie”, Borowiackiego Portalu Agroturystycznego oraz urzędów gmin; inwentaryzacja terenowa.

Największym ośrodkiem turystycznym na obszarze badawczym jest Tleń w gminie Osie, nad Wdą i Jeziorem Mukrz. Ta dawna osada rybacka stała się letniskiem pod koniec XIX wieku. Początkowo pokoje wynajmowali lokalni mieszkańcy, na początku XX wieku powstał pierwszy pensjonat, a po drugiej wojnie światowej założono tu szereg zakładowych ośrodków wypoczynkowych. Obecnie w Tleniu i sąsiednich Wierzchach zlokalizowanych jest 17 ośrodków wypoczynkowych i kilka innych obiektów noclegowych. Poza Tleniem ośrodki wypoczynkowe znajdują się w Okoninach Nadjeziornych w gminie Śliwice, Raciążu w gminie Tuchola, wzdłuż brzegu Zalewu Koronowskiego w gminie Lubiewo (Zamrzenica, Sokole-Kuźnica, Wielonek) oraz w Błędziniu w gminie Lniano (ryc. 5.4). W ostatnich latach obok akweduktu w Fojutowie w gminie Tuchola powstał największy obiekt turystyczny obszaru –

kompleks Zajazd Fojutowo – obejmujący m.in. hotel z zapleczem konferencyjnym, domy na wynajem, kompleks basenów i stok narciarski (*Zajazd Fojutowo*). Na obszarze badawczym zlokalizowanych jest ok. 130 gospodarstw agroturystycznych. Najczęściej znajdują się w małych śródleśnych i nadjeziornych wsiach gmin: Cekcyn, Osie, Tuchola, Lubiewo i Śliwice. Pierwszej z nich, ubogiej w inne usługi noclegowe, udało się wskutek konsekwentnej realizacji strategii rozwoju agroturystyki wejść do niewielkiego grona polskich gmin o wysokim poziomie rozwoju tej formy turystyki (Bednarek-Szczepańska 2011).

5.4. Liczba i charakterystyka drugich domów w Borach Tucholskich w świetle inwentaryzacji terenowej

W tym oraz kolejnym podrozdziale zaprezentowano liczbę, charakterystykę i rozmieszczenie drugich domów na obszarze badawczym Borów Tucholskich na podstawie inwentaryzacji terenowej, którą poprzedziła analiza materiałów kartograficznych: map topograficznych, ortofotomap oraz map ewidencyjnych gruntów i budynków, a także gminnych rejestrów nieruchomości. W terenie zweryfikowano faktyczny sposób wykorzystania domów na podstawie standardu technicznego budynków, śladów ich użytkowania (znaczna część inwentaryzacji była przeprowadzona poza okresem letnim) oraz wywiadów z użytkownikami i mieszkańcami. W terenie gromadzono też informacje dotyczące charakterystyki technicznej drugich domów, a także rozplanowania osiedli domów letniskowych. W czasie inwentaryzacji stworzono dokumentację fotograficzną drugich domów i ich osiedli, a użycie odbiornika GPS ułatwiło późniejsze analizowanie wyników inwentaryzacji przy użyciu metod GIS. Sposób gromadzenia danych nie gwarantuje oczywiście całkowitej pewności co do poprawności wyników. Terenowo zweryfikowana liczba drugich domów jest bliższa rzeczywistości niż dane urzędowe, jednak i tak pozostaje niepełna. Szczególnie dotyczy to największych wsi gminnych, gdzie zweryfikowanie sposobów użytkowania domów było często niemożliwe z powodu gęstej zabudowy. Jednak mimo że drugie domy występują także w dużych wsiach (m.in. w Śliwicach), to można się spodziewać, że jest ich tam stosunkowo niewiele.

Na całym obszarze badawczym zinwentaryzowano 2 918 drugich domów. Jeden drugi dom przypada na nieco ponad pół kilometra kwadratowego powierzchni obszaru badawczego. Wskaźnik intensywności występowania drugich domów mierzony ich liczbą przypadającą na 100 mieszkań stale zamieszkałych wynosi dla całego obszaru 22,5 i można tę wartość uznać za wysoką w skali Polski (Kowalczyk 1994, Faracik 2006). Zgodnie z przewidywaniami, faktyczna liczba drugich domów znacznie, bo przeszło trzykrotnie, przewyższa liczbę domów

letniskowych według ewidencji w urzędach gmin (tab. 5.4). Wynika to z dwóch przyczyn: po pierwsze, część drugich domów jest wybudowana i opodatkowana jako domy mieszkalne, po drugie, drugie domy prowizoryczne i półmobilne w ogóle nie są rejestrowane jako budynki. Pierwsza przyczyna dotyczy nie tylko istniejących domów wiejskich i gospodarstw rolnych odziedziczonych lub zakupionych i zaadaptowanych na drugi dom oraz znacznej liczby drugich domów o wysokim standardzie nie różniących się technicznie od domów mieszkalnych, ale i nowo budowanych typowych domów letniskowych, które, w sytuacji braku ustalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, chętnie są budowane na podstawie pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych po to, aby uniknąć wyższej stawki podatku od nieruchomości. Druga przyczyna dotyczy domów pozbawionych stałego fundamentu, a więc nie zgłaszanych jako budowle, w tym popularnych ostatnio „domków holenderskich” nie różniących się gabarytami i komfortem pobytu od innych domów letniskowych, a także domów, których budowa formalnie nie została ukończona, choć faktycznie są one już użytkowane.

Tabela 5.4. Liczba drugich domów w gminach obszaru badawczego

Gmina	Liczba drugich domów według inwentaryzacji terenowej	Drugie domy na km ²	Drugie domy na 100 mieszkań stale zamieszkanymi (a)	Liczba drugich domów według rejestrów podatkowych gmin	Odsetek drugich domów w rejestrach podatkowych gmin
Bukowiec	109	1,0	8,7	34	31,2
Drzycim	30	0,3	2,2	-	-
Lniano	264	3,0	25,6	113	42,8
Osie	384	1,8	26,7	201	52,3
Świekatowo	243	3,8	29,3	102	42,0
Cekecyn	549	2,2	34,6	173	31,5
Gostycyn	141	1,0	10,7	-	-
Lubiewo	293	1,8	21,4	146	49,8
Śliwice	588	3,4	43,4	66	11,2
Tuchola (cz. wiejska)	317	1,4	22,1	87	27,4
10 gmin łącznie	2 918	1,9	22,5	922	31,6

(a) Liczba mieszkań stale zamieszkanymi wg NSP 2002.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji terenowej prowadzonej w latach 2012–2013.

Na podstawie inwentaryzacji drugie domy na obszarze badawczym można podzielić według miejsc lokalizacji – na te znajdujące się w miejscu istniejącego wcześniej domu i te na nowo zabudowanej działce, oraz według formy technicznej – na domy prowizoryczne i półmobilne, wybudowane jako drugie oraz zaadaptowane starsze domy i gospodarstwa rolne.

Drugie domy są względnie nowym elementem historycznie ukształtowanej struktury osadniczej regionu badawczego. W zależności od ich lokalizacji względem zastanej struktury zabudowy można je podzielić na te, które znajdują się w miejscach wcześniej już zabudowanych przez dom mieszkalny lub gospodarstwo rolne (niezależnie od tego, czy ten stary dom wciąż istnieje i jest użytkowany jako drugi dom, czy też został usunięty, a w jego miejscu powstał nowy dom) oraz domy wybudowane na niezabudowanych wcześniej działkach (o różnej wielkości, lokalizacji i różnym formalnym przeznaczeniu). Zdecydowana większość – prawie 85% – drugich domów na obszarze badawczym należy do tej drugiej grupy (tab. 5.5). Są to domy zlokalizowane na osiedlach letniskowych z niewielkimi, bardziej lub mniej planowo rozmieszczonymi działkami, na większych działkach budowlanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej, w siedliskach wsi w miejscach wcześniej niezabudowanych lub na dużych, odosobnionych działkach poza istniejącą zabudową. Nieco ponad 15% drugich domów zlokalizowanych jest w miejscu wcześniej istniejących gospodarstw rolnych lub domów: zarówno w rozproszonej zabudowie, najczęściej na terenach śródleśnych lub na granicy lasu, jak i w siedliskach, zwykle małych wsi.

Pod względem technicznym na obszarze badawczym dominują drugie domy nowo wybudowane (67,7%) nad domami prowizorycznymi i półmobilnymi (16,3%, tab. 5.5) oraz adaptowanymi gospodarstwami rolnymi i domami wiejskimi (11,7%). Grupa celowo wybudowanych drugich domów jest najliczniejsza i najbardziej zróżnicowana (fot. 1, 2, 3, 4). Obejmuje zarówno typowe domy letniskowe (małe, nieprzystosowane do użytku całorocznego, zwykle drewniane), jak i domy wizualnie i technicznie nie różniące się od całorocznych domów jednorodzinnych, nadające się do użytkowania również w okresie zimowym. Faktycznie jest to continuum różnych rozmiarów i poziomów wyposażenia domów, a na podstawie samej obserwacji nie da się określić możliwości całorocznego użytkowania domu. Wśród wszystkich drugich domów celowo wybudowanych, domy murowane przeważają nad drewnianymi (odpowiednio: 38,8% i 28,9%). Wśród domów drewnianych zdecydowaną większość stanowią domy małe, parterowe lub parterowe z poddaszem. Wśród domów murowanych najwięcej jest większych domów jednopiętrowych. Choć większość domów cechuje się prostą formą i zastosowanymi materiałami budowlanymi oraz niewielkimi rozmiarami, coraz więcej nowo powstających drugich domów to duże murowane domy o złożonej formie architektonicznej.

Tabela 5.5. Charakterystyka drugich domów na obszarze badawczym według inwentaryzacji terenowej

Kryterium podziału	Typ	Liczba drugich domów	Odsetek drugich domów
Według lokalizacji	W miejscu istniejącego wcześniej domu lub gospodarstwa rolnego	447	15,3
	Na nowo zabudowanej działce	2 471	84,7
Według formy technicznej	Prowizoryczne i półmobilne, w tym:	476	16,3
	przyczepy campingowe i domki holenderskie	245	8,4
	pozostałe	231	7,9
	Celowo wybudowane drugie domy, w tym:	1 975	67,7
	drewniane	843	28,9
	murowane	1 132	38,8
	Adaptowane gospodarstwa rolne i domy wiejskie	342	11,7
	Domy w budowie ^(a)	60	2,1
Brak danych ^(b)	65	2,2	
Razem		2 918	100,0

^(a) Do grupy domów w budowie zaliczono jedynie domy jeszcze nieużytkowane. Nie zaliczono do tej grupy domów niewykończonych, ale już użytkowanych jako drugie, oraz domów w budowie na działce użytkowanej jako drugi dom, np. wyposażonej w przyczepę campingową.

^(b) Domy, dla których nie zgromadzono danych na temat typu technicznego, były zlokalizowane na zamkniętych osiedlach letniskowych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych.

Do drugich domów półmobilnych, stanowiących 8,4% ogółu drugich domów, należą różnej wielkości przyczepy kempingowe oraz tzw. „domki holenderskie” – przyczepy mieszkalne rozmiarami nie ustępujące większości domów letniskowych i z wyglądu niemal się od nich nie różniące. Domy półmobilne często są poszerzane o różnego rodzaju altanki i wiaty (fot. 5, 6). Drugie domy prowizoryczne – różnego rodzaju niewielkie baraki i altanki – stanowią 7,9% drugich domów na obszarze badawczym (fot. 7, 8).

Liczba drugich domów powstałych przez adaptacje istniejących domów wiejskich i gospodarstw rolnych jest o przeszło sto mniejsza niż liczba drugich domów postawionych w miejscu istniejącego wcześniej domu lub gospodarstwa domowego, ponieważ w przypadku wielu z nich właściciele wybudowali nowe domy letniskowe w miejscu wyburzonej wcześniejszej zabudowy gospodarstwa (fot. 9). Co dziewiąty drugi dom na obszarze badawczym stanowi adaptowany na ten cel wcześniej istniejący wiejski dom lub gospodarstwo rolne. Znaczną część tych adaptowanych domów stanowią stare domy drewniane, tradycyjne dla regionu (fot. 10), które od połowy XX wieku były wypierane przez pozbawioną regionalnych cech zabudowę murowaną, ale zachowały się jeszcze głównie w małych śródeślnych wsiach. Zdarza się, że nowy dom letniskowy lub przyczepa są lokalizowane w

sąsiedztwie starego domu wiejskiego, który właściciele zamierzają wyremontować w dłuższej perspektywie czasowej (fot. 11).

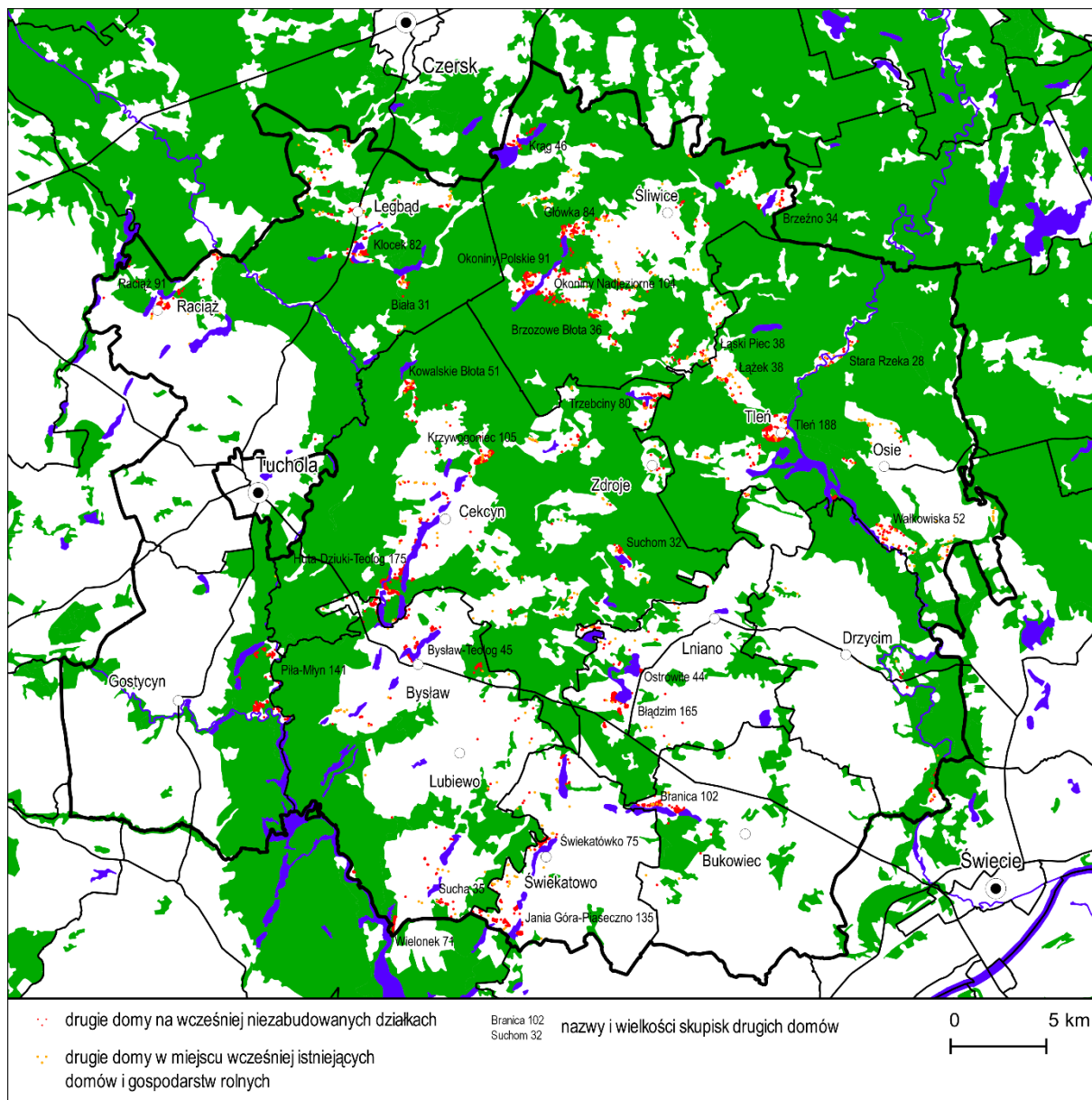
Poza samymi domami na działkach letniskowych często znajdują się inne budynki, rzadko są to garaże, częściej budynki gospodarcze, altanki itp., a w przypadku adaptowanych gospodarstw rolnych – również budynki dawnego gospodarstwa. Większość działek letniskowych jest ogrodzonych (zwykle siatką), i nie posiada wybrukowanych podjazdów (bo nie prowadzą do nich też utwardzone drogi). Jako że znaczna część drugich domów, zwłaszcza tych zlokalizowanych na niezabudowanych wcześniej działkach, znajduje się w lesie lub na jego granicy, wiele działek jest zalesionych. Poza tym na terenie działek dominują trawniki, rzadko ogrody (ze względu na stosunkowo krótkie okresy czasu spędzanego w drugim domu). Coraz więcej jednak domów, głównie tych o wysokim standardzie powstających na dużych działkach, jest otoczonych dużymi trawnikami i wyposażonych w brukowane podjazdy, obszerne garaże i murowane ogrodzenia, co kontrastuje z wiejskim i leśnym otoczeniem.

5.5. Rozmieszczenie drugich domów i morfologia osiedli letniskowych

Najwięcej drugich domów znajduje się w gminach północnej części obszaru badawczego cechujących się wysokim zalesieniem: Śliwice i Cekcyn (po ponad pół tysiąca), Osie i Tuchola. Najmniej drugich domów liczą z kolei rolnicze gminy południowo-wschodniej części obszaru: Drzycim i Bukowiec (tab. 5.4). W największym zagęszczeniu drugie domy występują w niewielkich gminach z licznymi jeziorami (Świekatowo, Śliwice i Lniano – ponad 3 drugie domy na km² i 25 drugich domów na 100 mieszkań stale zamieszkałych), a wysokie natężenie zjawiska drugich domów cechuje także gminy duże, silnie zalesione i słabo zaludnione (Cekcyn i Osie – ponad 25 drugich domów na 100 mieszkań stale zamieszkałych).

Rozmieszczenie drugich domów nie jest równomierne na obszarach gmin (ryc. 5.5). Większość znajduje się w skupiskach liczących od kilku do prawie dwustu drugich domów (fot. 12), choć część drugich domów jest też zlokalizowanych w odosobnieniu (fot. 13). Skupiska drugich domów najczęściej występują nad jeziorami, rzekami i w otoczeniu lub sąsiedztwie lasu. Największe pojedyncze skupisko drugich domów na obszarze badawczym to Tleń (gmina Osie). Inne największe koncentracje to m.in. okolice Jeziora Okonińskiego (Okoniny Nadjeziorne, Okoniny Polskie i Główka w gminie Śliwice), rejon Jezior Cekcyńskich (Huta, Dziuki, Teolog, Bysław w gminach Cekcyn i Lubiewo), okolice Jezior Błędziskich (Błędzim i Ostrowite w gminie Lniano), otoczenie jezior: Świekatowskiego, Wielkiego Łąkiego i

Piaseczna w gminie Świątkowo, miejscowości: Piła-Młyn (gmina Gostycyn), Raciąż (gmina Tuchola), Krzywogoniec, Trzebciny (gmina Cekcyn) i Branica (gmina Bukowiec).



Ryc. 5.5. Rozmieszczenie drugich domów na obszarze badań

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych.

Rozmieszczenie drugich domów wybudowanych na wcześniej niezabudowanych działkach różni się od rozmieszczenia domów zaadaptowanych lub zbudowanych w miejscu wcześniej istniejących gospodarstw domowych. Te pierwsze częściej występują w skupieniach, drugie – zwykle są odosobnione lub znajdują się w siedliskach małych wsi (fot. 14). Można zauważyć kilka koncentracji również tych adaptowanych domów wiejskich, jednak nie liczą one zwykle więcej niż kilka-kilkanaście takich domów. Takie koncentracje to m.in. Łącki Piec i Zwierzyniec w gminie Śliwice, Radańska, Stara Rzeka i Nowy Jaszcz w gminie Osie oraz

Jania Góra w gminie Świekatowo. Często domy adaptowane skupiają się w tych samych miejscach, co nowo wybudowane, choć najczęściej te drugie przeważają liczebnie, np. w Branicy w gminie Bukowiec, Janiej Górze w gminie Świekatowo, Główce w gminie Śliwice.

Lokalizacja drugich domów jest ściśle związana z obecnością dwóch podstawowych dla obszaru badawczego walorów przyrodniczych: wód powierzchniowych i lasów. Większość drugich domów znajduje się w odległości nie większej niż 500 m od najbliższego jeziora lub rzeki, a w przypadku trzech czwartych domów ten dystans nie przekracza kilometra (tab. 5.6, fot. 15). Co jedenasty drugi dom jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie (do 50 m) brzegów jezior i rzek, często są to domy półmobilne lokalizowane bez pozwoleń na budowę (fot. 16).

Tabela 5.6. Lokalizacja drugich domów w stosunku do elementów atrakcyjności krajobrazu

	Odsetek powierzchni obszaru badawczego	Odsetek stałych domów mieszkalnych i gospodarstw rolnych	Odsetek drugich domów razem	Odsetek drugich domów na wcześniej niezabudowanych działkach	Odsetek drugich domów w miejscu wcześniej istniejących domów i gospodarstw rolnych
Odległość od zbiorników i cieków wodnych:					
do 50 m	3,4	1,0	8,5	9,6	2,2
do 200 m	8,0	8,4	37,9	42,9	10,7
do 500 m	17,0	21,9	60,9	66,9	27,7
do 1 km	31,9	35,9	75,9	82,2	41,4
Odległość od lasu:					
do 50 m	55,0	8,0	32,0	33,5	23,5
do 200 m	64,9	26,3	67,7	67,8	66,9
do 500 m	76,7	50,8	88,7	87,9	93,5
do 1 km	88,6	76,6	98,1	98,0	98,9

Wzięto pod uwagę jeziora, ciek i powierzchnie leśne oznaczone w BDO 1:250 000.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych oraz BDO.

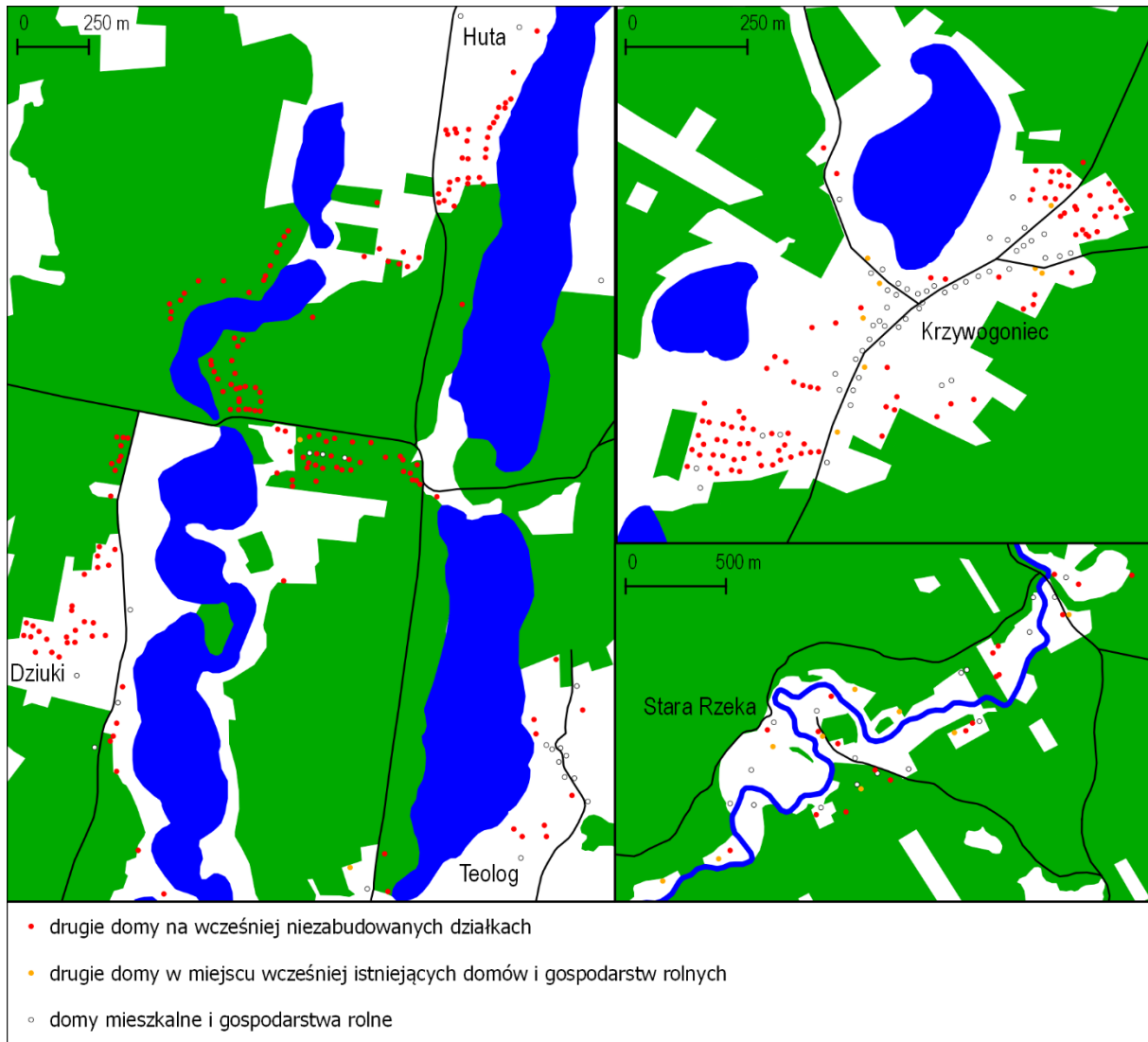
Dwie trzecie drugich domów na obszarze badawczym jest położonych w lesie lub nie dalej niż 200 m od jego granicy (fot. 17), a praktycznie żadne nie są oddalone od lasu o więcej niż kilometr. Drugie domy są znacznie bardziej skupione wokół walorów przyrodniczych niż domy stale zamieszkane. Lokalizacja drugich domów celowo wybudowanych na wcześniej niezainwestowanych działkach jest silniej związana z obecnością wód powierzchniowych, podczas gdy w przypadku drugich domów powstałych z adaptacji istniejących domów lub

gospodarstw rolnych nie ma ona tak dużego znaczenia (nie są bardziej skupione wokół wód niż domy mieszkalne), istotna jest tylko bliskość lasu

Skupiska drugich domów to zwykle osiedla domów letniskowych zlokalizowane poza największymi wsiami, w sąsiedztwie małych wsi położonych w wycinkach otoczonych lasem, nad jeziorem lub rzeką, albo na zrębie przysiółków lub odizolowanych gospodarstw. Niekiedy tworzą one kompleksy mniejszych skupień rozciągające się na obszarze kilku wsi, gdzie tereny rolne, lasy i zabudowania wiejskie przeplatają się z koloniami drugich domów o różnej wielkości i gęstości. Rozplanowanie takich osiedli przybiera formy o różnym stopniu regularności – od regularnych siatek działek rozdzielonych drogami po chaotyczne konglomeraty z łamanymi granicami działek oraz wąskimi, krętymi i ślepymi dojazdami do nich (fot. 18). Drogi zarówno do osiedli, jak i wewnątrz nich są zwykle nieutwardzone. Osiedla rzadko są ogrodzone, w przeciwieństwie do wielu osiedli drugich domów na obszarach podmiejskich. Poza większymi osiedlami drugie domy występują w zespołach złożonych z kilku domów lub w izolacji.

Na ryc. 5.6 przedstawiono przykłady reprezentujące trzy zasadnicze typy morfologiczne skupisk drugich domów: Huta-Dziuki-Teolog to kompleks osiedli letniskowych położonych poza istniejącymi wsiami, w Krzywogóńcu drugie domy powstały w ramach istniejącej wcześniej niewielkiej skupionej wsi, a w Starej Rzece występują w rozproszonej wsi kolonijnej. Pierwsza mapa przedstawia obszar wokół jezior Wielkiego Cekcyńskiego, Drzycimskiego, Gwiazda i Miały na południe od Cekcyzna, kompleksu skupiającego ok. 175 drugich domów. Na tym leśno-rolnym terenie wcześniej istniało jedynie rozproszone osadnictwo rolne pomiędzy wsiami: Huta, Teolog i przysiółkiem Dziuki. Obecnie na przestrzeni kilku km² zlokalizowanych jest kilka dużych samodzielnych skupisk domów letniskowych (gł. na obszarze pomiędzy jeziorami, w Dziukach i na południe od Huty) oraz szereg mniejszych skupień i odizolowanych drugich domów. Większość drugich domów zlokalizowanych jest w lesie lub w pobliżu jego granicy, a część dodatkowo nad jeziorami. Poszczególne części osiedla mają zróżnicowaną morfologię: duże skupiska cechuje regularny układ przestrzenny z prostopadłymi ulicami i prostokątnymi działkami, jednak inne fragmenty osiedla, zwłaszcza położone nad jeziorami, mają bezplanowy układ z wąskimi, łamanymi, ślepymi drogami i nieregularnymi kształtami działek. Sytuację, gdy skupisko drugich domów występuje wewnątrz istniejącej wsi ilustruje przypadek Krzywogóńca. Zanim pojawiły się drugie domy, widlicowa wieś zlokalizowana w leśnej wycince liczyła ok. 50 gospodarstw. Obecnie jest tu też ponad 100 drugich domów skupionych w dwóch dość regularnych osiedlach o prostopadłej siatce dróg i prostokątnych działkach zlokalizowanych w południowej i

północnej części wsi, oraz występujących chaotycznie w rozproszeniu w rozłogu wsi. Wieś Stara Rzecka reprezentuje przypadek rozproszonych wsi kolonijnych otoczonych lasami, o słabej dostępności i niskiej produktywności rolnictwa, w których rozwój drugich domów polega na adaptacji istniejących gospodarstw rolnych na drugie domy, oraz budowie nowych domów letniskowych na dużych działkach w odizolowanych lokalizacjach lub małych skupiskach kilku domów. Obecnie w Starej Rzece jest ok. 20 stale zamieszkałych gospodarstw oraz ok. 30 drugich domów, z których co trzeci to adaptowane gospodarstwo rolne.



Ryc. 5.6. Morfologia wybranych osiedli drugich domów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych.

5.6. Charakterystyka techniczna drugich domów w świetle badań ankietowych

W tym oraz dwóch kolejnych podrozdziałach przedstawiono wyniki badań ankietowych prowadzonych wśród właścicieli drugich domów na obszarze badawczym. W tej części

zaprezentowana zostanie charakterystyka techniczna drugich domów (tab. 5.7), w kolejnych – charakterystyka ich właścicieli oraz sposobów użytkowania przez nich domów. Ankiety przeprowadzono na próbie 255, a więc ok. 9% użytkowników drugich domów na obszarze badawczym.

Zdecydowaną większość (96,9%) respondentów stanowili właściciele drugich domów zbudowanych celowo na wcześniej niezabudowanych działkach, a tylko 3,1% to właściciele gospodarstw rolnych adaptowanych na drugie domy (tab. 5.7). Na obszarze badawczym dominują działki i domy o średniej powierzchni. Zdecydowana większość drugich domów znajduje się na działkach liczących poniżej 1500 m² (84,3%), z czego prawie połowa – na działkach o powierzchni 501–1000 m². Niewielkie działki do 500 m² są stosunkowo mało rozpowszechnione (18,8%), działki znacznie większe zdarzają się sporadycznie. Najbardziej typowa powierzchnia domu to 31–70 m² (48,0% wszystkich domów). Co piąty drugi dom to dom mały (do 30 m²), mniej jest domów dużych (powyżej 100 m² – tylko 12,7%). Pod względem wykorzystanych materiałów budowlanych domy drewniane dominują nad murowanymi (odpowiednio: 55,6%) i 36,5%) oraz innymi formami technicznymi (przyczepami, domkami holenderskimi itp.). Struktura wielkości działek i domów oraz wykorzystanych do budowy materiałów budowlanych jest zbliżona do tych obserwowanych w innych częściach kraju (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2011, Mika 2004).

Wśród domów, których właściciele odpowiedzieli na ankietę, 77,8% było wyposażonych w ogrzewanie, co nie jest równoznaczne z ich przystosowaniem do użytkowania całorocznego. Tylko niewielka część domów (12,3%) jest ogrzewana ze źródeł typowych dla domów całorocznych: gazem, olejem, węglem, z centralnego ogrzewania lub pompą ciepła. Dwie trzecie domów są ogrzewane drewnem lub elektrycznie, co w większości przypadków oznacza zapewne, że jest to jedynie forma uzupełniającego ogrzewania w czasie ciepłej połowy roku. Większość drugich domów jest wyposażona w wodę czerpaną ze studni, a nieczystości odprowadza do szamba. Udział domów podłączonych do wodociągu (42,9%) jest znacznie wyższy niż udział korzystających z kanalizacji (17,6%). Wyposażenie w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną jest wyższe w skupiskach drugich domów, zwłaszcza położonych w pobliżu dużych wsi, gdzie łatwiej tę infrastrukturę doprowadzić.

Tabela 5.7. Charakterystyka techniczna drugich domów w Borach Tucholskich na podstawie wyników ankiet

Cecha	Wartość	Odsetek drugich domów
Charakter domu	Nowy dom na działce	96,9
	Istniejące gospodarstwo	3,1

Powierzchnia działki	do 500 m ²	18,8
	501–1000 m ²	46,3
	1001–1500 m ²	19,2
	1501–2000 m ²	7,5
	2001–2500 m ²	5,1
	powyżej 2501–3000 m ²	1,6
	powyżej 3000 m ²	1,6
Powierzchnia domu	do 30 m ²	20,6
	31–70 m ²	48,0
	71–100 m ²	18,7
	101–150 m ²	9,1
	powyżej 150 m ²	3,6
Materiał budowlany domu	cegła lub pustak	36,5
	drewno	55,6
	przyczepa campingowa, domek holenderski, kontener budowlany	7,9
Sposób ogrzewania domu	drewnem (kominek)	52,4
	elektryczne	13,1
	gazowe lub olejowe	7,5
	węglem	2,4
	centralne ogrzewania	1,6
	pompa ciepła	0,8
	brak ogrzewania	22,2
Sposób pozyskania wody	wodociąg	42,9
	studnia	52,4
	brak wody	4,7
Sposób zagospodarowania ścieków	kanalizacja	17,6
	szambo	73,7
	prydomowa oczyszczalnia ścieków	4,3
	brak	4,3
Wyposażenie domu	elektryczność	98,4
	telewizja	82,2
	internet	29,4
Wyposażenie działki	garaż	29,1
	inne budynki (budynki gospodarcze, szopy, składziki, drewnutnie, wiaty, altany, przyczepy campingowe)	36,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Lokalizacja domów poza zasięgiem infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, zwłaszcza nad wodą, powoduje ryzyko zanieczyszczenia w przypadku zbyt gęstego zagęszczenia domów i niewłaściwego składowania ścieków.

Wyposażenie w elektryczność jest znacznie bardziej rozpowszechnione niż w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną – są do niej podłączone praktycznie wszystkie drugie domy. Zdecydowana większość (82,2%) ma telewizję, mniej powszechne jest wyposażenie w internet (29,4%), drugie domy, nawet te małe i sezonowo użytkowane, nie są więc odizolowane od cywilizacji, zwłaszcza że kontakt ze światem zapewnia telefonia komórkowa, jako że praktycznie wszystkie obszary lokalizacji drugich domów znajdują się w jej zasięgu.

Wyposażenie działek poza domem jest najczęściej skromne: na 29,1% działek stoją garaże, częstsze wyposażenie stanowią budynki gospodarcze, szopy, drewnianie, wiaty, czy altany (32,6%).

Struktura domów, z których właścicielami przeprowadzono ankietę, nie odpowiada ogólnej strukturze drugich domów na obszarze badawczym według inwentaryzacji terenowej. Przede wszystkim niedoreprezentowani są właściciele gospodarstw adaptowanych na drugie domy (tylko 3,1% odpowiedzi, podczas gdy ich udział w rzeczywistości jest czteropięciokrotnie wyższy). Ponadto według ankiet większy jest udział domów letniskowych drewnianych, niż wynika to z inwentaryzacji. Te różnice są spowodowane rozmieszczeniem domów i sposobem doboru respondentów do ankiet które były prowadzone przede wszystkim w miejscach skupisk drugich domów, gdzie dominują drugie domy celowo zbudowane. Drugie domy adaptowane, a także duże domy, wśród których większy jest udział domów murowanych, są częściej zlokalizowane w rozproszeniu i izolacji od większych skupisk, stąd trudniejsze było dotarcie do nich z ankietą. Można więc domniemywać, że poza różnicami w strukturze charakteru domu i użytych materiałów budowlanych wyniki ankiety nie doszacowały też liczby domów dużych i bogato wyposażonych technicznie, ponieważ nieco zbyt dużą wagę przykładano do mniejszych domów typowo letniskowych.

5.7. Właściciele drugich domów w Borach Tucholskich

W tym podrozdziale omówiona zostanie struktura demograficzna, społeczno-ekonomiczna oraz pochodzenie terytorialne gospodarstw domowych posiadających drugie domy w Borach Tucholskich. Struktura demograficzna opisana została wiekiem osoby odpowiadającej (lub osób odpowiadających) na ankietę (najczęściej był to jeden z dorosłych członków gospodarstwa), liczbą członków gospodarstwa domowego, liczbą dzieci, emerytów i rencistów oraz osób pracujących w gospodarstwie domowym (tab. 5.8). Dwie piąte respondentów stanowiły osoby w wieku 51–65 lat. Niewiele było zarówno osób starszych (16,5% respondentów w wieku powyżej 65 lat), jak i młodych (6,3% respondentów do 30 lat).

Po około jednej trzeciej gospodarstw liczyło dwóch, trzech-czterech i więcej niż czterech członków, a udział gospodarstw jednoosobowych był minimalny (2,4%). Zaskakujący jest wysoki udział dużych gospodarstw domowych (13,7% miało siedem i więcej osób). Ponad 40% gospodarstw domowych posiadających drugie domy miało dzieci w wieku do 18 lat, w połowie gospodarstw byli emeryci. W co piątym gospodarstwie posiadającym drugi dom w Borach Tucholskich nie było ani jednej osoby pracującej, co prawdopodobnie oznacza, że były to gospodarstwa domowe emerytów.

Wśród gospodarstw domowych posiadających drugie domy w Borach Tucholskich, podobnie jak wśród właścicieli domów w całej Polsce oraz innych krajach, dominują więc małżeństwa w wieku wyższym średnim, najczęściej z dziećmi, choć często już pełnoletnimi. Zaskakująco duży udział gospodarstw wieloosobowych, a także duży udział gospodarstw z emerytami mimo niewielkiego udziału gospodarstw samych emerytów wynika prawdopodobnie ze specyficznego zrozumienia przez respondentów pytania o wielkość gospodarstwa domowego w kontekście użytkowania drugiego domu: drugie domy często służą bowiem wielopokoleniowym, rozszerzonym rodzinom, które nie zamieszkują razem na co dzień.

Pozycję społeczno-ekonomiczną właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich opisano przy użyciu poziomu wykształcenia właścicieli (tab. 5.8) oraz wykonywanych przez nich obecnie lub w przeszłości (w przypadku emerytów) zawodów (tab. 5.9). Nie mierzono bezpośrednio zamożności przez np. pytania o poziom dochodów w obawie przed licznymi odmowami odpowiedzi. Zgodnie z oczekiwaniami poziom wykształcenia respondentów jest na tle ogółu społeczeństwa wysoki. W przypadku prawie połowy gospodarstw domowych oboje dorosłych członków gospodarstwa ma wykształcenie wyższe, a tylko w przypadku 22,6% gospodarstw żadne z nich nie ma wyższego wykształcenia.

Pytanie o wykonywane obecnie lub w przeszłości zawody zadano jako pytanie otwarte, a później zakodowano odpowiedzi zgodnie z grupami wielkich klasyfikacji zawodów i specjalności według Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej (*Rozporządzenie MPiPS...* 2014), zaś w przypadku często powtarzających się odpowiedzi także do grup szczegółowo określonych zawodów (tab. 5.9). Ta druga klasyfikacja nie jest w pełni systematyczna, ponieważ udzielone na otwarte pytanie odpowiedzi nie są porównywalne¹⁷.

¹⁷ Respondenci podawali odpowiedzi odnoszące się do wykształcenia (np. ekonomista), stanowiska pracy (np. dyrektor), miejsca pracy (np. pracownik poczty) oraz sposobu zatrudnienia (np. prowadzący własną działalność gospodarczą). Ponadto jedno pytanie dotyczyło zawodów dorosłych członków gospodarstwa domowego, stąd jedno gospodarstwo mogło być jednocześnie zaklasyfikowane do kilku grup zawodowych.

Tabela 5.8. Charakterystyka społeczno-demograficzna gospodarstw domowych posiadających drugie domy w Borach Tucholskich

Cecha	Wartość	Odsetek właścicieli drugich domów
Płeć osoby (osób) odpowiadających na pytania	kobieta	48,4
	mężczyzna	40,5
	kobieta i mężczyzna	11,1
Wiek osoby odpowiadającej na pytania (starszej jeśli odpowiadały dwie osoby)	18–30 lat	6,3
	31–50 lat	36,9
	51–65 lat	40,4
	powyżej 65 lat	16,5
Wielkość gospodarstwa domowego	1 osoba	2,4
	2 osoby	32,5
	3–4 osoby	31,8
	5–6 osób	19,6
	7 i więcej osób	13,7
Liczba dzieci poniżej 18 lat w gospodarstwie domowym	0	57,6
	1	20,4
	2	14,9
	3 i więcej	7,1
Liczba emerytów i rencistów w gospodarstwie domowym	0	49,4
	1	29,4
	2	20,4
	3 i więcej	0,8
Liczba osób pracujących w gospodarstwie domowym	0	21,6
	1	29,8
	2	32,2
	3 i więcej	16,5
Wykształcenie	wyższe przynajmniej dwóch dorosłych członków gospodarstwa	46,8
	wyższe jednego dorosłego członka gospodarstwa	30,6
	średnie przynajmniej jednego dorosłego członka gospodarstwa	19,4
	wszyscy dorośli członkowie gospodarstwa bez średniego	3,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Tabela 5.9. Wykonywane lub ostatnio wykonywane zawody właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich

Grupa klasyfikacji zawodów	Odsetek właścicieli drugich domów	Szczegółowe zawody	Odsetek właścicieli drugich domów
Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy	5,1	Dyrektorzy, kierownicy	4,7
Specjaliści	50,0	Nauczyciele	22,0

		Lekarze	10,3
		Inżynierowie	7,9
		Prawnicy	4,7
		Ekonomiści	4,2
		Informatycy	3,3
Technicy i inny średni personel	35,5	Pracownicy administracji, urzędnicy	7,9
		Przedstawiciele handlowi	4,7
		Księgowi	4,7
		Policjanci	2,8
Pracownicy biurowi	12,1		
Pracownicy usług osobistych i sprzedawcy	6,1		
Rolnicy, ogrodnicy, leśnicy i rybacy	0,5		
Robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy	5,6		
Operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń	10,3	Kierowcy	2,8
		Marynarze	2,8
Pracownicy przy pracach prostych	0,9		
Siły zbrojne	2,8		
Prowadzący własną działalność gospodarczą (bez podziału na grupy zawodowe)	12,6		

Na podstawie odpowiedzi na pytanie otwarte o wykonywany lub ostatnio wykonywany zawód przez dorosłych członków gospodarstwa domowego. Odsetki nie sumują się do 100%, ponieważ w niektórych przypadkach podawano kilka zawodów.

Zródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=214).

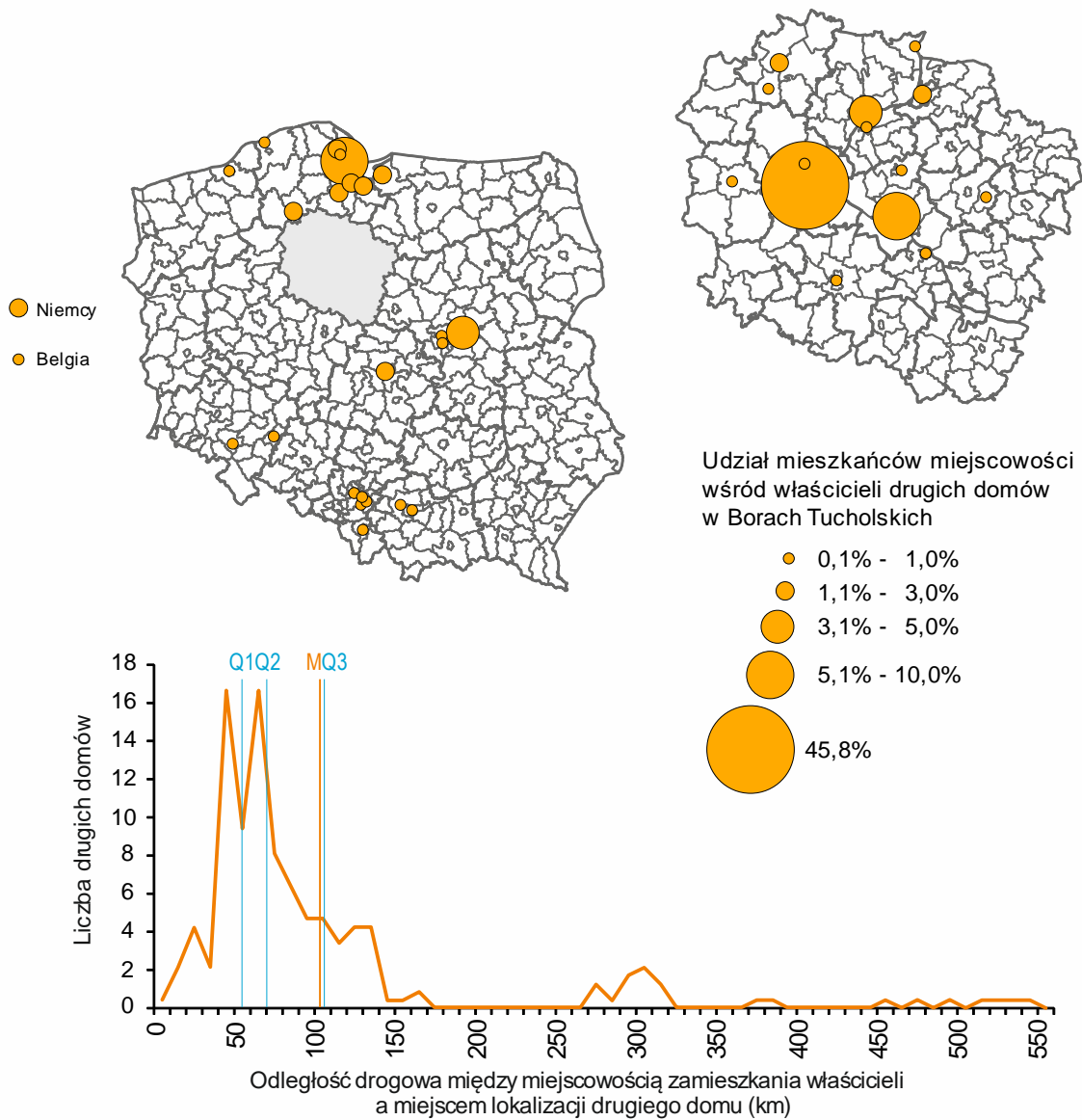
Połowa gospodarstw posiadających drugie domy miała wśród dorosłych członków specjalistów, najczęściej nauczycieli, lekarzy i inżynierów. Drugą ważną grupę stanowią technicy i średni personel (jedna trzecia gospodarstw), najczęściej byli to pracownicy administracji i urzędnicy. Kolejne grupy (10-12% gospodarstw) to pracownicy biurowi oraz operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń (najczęściej kierowcy i marynarze). Niewielki jest udział pracowników usług osobistych i sprzedawców, robotników przemysłowych i rzemieślników oraz dyrektorów i kierowników (choć udział tych ostatnich – ok. 5% – jest stosunkowo wysoki), mały jest udział żołnierzy a praktycznie nie ma wśród właścicieli drugich domów rolników oraz pracowników zatrudnionych przy prostych pracach. 12,6% respondentów wskazało, że prowadzą własną działalność gospodarczą, ale przy braku informacji o wielkości przedsiębiorstwa i rodzaju prowadzonej działalności trudno tę informację włączyć do analizy struktury zawodowej.

Zgodnie z oczekiwaniami właściciele drugich domów w Borach Tucholskich należą do wysokich warstw społeczno-ekonomicznych – legitymują się wyższym wykształceniem, należą

do specjalistów, pracowników umysłowych, przedsiębiorców i dyrektorów. Wynika to oczywiście z względnie wysokiej zamożności tych grup umożliwiającej zakup i utrzymanie drugich domów. Jednak nie trzeba tej struktury interpretować wyłącznie w kategoriach ekonomicznych, można ją także rozpatrywać w kontekście potrzeb określonych form wypoczynku – większość właścicieli drugich domów wykonuje pracę umysłową, biurową, szukają więc relaksu i odmiany od zawodowej pracy w postaci biernego lub aktywnego wypoczynku w drugim domu. Znaczenie może mieć też czas i bezpieczeństwo pracy – stosunkowo duży jest udział nauczycieli i urzędników, a więc tych, którzy nie zajmują w społeczeństwie szczególnie uprzywilejowanej pozycji ekonomicznej, ale względne bezpieczeństwo zatrudnienia i regularność urlopów w ciągu roku ułatwiają im utrzymanie drugiego domu.

Wśród właścicieli drugich domów zlokalizowanych na terenie obszaru badawczego dominują mieszkańcy najbliższych dużych miast: Bydgoszczy (45,8% ogółu właścicieli, ryc. 5.7), Trójmiasta (13,3%) i Torunia (6,7%). Poza tym drugie domy w Borach Tucholskich posiadają mieszkańcy Warszawy (4,2%), mniejszych lokalnych miast: Świecia (5,4%) i Tucholi (2,5%) oraz innych miejscowości, głównie w województwach kujawsko-pomorskim i pomorskim. Ogółem dwie trzecie właścicieli stanowią mieszkańcy województwa kujawsko-pomorskiego. W odróżnieniu od innych obszarów tego województwa niewielkie znaczenie mają mieszkańcy aglomeracji łódzkiej, co wytłumaczyć można sporą odległością. Dominacja mieszkańców Bydgoszczy na południu obszaru badawczego i spory udział mieszkańców Trójmiasta w północnej jego części wskazuje, że teren ten znajduje się w południowej części strefy granicznej między obszarami wpływu tych dwóch skupisk miejskich. Poza mieszkańcami Polski 2,5% właścicieli stanowią obcokrajowcy – mieszkańcy Niemiec i Belgii – jednak są to albo Polacy zamieszkali na stałe za granicą albo mieszane małżeństwa.

Średnia odległość z miejsca zamieszkania właścicieli do drugich domów w Borach Tucholskich wynosi 104 km, a mediana – 70 km, czyli znacznie więcej niż dla całego województwa. Najczęściej ta odległość mieści się między 40 a 80 km, co odpowiada odległości obszaru badawczego od Bydgoszczy. Dominują więc odległości typowe dla strefy weekendowych dojazdów rekreacyjnych.



Ryc. 5.7. Miejscowości zamieszkania właścicieli i odległości między miejscowościami zamieszkania właścicieli a drugimi domami w Borach Tucholskich

Oznaczenia na wykresie: M – średnia odległość, Q2 – mediana, Q1 i Q3 – pierwszy i trzeci kwartyl

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

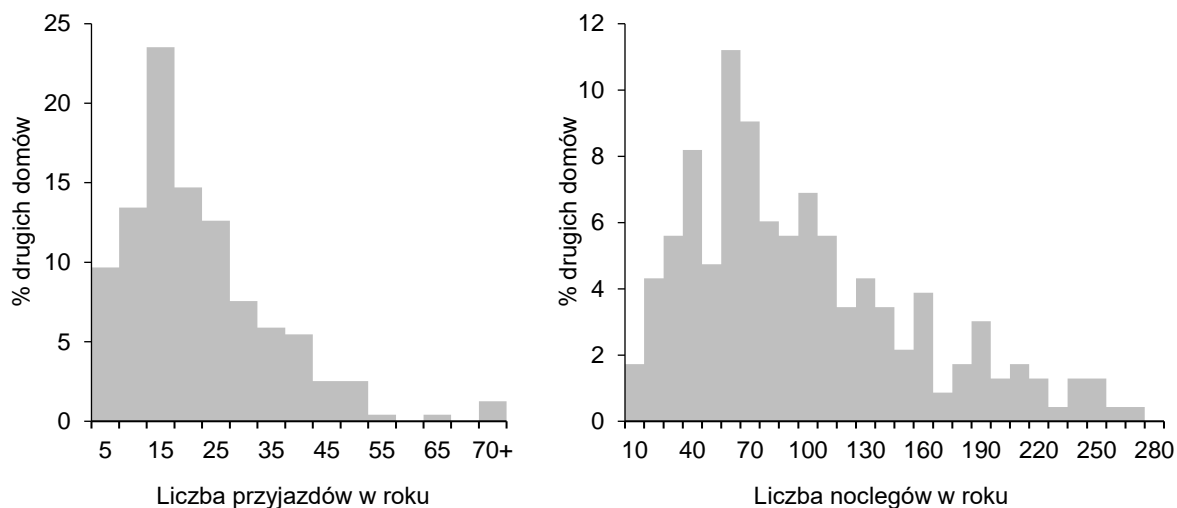
5.8. Użytkowanie drugich domów w Borach Tucholskich

W każdym drugim domu przebywa jednocześnie od jednej do nawet dwudziestu osób, jednak najczęściej jest to od 2. do 4. osób (w 76,0% przypadków, średnia wynosi 3,5 osoby, mediana – 3 osoby, ogólną liczbę osób odwiedzających drugie domy na obszarze badawczym można szacować na ponad 10 tys.). Na obszarze tym właściciele praktycznie nie wynajmują swoich domów innym turystom (robi to jedynie 0,8%), rozpowszechnione jest za to bezpłatne użyczenie domu znajomym lub rodzinie (robi to 17,6% właścicieli).

Właściciele drugich domów położonych w Borach Tucholskich odwiedzają je średnio 20,8 razy w ciągu roku (mediana wynosi 17 wizyt) i spędzają w nich średnio 93,0 nocy (mediana: 79,5 nocy), czyli przeciętnie jedną czwartą roku (całkowitą roczną liczbę noclegów w drugich domach można szacować na 950 tys.). Częstości wizyt i długości pobytów są jednak zróżnicowane, od kilku do ponad pięćdziesięciu wizyt rocznie i od kilku nocy do dwóch trzecich roku spędzanych na miejscu (ryc. 5.8). Użytkowanie drugich domów cechuje zmienność sezonowa (ryc. 5.9). Najwięcej czasu przeciętnie użytkownicy spędzają w drugich domach w miesiącach od maja do września (średnio po ponad 11 dni w każdym), maksimum przypada na lipiec i sierpień (średnio 19,8 i 19,5 nocy). Najmniej używane są domy w miesiącach zimowych, minimum przypada na luty, w którym średnio właściciele spędzają 1,3 nocy w drugim domu. Mniejszą zmienność sezonową niż liczby noclegów wykazują liczby przyjazdów do drugiego domu, co wynika z tego, że w sezonie letnim najczęściej użytkownicy przyjeżdżają na dłuższe okresy czasu, wiosną i jesienią dominują częstsze, ale krótsze wizyty weekendowe, a w sezonie zimowym właściciele najczęściej odwiedzają drugi dom nie spędzając w nim nocy. Najwięcej przyjazdów przypada przeciętnie na miesiące od maja do sierpnia. W ciągu pięciu zimowych miesięcy (od listopada do marca) drugi dom odwiedza przynajmniej raz 59,2% właścicieli, podczas gdy noc spędza w nich tylko 37,3%.

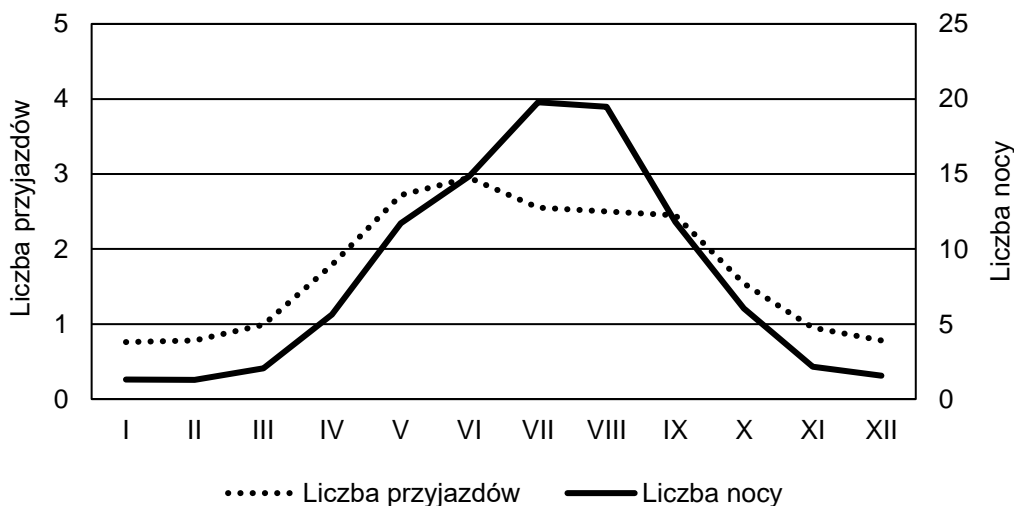
Podróże do drugich domów odbywają się w zdecydowanej większości przy użyciu prywatnych samochodów osobowych (97,4% dojazdów¹⁸), aż 88,2% respondentów używa do tego celu wyłącznie prywatnych samochodów, a tylko 0,8% nie używa ich wcale. Z pociągów korzysta 9,1% użytkowników drugich domów, ale dla większości z nich to tylko uzupełniający środek transportu, który ma niski udział w ogólnej strukturze dojazdów (2,1%). Praktycznie nie mają znaczenia dojazdy autobusami (0,1% udziału), a rower służy do dojazdów części mieszkańców okolicznych miejscowości (0,5% udziału).

¹⁸ W pytaniu respondenci byli poproszeni o wskazanie procentowych udziałów poszczególnych środków komunikacji w ich dojazdach do drugiego domu.



Ryc. 5.8. Częstość przyjazdów i liczba nocy spędzanych w ciągu roku w drugich domach w Borach Tucholskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).



Ryc. 5.9. Częstość przyjazdów i liczba nocy spędzonych w drugich domach w poszczególnych miesiącach

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Aby opisać sposoby spędzania czasu w drugim domu, zapytano respondentów o to, jak ważne są dla nich 24 formy spędzania czasu podczas pobytu w drugim domu. Listę form spędzania czasu opracowano na podstawie wcześniejszych wywiadów pilotażowych oraz innych podobnych badań w tematyce (Pitkänen i in. 2013). Zawiera ona zarówno typowo rekreacyjne czynności wykonywane na świeżym powietrzu (jazda na rowerze, wędkowanie itp.), jak i te związane z domem (praca przy domu i ogrodzie, przyrządzanie i spożywanie posiłków itp.), a także bierne sposoby spędzania czasu (np. „leniuchowanie”). Respondentów nie pytano bezpośrednio o częstość czy ilość czasu poświęcanego na wykonywanie poszczególnych czynności, obawiając się trudności w udzieleniu odpowiedzi na tak zadane

pytania i w późniejszej ich interpretacji. Zamiast tego zapytano o to, jak ważne są dla respondentów dane czynności podczas pobytu w drugim domu w skali od 1 (w ogóle nieważne) do 5 (bardzo ważne), spodziewając się, że odpowiedzi będą obrazowały zarówno częstotliwość wykonywania czynności, jak i ich osobiste znaczenie dla użytkowników drugiego domu. W tabeli 5.10 przedstawiono średnie oceny oraz odsetek ocen wyższych niż 1 (odpowiadające udziałowi respondentów, którzy w ogóle spędzają w ten sposób czas) oraz ocen 5 (odsetek tych, dla których dana czynność jest bardzo ważna).

Tabela 5.10. Znaczenie form spędzania czasu podczas pobytów w drugim domu

Sposób spędzania czasu	Średnia ocena (1 – zupełnie nieważne, 5 – bardzo ważne)	Odsetek ocen powyżej 1 (poza zupełnie nieważne)	Odsetek ocen 5 (bardzo ważne)
Spacerowanie	4,36	96,9	59,2
Spotykanie się z rodziną i znajomymi	4,19	96,1	49,8
Zbieranie grzybów i jagód	3,94	92,5	43,1
Leniuchowanie	3,88	90,6	47,8
Czytanie	3,87	92,9	39,2
Przygotowywanie i spożywanie posiłków	3,85	94,9	38,0
Pływanie	3,85	86,3	48,2
Jazda na rowerze	3,45	80,4	34,5
Zajmowanie się ogrodem	3,39	85,1	27,5
Zajmowanie się domem	3,38	89,0	23,1
Zwiedzanie obiektów przyrodniczych	3,28	83,5	24,3
Opalanie się	3,20	79,2	27,5
Wycieczki np. na zakupy	3,04	81,6	17,6
Pływanie kajakiem, łodzią wiosłową	2,84	64,3	23,1
Zwiedzanie obiektów kulturowych	2,67	71,8	12,5
Oglądanie telewizji	2,46	71,0	11,4
Wędkowanie	2,38	49,0	20,0
Bieganie	2,22	48,2	12,9
Nordic walking	2,04	36,9	13,3
Żeglowanie	1,46	17,3	5,5
Pływanie łodzią motorową	1,34	12,5	4,7
Jazda na quadzie, motocyklu	1,31	11,0	4,3
Jazda na nartach biegowych	1,24	10,2	2,4
Polowanie	1,19	7,5	2,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Największe znaczenie dla respondentów okazały się mieć mało intensywne zajęcia wykonywane w domu, na działce lub w ich otoczeniu: spacerowanie, spotkanie się ze znajomymi i rodziną, czy po prostu leniuchowanie uzyskały najwyższe średnie oceny i były bardzo ważne dla ok. połowy respondentów. Wysoko oceniane było też przygotowywanie i jedzenie posiłków, czytanie oraz opalanie się. Wśród aktywnych sposobów spędzania czasu poza domem najważniejsze są zbieranie grzybów i jagód, pływanie oraz jazda na rowerze. Równie ważne jak te typowo rekreacyjne aktywności są zajęcia związane z utrzymaniem domu: gotowanie, praca w domu i ogrodzie. Mniejsze znaczenie mają wyjazdy na zwiedzanie, czy na zakupy. Stosunkowo mało ważne są aktywności intensywne, sportowe, wymagające posiadania specjalnego sprzętu i umiejętności, takie jak pływanie łódką lub kajakiem, wędkowanie, bieganie, nordic walking, czy żeglowanie. Małe znaczenie ma oglądanie telewizji (choć dla co dziewiątego respondenta jest bardzo istotne), aktywności zimowe (narcciarstwo biegowe), a także kosztowne i uciążliwe dla otoczenia czynności takie, jak jeżdżenie na quadach, pływanie łodziami motorowymi czy polowanie (90% respondentów w ogóle ich nie wykonuje).

Wśród sposobów spędzania czasu niewymienionych w pytaniu ankiety respondenci wskazywali najczęściej inne czynności związane z wypoczynkiem w domu lub na działce, jak grillowanie, palenie ogniska, czy majsterkowanie. Tylko pojedyncze odpowiedzi odnosiły się do czynności hobbystycznych, których wykonywanie umożliwiają pobyty w drugim domu, jak jazdy konnej, malarstwa, czy modelarstwa lotniczego. Można więc uznać, że właściciele drugich domów najczęściej wybierają bierny lub mało intensywny wypoczynek, przeważnie w domu, na działce lub w jej bliskim otoczeniu. Drugi dom jest traktowany raczej jako miejsce do spędzania czasu niż baza umożliwiająca korzystanie z walorów otoczenia. Wysoko wartościowane są nie tylko zajęcia typowo rekreacyjne, ale i praca fizyczna przy domu i na działce oraz np. przygotowywanie posiłków, czyli czynności oferujące odmianę od codziennego trybu życia.

6. Rozwój przestrzenny drugich domów w Borach Tucholskich

W tej części pracy dokonano próby opisanie i wyjaśnienia procesu rozprzestrzeniania się drugich domów na obszarze badawczym oraz przewidzenia przyszłych jego kierunków. Zjawisko drugich domów w badanej części Borów Tucholskich jest stosunkowo młode – większość nowo zbudowanych drugich domów powstała po roku 1990 i wciąż należy do pierwszych właścicieli, co ułatwia gromadzenie informacji na temat ich historii i uwarunkowań wyboru lokalizacji.

Jak wspomniano w drugim rozdziale, lokalizacja i przestrzenny rozwój zjawiska drugich domów są warunkowane szeregiem czynników, do których należy m.in. odległość od skupisk miejskich, obecność walorów krajobrazowych, dostępność terenów budowlanych i domów odpowiednich do adaptacji na drugie domy, polityka planistyczna państwa i władz lokalnych, oraz działalność innych aktorów na rynku nieruchomości (np. pośredników). Nie wszystkie te uwarunkowania da się zmierzyć i porównać, ponieważ proces rozprzestrzeniania się drugich domów jest wynikiem szeregu decyzji przestrzennych podejmowanych przez przyszłych właścicieli drugich domów, ale też właścicieli sprzedających im nieruchomości. Decyzje te są podejmowane w warunkach zróżnicowanych potrzeb, przestrzennych i osobistych zasobów, ograniczonej wiedzy aktorów i przy ryzyku zmian sytuacji w czasie (Walmsley i Lewis 1997). Aby w pełni wyjaśnić proces ich podejmowania, należy więc wziąć pod uwagę nie tylko obiektywnie mierzalne uwarunkowania, jak rozmieszczenie walorów krajobrazowych, dostępność komunikacyjną czy obowiązujące regulacje planistyczne, ale i osobistą wiedzę, motywy i sposoby oceny poszczególnych alternatywnych wyborów przez przyszłych właścicieli drugich domów.

Aby w jak największym stopniu wyjaśnić rozprzestrzenianie się drugich domów na obszarze badawczym, biorąc przy tym pod uwagę różne możliwości pomiaru czynników wpływających na rozwój przestrzenny drugich domów, a także dostępne źródła informacji, zastosowane zostaną dwa podejścia badawcze. W pierwszym podejściu wyniki ankiet oraz wywiadów prowadzonych z właścicielami drugich domów, lokalnymi mieszkańcami i przedstawicielami władz gminnych, a także analiza dokumentów strategicznych i planistycznych gmin zostaną wykorzystane do opisu historii posiadania drugich domów przez respondentów: sposobów i czasu wejścia w posiadanie drugich domów, motywów ich posiadania i lokalizacji, źródeł informacji o możliwym zakupie działki lub domu, a także roli organizacji i polityki przestrzennej lokalnych władz w kształtowaniu lokalizacji nowych drugich domów. W drugim podejściu na podstawie materiałów kartograficznych,

teledetekcyjnych i wyników inwentaryzacji terenowej przeprowadzone zostaną analiza GIS i modelowanie lokalizacji nowo budowanych drugich domów względem elementów krajobrazu, struktury osadniczej i dostępności komunikacyjnej oraz wcześniejszej dynamiki zjawiska. Podjęta też zostanie próba prognozowania przyszłego rozwoju zjawiska.

6.1. Wejście w posiadanie drugich domów w świetle wyników ankiety

Jak wcześniej wspomniano, zdecydowaną większość drugich domów, z których użytkownikami przeprowadzono ankiety, stanowiły nowo wybudowane domy letniskowe. Wśród nich dominują domy obecnie wciąż użytkowane przez pierwszych właścicieli (tab. 6.1). Czterech z pięciu właścicieli drugich domów wybudowało je samodzielnie, większość (78,7%) na kupionej działce, a niewielka część (1,6%) na działce odziedziczonej. Co ósmy właściciel (12,6%) kupił dom letniskowy wybudowany przez poprzednich właścicieli, a kilkoro (1,2%) odziedziczyło dom. Niewielka część respondentów nie była właścicielami, ale dzierżawiła działki (2,8%). Z kolei w grupie drugich domów powstałych z adaptacji istniejących gospodarstw rolnych przeważały gospodarstwa odziedziczone (2,0%) nad zakupionymi (1,2%).

Tabela 6.1. Sposoby wejścia w posiadanie drugich domów

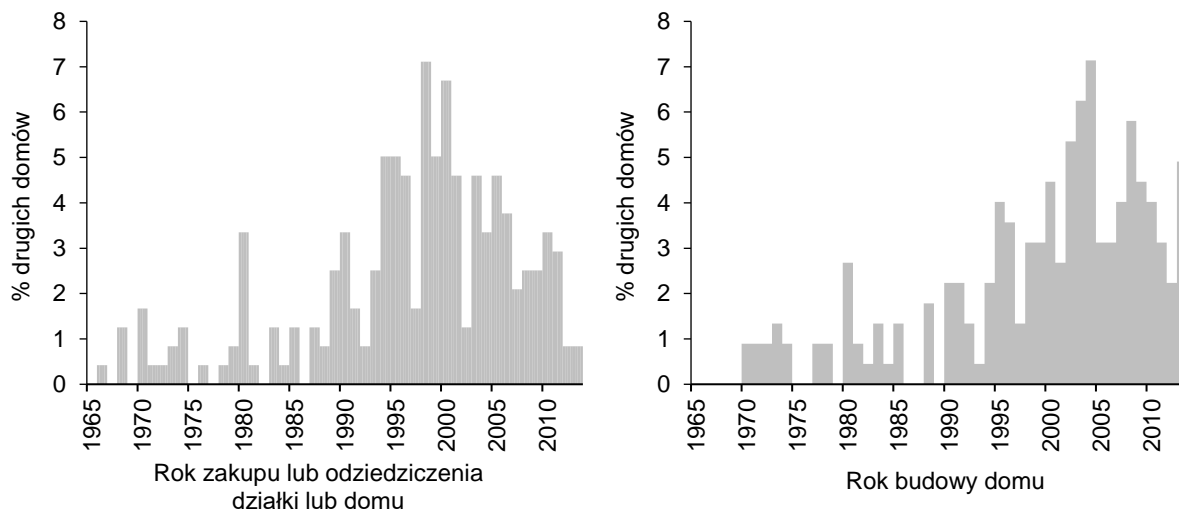
Sposób wejścia w posiadanie drugiego domu	Odsetek drugich domów
Działka kupiona, dom wybudowany samodzielnie	78,7
Działka kupiona z domem	12,6
Działka odziedziczona, dom wybudowany samodzielnie	1,6
Działka odziedziczona z domem	1,2
Działka dzierżawiona	2,8
Gospodarstwo rolne kupione	1,2
Gospodarstwo rolne odziedziczone	2,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Większość drugich domów zakupiono i wybudowano stosunkowo niedawno. Pierwsze działki na drugie domy zostały zakupione w 1966 roku, do końca lat 80. wzrost ich liczby był w miarę jednostajny i stosunkowo powolny (ryc. 6.1)¹⁹. Przyspieszenie tempa zakupu nowych działek nastąpiło od przełomu lat 80. i 90. wskutek uwolnienia rynku nieruchomości. Cztery na pięć działek i domów zostały zakupione przez obecnych właścicieli od 1990 r., a połowa od 1998 r. Maksymalne liczby kupionych działek przypadają na lata 1998–2000, po których nastąpił ich nieznaczny spadek. Podobną dynamiką cechuje się liczba budowanych drugich

¹⁹ Największą liczbę nowych drugich domów kupionych i wybudowanych przed 1989 r. zarejestrowano w roku 1980, ale prawdopodobnie jest to wynik podawania przez respondentów przybliżonych, a nie dokładnych dat zakupu działki

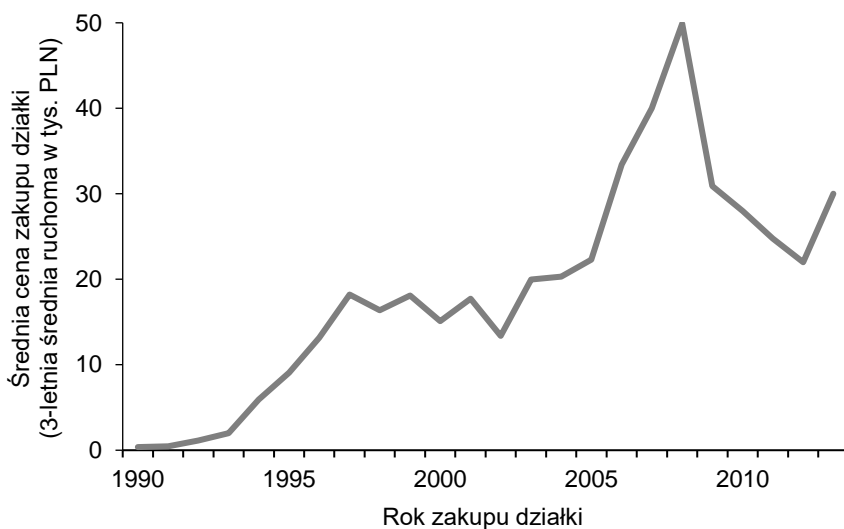
domów. Zwykle daty budowy domów są opóźnione o 2–3 lata w stosunku do czasu zakupu działek, mediana lat budowy domów przypada na 2002 rok, więc w momencie badania połowa domów letniskowych na obszarze badawczym miała mniej niż 11 lat.



Ryc. 6.1. Lata zakupu lub odziedziczenia działek oraz budowy na nich domów
 Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Ekonomiczne możliwości zakupu domów letniskowych zależą z jednej strony od sytuacji materialnej gospodarstw domowych, a z drugiej – od cen nieruchomości, które zmieniają się w zależności od sytuacji makroekonomicznej. Respondentów zapytano o ceny zakupionych przez nich działek lub domów. Wyniki są trudne w interpretacji z dwóch powodów: po pierwsze, stosunkowo wielu respondentów (ok. 40%) odmówiło odpowiedzi lub nie pamiętało nawet przybliżonej kwoty, a po drugie, zmiany wartości pieniądza, zwłaszcza inflacja lat 80. i początku lat 90. utrudniają porównywanie cen w różnych okresach ostatnich kilku dekad. Porównując jednak przeciętne koszty kupowanych działek i domów w różnych latach z ówczesnymi zarobkami i poziomami cen produktów można stwierdzić, że koszty wejścia w posiadanie drugich domów były stosunkowo najniższe na początku lat 90. Drugie domy były wtedy bardziej dostępne niż w poprzednich dekadach, co było wynikiem uwolnienia rynku nieruchomości wiejskich i sprzedaży działek zarówno przez prywatnych właścicieli, jak i instytucje (spółdzielnie rolnicze, gminy). Później, wraz z ustabilizowaniem się rynku nieruchomości, ceny działek wzrosły w drugiej połowie lat 90. Kolejny znaczny wzrost kosztów zakupu drugiego domu przypadł na drugą połowę pierwszej dekady XXI wieku, kiedy przeciętne ceny płacone za działkę wzrosły z ok. 20 do ok. 30–50 tys. zł, a po 2008 r. kształtują się w granicach 20–30 tys. zł (ryc. 6.2). W ciągu ostatnich czternastu lat (2000–13) niezabudowana działka kosztowała kupującego średnio 25 tys. zł, działka z domem – 67 tys.

zł, a na budowę domów na niezabudowanych działkach użytkownicy wydali przeciętnie 35 tys. zł.



Ryc. 6.2. Średnie ceny zakupu działek w latach 1990–2013
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=154).

Dwie trzecie obecnych właścicieli drugich domów, którzy zakupili działki lub działki z domami, nabyło je od indywidualnych właścicieli zamieszkałych na miejscu – głównie rolników, co piąty – od osób indywidualnych nie będących lokalnymi mieszkańcami, a pozostali – m.in. od gmin, spółdzielni i kółek rolniczych, agencji nieruchomości, oraz innych, niemiejscowych źródeł (tab. 6.2).

Tabela 6.2. Źródła zakupu działek, działek z domami i gospodarstw rolnych użytkowanych jako drugie domy

Źródło zakupu	Odsetek zakupionych drugich domów
Od indywidualnego właściciela – lokalnego mieszkańca	65,7
Od indywidualnego właściciela niebędącego lokalnym mieszkańcem	18,9
Od gminy, spółdzielni rolniczej, kółka rolniczego	5,2
Od agencji nieruchomości	2,6
Z innych źródeł	7,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=233).

Struktura źródeł zakupu działek i domów na drugie domy zmienia się w czasie – ci, którzy nabyli działki w ostatnich latach, zdecydowanie częściej kupowali je od właścicieli niebędących lokalnymi mieszkańcami (w latach 2000–2013 – 41,6%, wcześniej – 20,3%). Jest to efekt pojawienia się wtórnego rynku nieruchomości letniskowych w opóźnieniu względem rynku pierwotnego. Skutkuje on stopniowym ograniczeniem udziału lokalnych mieszkańców

w zyskach ze sprzedaży działek letniskowych, zwłaszcza że działki sprzedawane przez pozamiejscowych właścicieli są przeciętnie droższe niż te kupowane od mieszkańców.

Lokalni rolnicy, którzy tworzą większość podaży działek letniskowych na obszarze badawczym, zwykle sprzedają swoje grunty na cele letniskowe w dwóch sytuacjach. W pierwszej sytuacji następuje sprzedaż tylko części gruntów gospodarstwa, położonych atrakcyjnie pod względem krajobrazowym (najczęściej przy lesie) i dogodnie pod względem komunikacji (z dostępem do drogi, choć może to być tylko droga polna lub leśna), ale nieużytkowanych rolniczo ze względu na bardzo słabą produktywność gruntów (czasem są to grunty zalesione) albo niekorzystną lokalizację względem gospodarstwa. W tym przypadku na obrzeżach gruntów gospodarstwa powstają zwykle izolowane drugie domy albo małe skupienia kilku obiektów. Druga możliwość to likwidacja gospodarstwa przez podział na działki i sprzedaż całego albo prawie całego rozłogu gospodarstwa. Taka decyzja wynika albo z odziedziczenia gospodarstwa przez osoby nie zamieszkałe na miejscu, albo niemożności dalszego prowadzenia gospodarstwa przez starszych właścicieli. Dotyczy to najczęściej gospodarstw zlokalizowanych w izolacji w otoczeniu lasu lub w śródleśnych przysiółkach, z utrudnionym dojazdem i bardzo mało produktywnymi gruntami. W takich przypadkach grunty gospodarstwa przekształcane są w niewielkie osiedla liczące od kilku do kilkunastu domów letniskowych. Często drugim domem staje się również siedlisko dawnego gospodarstwa – sprzedane lub użytkowane przez spadkobierców dawnych gospodarzy.

6.2. Motywy posiadania i lokalizacji drugich domów

Zdecydowana większość obecnych właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich kupowała działki lub domy, więc podejmowała świadomą decyzję o posiadaniu drugiego domu i wyborze jego lokalizacji. Ten podrozdział spróbuje wyjaśnić, jakie motywy stoją za tymi wyborami. Decyzję o posiadaniu drugiego domu i wybór jego lokalizacji rozpatrywano odrębnie, wzięto też pod uwagę plany dotyczące użytkowania drugiego domu w przyszłości, a konkretnie stałego w nim zamieszkania. Choć te trzy decyzje są analizowane oddzielnie, to wywiady pilotażowe wskazały, że w rzeczywistości są zwykle pojmowane jednocześnie: np. decyzja o posiadaniu domu może być związana z pojawieniem się konkretnej możliwości zakupu działki w określonej lokalizacji, a plan zamieszkania w domu często już w momencie jego zakupu wpływa na decyzję o jego lokalizacji.

Bazując na wywiadach pilotażowych i literaturze sformułowano w ankiecie pytanie o istotność 12 motywów posiadania drugiego domu i 11 motywów wyboru jego lokalizacji.

Wagę każdego motywu respondenci oceniali w skali od 1 (motyw zupełnie nieważny) do 5 (motyw bardzo ważny). W tabelach 6.3 i 6.4 podano średnie oceny poszczególnych motywów posiadania i lokalizacji drugich domów. Jednak sama hierarchia średnich wag czynników nie wystarcza do wyczerpującego opisu zróżnicowania motywów posiadania i lokalizacji drugich domów, ponieważ oceny poszczególnych motywów przez respondentów znacznie różniły się między sobą, zwłaszcza motywy najmniej ważne z punktu widzenia ogółu próby bywały istotne dla niewielkich grup respondentów. Jednocześnie oceny wielu motywów były wzajemnie skorelowane. Aby wskazać główne wymiary zróżnicowania motywacji posiadania i lokalizacji drugich domów przez identyfikację wzajemnie powiązanych grup motywów, zastosowano metodę analizy składowych głównych²⁰. Umożliwiło to zredukowanie obu zbiorów danych – odpowiednio 12 i 11 zmiennych – do dwu zbiorów po cztery składowe główne²¹ wyjaśniające po ok. 60% wariacji ocen, a więc zachowujące większość informacji o zróżnicowaniu wskazywanych przez respondentów wag motywów. Składowe główne oznaczono symbolami: od P1 do P4 dla motywów posiadania drugich domów i od L1 do L4 dla motywów ich lokalizacji.

²⁰ Metoda składowych głównych jest metodą redukcji wymiarów stosowaną w celu m.in. ułatwienia merytorycznej interpretacji zbiorów wielu zmiennych. Polega na wyznaczeniu na podstawie wielu wzajemnie skorelowanych zmiennych nowych zmiennych (składowych głównych) będących wzajemnie nieskorelowanymi liniowymi kombinacjami pierwotnych zmiennych, z których każda kolejna wyjaśnia największą możliwą część pozostałej zmienności danych. Liczba wyznaczonych składowych głównych jest równa liczbie pierwotnych zmiennych, ale zwykle kilka pierwszych składowych głównych wyjaśnia większość zmienności całego zbioru, tak że pominięcie większości dalszych składowych głównych powoduje niewielką utratę informacji. Wynikiem przeprowadzonej analizy składowych głównych są: a) ładunki czynnikowe stanowiące współczynniki korelacji między daną zmienną pierwotną a składową główną i określające jaki wpływ (kierunek i siłę) ma wartość danej zmiennej pierwotnej na wartość danej składowej głównej; b) udziały zmienności danych wyjaśnianych przez poszczególne składowe główne wskazujące na wagę poszczególnych składowych głównych w wyjaśnianiu zmienności całości danych; c) wartości poszczególnych składowych głównych dla rekordów w bazie danych, których jednak nie użyto w niniejszej analizie skupionej na charakterystyce struktury, a nie wartości, składowych głównych (James i in. 2013).

²¹ W analizie użyto składowych głównych o wartościach własnych większych od 1.

Tabela 6.3. Motywy posiadania drugiego domu

Motyw	Średnia waga	Ładunki czynnikowe			
		P1	P2	P3	P4
dla kontaktu z przyrodą	4,81			0,749	
dla oderwania się od codziennego życia	4,67	0,619			
dla zdrowia	4,54	0,461		0,502	
dla spędzania czasu z rodziną, znajomymi	4,32	0,742			
dla uprawiania konkretnych aktywności rekreacyjnych	4,06			0,805	
dla zagospodarowania wolnego czasu	3,99	0,754			
dla dobrego rozwoju dzieci	3,62	0,630			
chęć posiadania domu i ziemi	2,59		0,611		
korzystna inwestycja kapitału	2,42		0,639		
znajomi posiadający dom, działkę	2,24				0,769
zamiar stałego zamieszkania w przyszłości	2,13		0,769		
jednorazowa okazja korzystnego zakupu	2,03				0,753
Część wariacji wyjaśniana przez składową główną		0,188	0,131	0,128	0,123

Średnia waga: od 1 – motyw zupełnie nieważny do 5 – motyw bardzo ważny.

Analiza składowych głównych z rotacją varimax. Uwzględniono składowe główne o wartości własnej przekraczającej 1, wyjaśniające łącznie 56,9% wariacji. Ukryto ładunki czynnikowe o wartości bezwzględnej mniejszej od 0,4.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Tabela 6.4. Motywy lokalizacji drugiego domu

Motyw	Średnia waga	Ładunki czynnikowe			
		L1	L2	L3	L4
bliskość jeziora, rzeki	4,86	0,692			
piękno krajobrazu naturalnego	4,77	0,813			
bliskość lasu	4,68	0,562			0,412
cisza, spokój	4,67	0,645			
piękno krajobrazu kulturowego	3,52				0,755
wcześniejsze pobyty turystyczne w okolicy	2,70		0,577		
niska cena	2,37			0,702	
znajomi posiadający dom, działkę w okolicy	2,26		0,760		
przypadek, jednorazowa okazja	2,24			0,799	
lokalizacja blisko miejsca stałego zamieszkania	2,07		0,512	0,463	
powrót do rodzinnych stron	1,71		0,552		0,506
Część wariacji wyjaśniana przez składową główną		0,174	0,137	0,133	0,112

Średnia waga: od 1 – motyw zupełnie nie ważny do 5 – motyw bardzo ważny.

Analiza składowych głównych z rotacją varimax. Uwzględniono składowe główne o wartości własnej przekraczającej 1, wyjaśniające razem 55,7% wariacji. Ukryto ładunki czynnikowe o wartości bezwzględnej mniejszej od 0,4.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Najważniejszym motywem posiadania drugiego domu okazał się kontakt z przyrodą (średnia waga motywu to 4,81, a zatem ponad połowa respondentów oceniła go jako bardzo ważny, tab. 6.3), a także oderwanie się od codziennego życia, zdrowie i spędzanie czasu z rodziną (średnie oceny wszystkich tych motywów znacznie przekraczały 4). Najwyżej oceniane były zatem motywy odnoszące się do pobytów w drugim domu, a nieco niżej te odnoszące się do czynnego spędzania w nich i ich otoczeniu czasu – uprawianie konkretnych aktywności rekreacyjnych oraz zagospodarowanie wolnego czasu. Jeszcze mniejsze przeciętne znaczenie miało dobro dzieci, a zdecydowanie niżej były oceniane czynniki praktyczne, takie jak zakup domu w charakterze inwestycji, z zamiarem stałego zamieszkania w przyszłości, czy jednorazowa okazja zakupu domu, a także chęć posiadania domu i ziemi oraz zachęta przez znajomych lub rodzinę już drugi dom posiadającą.

Analiza składowych głównych zróżnicowania istotności poszczególnych motywów posiadania drugich domów wskazuje, że motywy oceniane jako najważniejsze przez wszystkich respondentów można przyporządkować do dwóch grup: motywacji wypoczynkowo-rodzinnej (P1), w skład której wchodzi motywy takie jak zagospodarowanie wolnego czasu, oderwanie się od codzienności, kontakt z rodziną i dobro dzieci, oraz motywacji odnoszącej się do kontaktu z przyrodą i aktywnego wypoczynku (P3). Na wartości dwóch pozostałych składowych głównych wpływ mają motywy, które uzyskały niskie średnie oceny: druga składowa (P2) grupuje motywy pragmatyczne i inwestycyjne (chęć posiadania nieruchomości, inwestycja kapitału i zamiar stałego zamieszkania w przyszłości), a w skład czwartej składowej głównej (P4) wchodzi czynnik posiadania znajomych z drugim domem oraz jednorazowej okazji korzystnego zakupu domu lub działki. Choć motywy wpływające na wartości tych dwóch składowych głównych mają niskie średnie oceny w całej próbie badawczej, to są one istotne przynajmniej dla części respondentów.

Wśród motywów lokalizacji drugich domów zdecydowanie najczęściej jako istotne były wskazywane czynniki związane z walorami naturalnymi: bliskość wody, lasu, krajobraz naturalny, oraz cisza i spokój zostały ocenione jako bardzo ważne przez większość respondentów (tab. 6.4). Niższą średnią ocenę otrzymało piękno krajobrazu kulturowego (3,52), a znacznie mniejsze znaczenie miały czynniki związane ze znajomością okolicy (wcześniejsze pobyty, znajomi posiadający dom w okolicy), motywy pragmatyczne (cena, bliskość miejsca stałego zamieszkania) oraz sentymantalne (powrót do rodzinnych stron).

Analiza składowych głównych motywów lokalizacji drugich domów wskazuje, że ocena czterech najczęściej wskazywanych motywów związanych z walorami naturalnymi jest wzajemnie powiązana i tworzy pierwszą składową główną L1. Druga składowa główna (L2)

grupuje motywy związane ze znajomością okolicy (znajomi posiadający w niej dom, wcześniejsze pobyty na terenie, bliskość miejsca stałego zamieszkania i powrót do rodzinnych stron). Kolejną grupę (L3) tworzą motywy ekonomiczne: korzystna cena działki, jednorazowa okazja jej zakupu, a także bliskość miejsca zamieszkania. Ostatnia składowa główna (L4) jest trudna w interpretacji, można ją uznać za reprezentującą motywy sentymentalne: piękno krajobrazu kulturowego połączone z motywem powrotu do rodzinnych stron.

Można podsumować, że najważniejsze motywy posiadania drugiego domu to motyw wypoczynkowo-rodzinny i motyw kontaktu z rodziną, a w dalszej kolejności: motyw inwestycyjno-uitylitarny. Zdecydowanie najważniejsza w wyborze lokalizacji drugiego domu jest obecność walorów naturalnych, a mniejsze znaczenie ma motyw znajomości terenu, motyw ekonomiczny oraz motyw sentymentalny.

Obecne, sezonowe użytkowanie drugiego domu może być, w przypadku dobrze wyposażonych, przygotowanych do całorocznego użytku domów, etapem przejściowym stałej przeprowadzki z miasta na wieś. Wywiady wskazały, że taka intencja jest najczęstsza w przypadku osób w wieku przedemerytalnym, którzy kupując i budując dom planują przeprowadzić się do niego na stałe w przyszłości, po przejściu na emeryturę, kiedy nie będą konieczne codzienne dojazdy do miasta. Wyniki ankiety wskazują, że 14,9% właścicieli ma konkretny plan przeprowadzki na stałe, ale dalsze dwa razy tyle nie planuje, ale dopuszcza taką możliwość w nieokreślonej przyszłości (tab. 6.5). Domy, które są przeznaczone do późniejszego stałego zamieszkania częściej są zlokalizowane w lepiej dostępnych komunikacyjnie miejscach, głównie pod względem rodzaju dróg dojazdowych – w pobliżu głównych, asfaltowych dróg, które umożliwią dojazdy niezależnie od pory roku.

Tabela 6.5. Dopuszczanie możliwości stałego zamieszkania w drugim domu

Odpowiedź	Odsetek drugich domów
„Planujemy przeprowadzić się na stałe”	14,9
„Dopuszczamy taką możliwość”	29,4
„Nie dopuszczamy takiej możliwości”	55,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

6.3. Rola przepływu informacji i organizacji w rozprzestrzenianiu się drugich domów

Znajomość motywów zachęcających właścicieli do posiadania drugiego domu i wpływających na wybór jego lokalizacji, a także dróg wejścia w posiadanie nieruchomości, nie wystarcza do pełnego wyjaśnienia mechanizmów przestrzennego rozwoju zjawiska. Do tego trzeba wziąć pod uwagę jeszcze dwa inne czynniki: przepływ informacji o miejscach i możliwościach zakupu nieruchomości drugich domów oraz regulacje prawno-planistyczne. W niniejszym podrozdziale pierwszy z tych czynników zostanie omówiony na podstawie wyników ankiet oraz wywiadów z właścicielami drugich domów i lokalnymi mieszkańcami. Użytkownicy kupujący drugi dom mają ograniczoną znajomość obszaru i możliwość kontaktu z potencjalnymi sprzedawcami nieruchomości, a na proces wyboru lokalizacji i zakupu działki poza kupującymi i sprzedającymi (najczęściej lokalnymi rolnikami) mogą mieć wpływ również inni aktorzy, jak zakłady pracy, czy pośrednicy nieruchomości. Ponadto przyszli właściciele drugich domów mogą organizować się, aby wspólnie kupić i zagospodarować grunty pod drugie domy.

Informacje o kupowanych domach i działkach respondenci najczęściej (w ponad połowie przypadków) uzyskiwali od znajomych i rodziny (tab. 6.6). Co czwarty kupujący skorzystał z ogłoszenia w prasie lub internecie, a co piąty – dowiedział się o możliwości zakupu nieruchomości bezpośrednio od sprzedającego widząc ogłoszenie na miejscu lub samemu poszukując działki na sprzedaż w okolicy.

Tabela 6.6. Źródła informacji o kupowanym drugim domu

Odpowiedź	Odsetek drugich domów
Ogłoszenie w prasie lub internecie	24,4
Bezpośrednio od sprzedającego na miejscu	19,7
Od znajomych, rodziny	52,6
Od agencji pośrednictwa nieruchomości	0,9
W inny sposób	2,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (N=255).

Z czasem rola informacji uzyskiwanych od rodziny i znajomych spada, wzrasta za to rola ogłoszeń, co można tłumaczyć z jednej strony rosnącą dostępnością ogłoszeń, w tym internetowych, zarówno dla ogłoszeniodawców, jak i odbiorców, a z drugiej strony pojawieniem się wtórnego rynku nieruchomości rekreacyjnych, na którym podaż tworzą już nie lokalni mieszkańcy, a niemiejscowi właściciele. Z ogłoszeń korzystali częściej kupujący działki i domy od osób nie będących lokalnymi mieszkańcami, podczas gdy w przypadku

nieruchomości kupowanych od miejscowych właścicieli w strukturze źródeł informacji bezpośrednie poszukiwanie na miejscu nieznacznie przeważało nad ogłoszeniami. Udział agencji pośrednictwa nieruchomości w dostarczaniu informacji o kupowanych drugich domach jest znikomy i nie wykazuje tendencji wzrostowej.

W rozprzestrzenianiu się informacji o rynku gruntów przeznaczonych pod drugie domy zarówno wśród sprzedawców, jak i kupców, można łatwo zauważyć rolę bliskości terytorialnej obszarów lokalizacji już istniejących drugich domów. Sprzedaż nieruchomości na drugie domy przez jednego rolnika motywuje do tego jego sąsiadów: wiedzą oni dzięki temu, że okolica jest atrakcyjna dla potencjalnych nabywców i korzystają z doświadczenia sąsiadów w sprzedaży nieruchomości i pośrednictwa obecnych właścicieli drugich domów w kontakcie z potencjalnymi kupcami. Kupujący czerpiący informacje o dostępnych do zakupu nieruchomościach od znajomych już posiadających drugie domy, a także samodzielnie poszukujący nieruchomości na sprzedaż również kierują uwagę przede wszystkim na okolice w których już są zlokalizowane drugie domy. Równolegle drugie domy powstają w nowych miejscach dotąd nie zagospodarowanych w ten sposób, wtedy inicjatywa pojedynczego właściciela lub nabywcy zainteresowanego konkretną lokalizacją może rozpocząć dalszy rozwój zjawiska w nowym miejscu.

Aktorzy instytucjonalni obecnie nie odgrywają roli w rozprzestrzenianiu się drugich domów na obszarze badawczym, ale ich znaczenie było bardzo istotne w latach 70. i 80. XX wieku. W tym okresie zakłady pracy, głównie zakłady przemysłowe z Bydgoszczy, zorganizowały na obszarze badawczym dla swoich wyższych rangą pracowników szereg zespołów działek letniskowych na wykupionych i odrolnionych na ten cel gruntach (np. w Krzywogóńcu, Wielonku). Niewielkie, regularnie rozplanowane działki były początkowo dzierżawione użytkownikom, a później (w latach 80.) zostały sprywatyzowane, zaś w miejsce altanek podobnych do tych znanych z miejskich ogrodów działkowych pojawiły się większe domy letniskowe. W późniejszych okresach osiedla te rozrastały się w bardziej złożone i nieregularne zespoły przez wytyczanie działek letniskowych na sąsiednich prywatnych gruntach. Część skupisk drugich domów powstała też przez podział na działki i prywatyzację dawnych zakładowych ośrodków wypoczynkowych.

Równolegle z wyżej opisanym, w okresie PRL pojawił się mechanizm zakupu i zagospodarowywania zespołów działek letniskowych przez nieformalne grupy znajomych (często również związanych zawodowo, ale niereprezentowanych przez zakłady pracy), który szczególnie rozwinął się w latach 80. i na początku lat 90. Kilku przyszłym właścicielom łatwiej było znaleźć i kupić grunty od właściciela, postarać się o ich odrolnienie i zagospodarować

m.in. przez doprowadzenie podstawowej infrastruktury (droga, elektryczność). Powstałe w ten sposób osiedla liczą zwykle kilka-kilkanaście domów i mają w miarę regularny układ przestrzenny. Podobnie jak w przypadku osiedli założonych przez zakłady pracy, pierwotnie homogeniczna struktura społeczna właścicieli z czasem ulega zróżnicowaniu w efekcie wtórnego obrotu nieruchomościami, a w otoczeniu osiedla często są wytyczone kolejne działki i zespoły działek letniskowych. Współcześnie zbiorowe i zorganizowane formy sprzedaży nieruchomości pod drugie domy mają mniejsze znaczenie, dominują zakupy indywidualne. Nie pojawiły się dotąd na obszarze badawczym inwestycje deweloperskie, które mogłyby być kolejną formą zorganizowanej lokalizacji i zagospodarowania działek letniskowych.

6.4. Rola uwarunkowań prawnych i polityki przestrzennej władz lokalnych w rozprzestrzenianiu się drugich domów

Uwarunkowania prawno-planistyczne rozprzestrzeniania się drugich domów tworzy z jednej strony krajowy system prawny (przepisy prawa budowlanego i prawa zagospodarowania przestrzennego), a z drugiej – polityka planistyczna władz lokalnych (gmin), które przez studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i wydawane decyzje o warunkach zabudowy realizują swoje ustawowe obowiązki i własne cele rozwoju lokalnego. Mniejsze znaczenie mają instytucje ochrony przyrody, przede wszystkim parki krajobrazowe, które również ustalają regulacje dotyczące zagospodarowania i użytkowania gruntów (plany ochrony). Na potrzeby tego podrozdziału zanalizowano treść dokumentów strategicznych powiatów i gmin, istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów koncentracji drugich domów, a także skorzystano z wywiadów przeprowadzonych z przedstawicielami administracji gmin.

Z punktu widzenia prawa budowlanego i planowania przestrzennego nowy drugi dom na dotąd niezabudowanej działce może być zlokalizowany na cztery sposoby: na mocy obowiązującego na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na mocy decyzji o warunkach zabudowy, jako zabudowa zagrodowa gospodarstwa rolnego, albo bez pozwolenia na budowę. Drugim domem może się też stać istniejący dom lub gospodarstwo rolne. Odziedziczony lub zakupiony dom można użytkować rekreacyjnie bez żadnych dodatkowych konsekwencji administracyjnych czy finansowych.

Najbardziej korzystna z punktu widzenia ładu przestrzennego i wpływu na środowisko jest lokalizacja nowej zabudowy letniskowej w ramach regulacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak w przypadku większości nowych lokalizacji

drugich domów takie plany nie zostały ustanowione. Dlatego większość domów letniskowych powstających na obszarze badawczym jest lokalizowana na mocy decyzji o warunkach zabudowy. Głównym warunkiem wydania takiej decyzji jest spełnienie zasady „dobrego sąsiedztwa”, czyli lokalizacji działki w sąsiedztwie działki już zagospodarowanej (zabudowanej) w podobny sposób. Decyzje o warunkach zabudowy powinny być wydawane na tereny z dostępem do dróg publicznych i odpowiedniej infrastruktury technicznej, ze zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów ornych i leśnych (zatem w przypadku gruntów ornych muszą to być grunty słabej jakości), i których zabudowy w dany sposób nie zabraniają inne przepisy (m.in. o ochronie środowiska, *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Te wymagania mają zapobiec nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy i rozprzestrzenianiu ich na tereny pozbawione odpowiedniej infrastruktury, jednak w praktyce lokalizowanie domów na mocy takich decyzji prowadzi do powstawania chaotycznych osiedli nadmiernie skupionych lub rozproszonych (w zależności od powierzchni działek), pozbawionych infrastruktury, często „obrastających” istniejącą zabudowę lub nawet pojedyncze gospodarstwa. Decyzje o warunkach zabudowy nie zapobiegają też zabudowie terenów nie przeznaczonych na ten cel w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Starając się o decyzje o warunkach zabudowy właściciele obecnie zgłaszają raczej budowę domów mieszkalnych, a nie rekreacyjnych, aby uniknąć wyższej stawki podatku od nieruchomości.

Budowa drugiego domu w nowej zabudowie siedliskowej nie wymaga decyzji o warunkach zabudowy, jednak wymaga spełnienia wymagań co do wielkości gospodarstwa rolnego, i wskutek tego nie jest spotykana na obszarze badawczym. Część drugich domów na obszarze badawczym istnieje za to bez pozwoleń na budowę, w miejscach nieobjętych miejscowymi planami, gdzie jednak nie mogłyby powstać również na mocy decyzji o warunkach zabudowy: w izolacji, często nad jeziorami. Dotyczy to szczególnie domów prowizorycznych i półmobilnych: przyczep campingowych i tzw. domków holenderskich. W myśl prawa budowlanego obiekty te nie są budynkami, bo nie są trwale związane z gruntem (*Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*). Rozpowszechniony pogląd, że stałe umieszczenie takich obiektów na działce nie wymaga pozwolenia na budowę (a więc i dostosowania się do przepisów planowania przestrzennego) jest błędny²². W praktyce jednak

²² „Należy zauważyć, iż kwestia charakteru prawnego przyczepy kempingowej w świetle przepisów Prawa budowlanego była wielokrotnie przedmiotem orzecznictwa sądownoadministracyjnego, które jednoznacznie uznaje ustawione na gruncie przyczepy kempingowe, nie spełniające w danej chwili swojej pierwotnej funkcji transportowo-komunikacyjnej, za obiekty budowlane. (...) Zatem posadowienie przyczepy kempingowej wymaga (...) pozwolenia na budowę.” (*Wyrok WSA w Olsztynie II SA/OI 381/12, 2012*).

wiele takich obiektów istnieje, bo ich usunięcie wymaga interwencji urzędu nadzoru budowlanego, która następuje z inicjatywy sąsiadów, władz gminy albo administracji obszarów chronionych. Te ostatnie wykazują największe zaangażowanie w kontrolę zabudowy na swoim terenie, dlatego na obszarach parków krajobrazowych nielegalna zabudowa zdarza się najrzadziej.

Lokalizacja nowych domów letniskowych na obszarach przeznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest jedyną, która umożliwia efektywną kontrolę ich liczby, rozmieszczenia, architektury i wyposażenia w infrastrukturę. Plany miejscowe są uchwalane na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które z kolei powinny służyć realizacji celów strategii rozwoju gminy.

Analiza treści strategicznych dokumentów gmin (strategii rozwoju i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i powiatów (strategii rozwoju) pod kątem sposobu ujęcia problematyki rozwoju drugich domów pokazuje, że w typowo turystycznych gminach poświęca się drugim domom niewiele uwagi. W strategiach gmin powiatu tucholskiego znacznie większy nacisk położony jest na rozwój turystyki w komercyjnych obiektach zakwaterowania, zwłaszcza agroturystyki, a także turystyki jednodniowej i kwalifikowanej. W obowiązującej strategii rozwoju powiatu i gmin powiatu tucholskiego wyznaczanie terenów pod zabudowę letniskową zajmuje 14. miejsce z 18 wymienionych głównych warunków rozwoju powiatu (*Strategia rozwoju powiatu tucholskiego...* 2007). W studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego postuluje się w najatrakcyjniejszych terenach rozwijać otwartą bazę noclegową i wręcz chronić te obszary przed indywidualną zabudową letniskową. W kilku gminach jednak rozwój drugich domów zajmuje ważne miejsce w dokumentach strategicznych. Tak jest w przypadku gminy Osie, a przede wszystkim gmin położonych poza zasięgiem najatrakcyjniejszych terenów turystycznych Borów Tucholskich (Lniano, Świekatowo, Bukowiec i Drzycim), które w dokumentach strategicznych zauważają, że nie mogą konkurować z sąsiednimi gminami Borów o komercyjną turystykę, więc zabudowę letniskową wskazują jako jeden z głównych kierunków rozwoju.

W dokumentach planistycznych gmin zauważalne jest ambiwalentne podejście do skutków rozwoju drugich domów: z jednej strony zwraca się uwagę na korzyści z nich płynące głównie dla gospodarki lokalnej, a wspomniana strategia rozwoju powiatu i gmin powiatu tucholskiego mówi również o potencjalnych korzyściach dla krajobrazu i społeczności lokalnych: „zabudowa tego typu de facto przyczynia się do tworzenia grupy czasowych

mieszkańców powiększających popyt na lokalnym rynku handlu i usług; (...) zainwestowanie tego typu najczęściej cechuje się wysoką estetyką, a więc podnosi standard przestrzeni; (...) wiąże się z wieloletnim związaniem posiadaczy tej zabudowy z terenem gminy, co niesie również korzystne efekty społeczne” (*Strategia rozwoju powiatu tucholskiego 2007*, s. 13). Z drugiej strony zauważa się zagrożenia płynące z nadmiernego i niekontrolowanego rozwoju zabudowy letniskowej w obszarach cennych krajobrazowo.

Dokumenty planistyczne często rozróżniają domy letniskowe, rozumiane jako domy o niższym standardzie, lokalizowane głównie w osiedlach, od „drugich domów”, które utożsamia się albo z przekształconymi na ten cel gospodarstwami rolnymi, albo z nowymi domami o wysokim standardzie technicznym, zlokalizowanymi na większych działkach niż „domy letniskowe”. Te „drugie domy” są uważane za bardziej korzystne dla gmin i stawiane wyżej niż typowe domy letniskowe. Na przykład strategia gminy Świekatowo postuluje, że „gmina powinna (...) budować wizerunek obszaru rekreacyjnego dla zamożnych mieszkańców miast”, zatem segmentem docelowym promocji gminy jako miejsca lokalizacji drugich domów powinny być osoby „skłonne do zainwestowania znaczących środków w realizację wysokostandardowej bazy letniskowej lub realizację tzw. drugich domów o wysokiej estetyce i dobrze wyposażonych w zakresie infrastruktury”, a nie „duża liczba wypoczywających w bazie rodzinnych ogrodów działkowych lub w nieformalnej bazie realizowanej na dzierżawionych działkach rolnych – o dużym zagęszczeniu zabudowy i często niskim standardzie, pozbawionych podstawowej infrastruktury technicznej” (*Strategia rozwoju gminy Świekatowo... 2012*, s. 7, 30).

W dokumentach strategicznych gmin niemal wszędzie postuluje się, aby zabudowa letniskowa powstawała poza najcenniejszymi krajobrazowo obszarami. (gdzie, jeśli w ogóle dopuszcza się zabudowę rekreacyjną, powinna dominować otwarta baza noclegowa), na podstawie ustalanych miejscowych planów zagospodarowania turystycznego, na działkach o ustalonej minimalnej wielkości (zwykle 800 m²), skupionych w obrębie siedlisk lub w niedużych zespołach (liczących maksymalnie 20–30 domów), wyposażonych w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną i dostęp do drogi. Nowe domy letniskowe nie powinny odróżniać się znacznie od tradycyjnej miejscowej zabudowy rozmiarami i formami architektonicznymi. Za korzystne uznaje się przekształcanie w drugie domy siedlisk rolnych. Dokumenty planistyczne postulują też usuwanie nielegalnej zabudowy, zwłaszcza z bezpośrednich sąsiedztw brzegów jezior i z obszarów chronionych oraz unikanie rozpraszania zabudowy. Podobne warunki wprowadzania nowej zabudowy letniskowej postulują też plany ochrony parków krajobrazowych, które szczególnie koncentrują się na lokalizacji domów poza

strefą brzegów jezior i obszarami najcenniejszymi krajobrazowo, preferencji dla zabudowy związanej z otwartą bazą noclegową, unikaniu rozpraszania zabudowy oraz dostosowaniu form i rozmiarów nowych budynków do lokalnego krajobrazu kulturowego (Dysarz 2002).

Założenia dokumentów strategicznych odnośnie miejsc i warunków lokalizacji nowych drugich domów mogą być w praktyce realizowane tylko przez ustalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie terenów gmin obszaru badawczego aktualnymi planami jest jednak bardzo niewielkie (tab. 5.1) i dotyczy to również obszarów lokalizacji drugich domów. W większości gmin tylko niewielka część nowo budowanych domów letniskowych powstaje na terenach objętych planami miejscowymi. Najlepsza pod tym względem sytuacja panuje w gminach położonych w południowo-wschodniej części obszaru badawczego poza turystycznym centrum Borów Tucholskich. Ich władze wspierają rozwój drugich domów: w gminach Świekatowo i Bukowiec większość osiedli letniskowych ma ustalone plany zagospodarowania przestrzennego. Plany są opracowywane przede wszystkim w wyniku inicjatywy właścicieli chcących sprzedać działki dla osiedli zlokalizowanych na obszarach wcześniej niezainwestowanych, a obszar opracowań obejmuje tylko tereny przyszłej zabudowy. Ustalenie planu może więc umożliwić wprowadzenie drugich domów na nowe tereny, i tworzenie w ten sposób ognisk zabudowy, która później może rozprzestrzeniać się na sąsiednie, nie objęte już planem działki. Gminy niechętnie ustalają plany ograniczające możliwości budowy domów letniskowych ze względu na koszt przygotowania planu i sprzeciw właścicieli gruntów. Dlatego miejscowe planowanie przestrzenne jest raczej narzędziem promocji, a nie kontroli i ograniczenia zabudowy letniskowej. Podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, w miejscowych planach tereny, gdzie powstają drugie domy, są często formalnie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową a nie rekreacyjną.

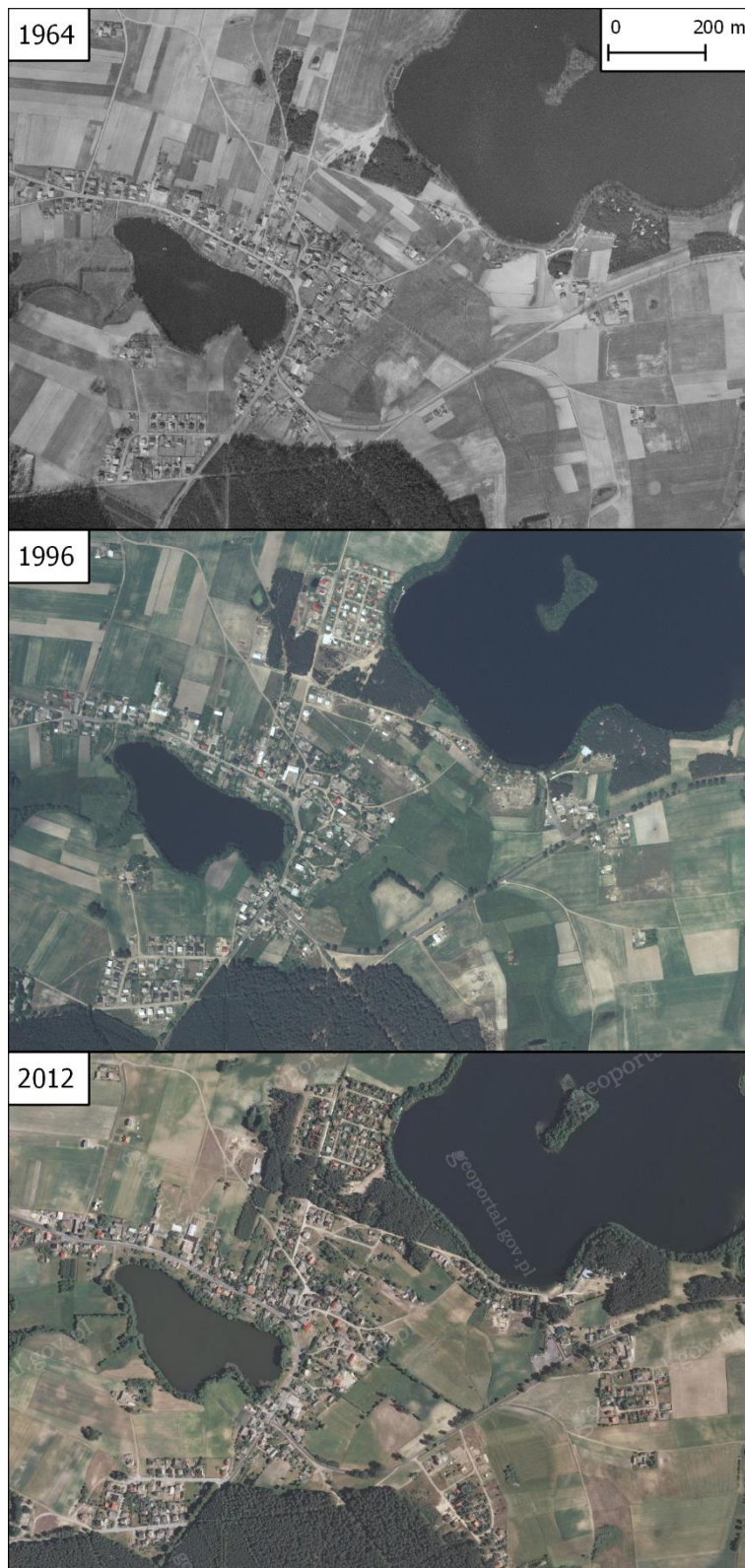
6.5. Rozwój przestrzenny celowo wybudowanych drugich domów w Borach Tucholskich na podstawie archiwalnych zdjęć lotniczych

W niniejszym podrozdziale pokazano, jak wcześniej omawiane indywidualne decyzje o posiadaniu i lokalizacji drugich domów przekładały się na zmiany rzeczywistego rozmieszczenia drugich domów na obszarze badań w ciągu ostatnich trzech dekad. Jako że zdecydowana większość drugich domów to domy celowo wybudowane na wcześniej niezabudowanych działkach, do odtworzenia ich przestrzennego rozwoju możliwe było użycie archiwalnych zdjęć lotniczych i skonfrontowanie ich z wynikami inwentaryzacji przedstawiającymi obecne rozmieszczenie zjawiska.

W analizie wykorzystano skany zdjęć lotniczych wykonanych w skali 1:26 000 w latach 1984–87 oraz 1996–97²³. Dobór dat wykonania zdjęć był podyktowany ich dostępnością. Korzystając z danych o obecnej lokalizacji drugich domów z inwentaryzacji (uzyskanych w terenie przy użyciu urządzenia GPS i później zweryfikowanych kameralnie z użyciem podkładów map topograficznych i ortofotomapy), na podstawie archiwalnych zdjęć ustalono, czy obiekty te istniały już w okresach ich wykonywania (ryc. 6.3 przedstawia przykładowe osiedla drugich domów we wsi Bładzim przedstawione na archiwalnych zdjęciach lotniczych oraz aktualnej ortofotomapie). Takie postępowanie badawcze można było zastosować tylko dla domów powstałych na wcześniej niezabudowanych działkach, więc 15,3% drugich domów powstałych z przekształcenia wcześniej istniejących domów i gospodarstw rolnych, a także z budowy nowych domów w miejscu wcześniej istniejących, nie uwzględniono w tej części analizy.

Spośród zinwentaryzowanych w 2013 r. 2,5 tys. celowo wybudowanych drugich domów w latach 1984–87 istniało niecałe 0,4 tys., a w latach 1996–97 – 0,9 tys., co oznacza, że od lat 80. liczba takich domów na obszarze badawczym rosła w średnim tempie 7,1% rocznie (tab. 6.7), a większość obecnie istniejących domów zostało wybudowanych w okresie ostatnich 15 lat. Wynik ten odpowiada strukturze wieku drugich domów wynikającej z wyników ankiet przeprowadzonych z ich użytkownikami (ryc. 6.1), ale brak użytych w analizie zdjęć lotniczych z okresu między latami 1996–97 a 2013 nie pozwala potwierdzić sugerowanego przez wyniki ankiet spowolnienia tempa wzrostu liczby drugich domów w okresie ostatnich dziesięciu lat.

²³ Spośród 40 wykorzystanych zdjęć z lat 80. 11 obejmujących część obszaru na zachód od linii Cekcyn–Lubiewo zostało wykonanych w roku 1984, a pozostałe 29 – w roku 1987. Spośród 139 zdjęć z lat 90. 108 zostało wykonanych w roku 1996, a 31 obejmujących północną część obszaru badawczego – w roku 1997.



Ryc. 6.3. Przykład zdjęć lotniczych prezentujących rozwój osiedli drugich domów (Bładzin)
Skupiska drugich domów widoczne w północnej, wschodniej i południowo-wschodniej części obszaru.
Źródło: archiwalne zdjęcia lotniczych i Geoportal.

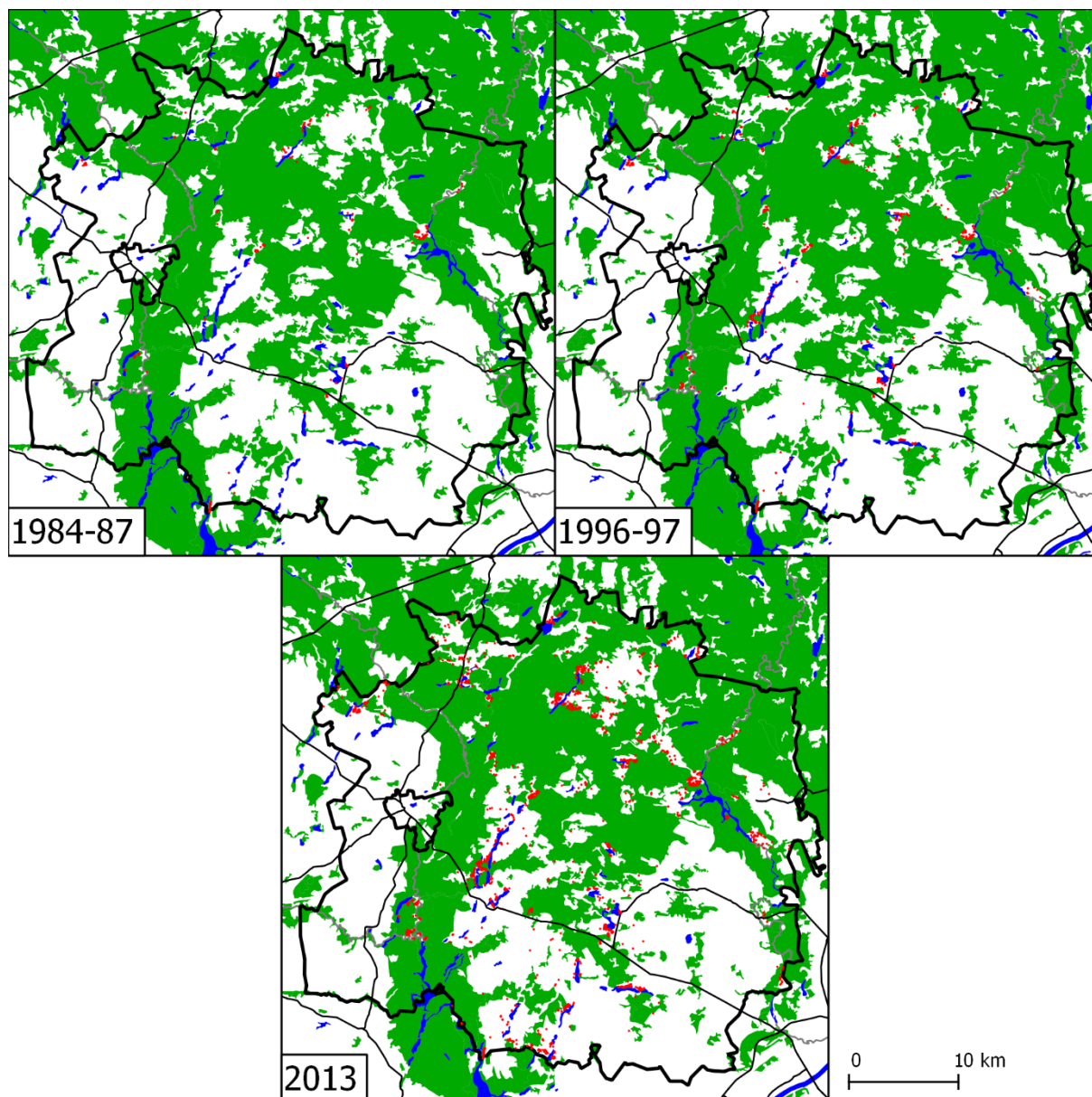
Tabela 0.1. Wzrost liczby drugich domów na obszarze badawczym według analizy archiwalnych zdjęć lotniczych

Kategoria drugich domów i czas	Liczba drugich domów	Średni roczny wzrost od poprzedniego okresu
Liczba drugich domów wybudowanych na wcześniej niezabudowanych działkach:		
1984–87	385	
1996–97	943	8,5%
2013	2 471	6,2%
Drugie domy w miejscu wcześniej istniejących domów i gospodarstw rolnych (2013)		
	447	

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych i archiwalnych zdjęć lotniczych.

Mapy obszaru badawczego z oznaczeniem celowo wybudowanych drugich domów istniejących w poszczególnych okresach pokazują, że z czasem obok wzrostu ich liczby zmianom ulegało ich rozmieszczenie (ryc. 6.4). Zmiany te dotyczyły ogólnego rozmieszczenia w gminach obszaru badawczego, stopnia koncentracji, a także rozmieszczenie w stosunku do elementów krajobrazu. W latach 80. najczęściej drugich domów było zlokalizowanych w północnych, silnie zalesionych gminach o najwyższej atrakcyjności przyrodniczej (Osie, Cekcyn, Tuchola). W kolejnych dekadach co prawda w tych gminach następował intensywny wzrost liczby drugich domów, jednak największe względne wskaźniki wzrostu były typowe dla gmin południowo-wschodniej części obszaru, położonych poza zasięgiem najwyższych walorów przyrodniczych (Bukowiec, Drzycim, Świekatowo, tab. 6.8). Dopiero w latach 90. powstawały pierwsze drugie domy w gminie Bukowiec, a praktycznie wszystkie w gminie Świekatowo zbudowano po 1996 roku. Wynika z tego, że z czasem rozwój drugich domów obejmuje obszary o coraz mniejszej atrakcyjności, coraz bardziej oddalone od tradycyjnych obszarów turystycznych. Może to być też wynikiem aktywnej polityki przestrzennej sprzyjającej rozwojowi drugich domów prowadzonej przez wymienione gminy południowej części obszaru. Najwyraźniejsza zmiana rozmieszczenia drugich domów w skali lokalnej polega na ich postępującej dekoncentracji. W latach 80. praktycznie wszystkie domy letniskowe były skupione w kilkunastu osiedlach (największe to: Tleń, Wielonek, Krzywogoniec, Raciąż, Biała), pojedyncze obiekty na obszarze badań zdarzały się sporadycznie. W późniejszych okresach rozwój następował przez wzrost istniejących osiedli, pojawianie się zupełnie nowych kolonii, oraz rozwój izolowanych drugich domów i ich małych skupisk zwykle w pobliżu, ale nie bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących osiedli letniskowych. Nowe skupiska, które powstały do połowy lat 90., to m.in. Huta, Piła, Brzozowe Błota, Błądzim i Branica. Po latach 1996–97 nowe osiedla pojawiły się tylko nad jeziorami w

zachodniej części gminy Świątkowo. W ostatnim okresie następowała głównie rozbudowa istniejących skupisk, a przede wszystkim coraz większe znaczenie ma lokalizacja nowych domów w izolacji od istniejących osiedli: w ostatnim okresie odsetek nowo budowanych drugich domów zlokalizowanych w większych skupieniach spadł z ponad 85% do niespełna 70% (tab. 6.8).



Ryc. 6.4. Rozwój przestrzenny celowo wybudowanych drugich domów na obszarze badań
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych i archiwalnych zdjęć lotniczych.

Lokalizacja topograficzna drugich domów nie ulega tak znacznym zmianom w czasie. We wszystkich kolejnych okresach duże znaczenie dla rozmieszczenia nowych drugich domów miała bliskość wód powierzchniowych i lasu, jednak z czasem można zauważyć powolny spadek stopnia koncentracji nowych domów w bliskim sąsiedztwie tych walorów. Do

połowy lat 90. około połowy nowych domów powstawało w odległości do 200 m od brzegów, później ten odsetek spadł do niespełna 40%. Z kolei odsetek domów budowanych w odległości do 50 m od lasu zmalał od lat 80. z ok. 40% do ok. 30% (tab. 6.8). Oznacza to, że z czasem nowe drugie domy są budowane na coraz mniej atrakcyjnych terenach w miarę wyczerpywania się miejsca w najatrakcyjniejszych lokalizacjach.

Tabela 6.8. Lokalizacja drugich domów wybudowanych w różnych okresach

Udział procentowy nowo wybudowanych na obszarze badawczym drugich domów:	Domy zbudowane w okresach:		
	przed latami 1984–87	od lat 1984–87 do lat 1996–97	od lat 1996–97 do 2013 roku
położonych w gminach:			
Osie (największy udział w latach 80.)	23,6	8,6	10,5
Bukowiec, Drzycim i Świekatowo (najmniejsze udziały w latach 80.)	1,6	6,3	18,8
zlokalizowanych w:			
skupieniach liczących obecnie ponad 30 domów	89,4	85,7	68,1
poza skupieniami	10,6	14,3	31,9
położonych w odległości:			
do 200 m od zbiorników i cieków wodnych	46,8	52,5	38,4
do 50 m od lasu	41,8	34,4	31,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych i archiwalnych zdjęć lotniczych.

6.6. Modelowanie lokalizacji nowo budowanych drugich domów

W niniejszym podrozdziale zaprezentowana zostanie analiza rozwoju przestrzennego zjawiska drugich domów na obszarze badawczym przeprowadzona przy użyciu metod GIS oraz modelowania statystycznego. Celem tej analizy jest ustalenie, które z zakładanych czynników (elementy atrakcyjności krajobrazowej, dostępność komunikacyjna, rozmieszczenie terenów zabudowanych i obszarów chronionych, dotychczasowe rozmieszczenie drugich domów) determinują lokalizację nowo budowanych drugich domów, oraz dokonanie prognozy rozwoju przestrzennego zjawiska w najbliższej przyszłości.

Za przestrzenny układ odniesienia dla analizy przyjęto siatkę kwadratów o boku 100 m, której wybór został podyktowany użyciem danych o pokryciu terenu CORINE Land Cover (CLC)²⁴. Wszystkie wykorzystane w analizie źródłowe dane kartograficzne

²⁴ CORINE Land Cover to baza danych o pokryciu terenu stanowiąca element europejskiego systemu informacji o środowisku nadzorowanego przez Europejską Agencję Środowiskową. Baza ta jest tworzona na podstawie interpretacji zdjęć satelitarnych, lotniczych i map topograficznych. W analizie użyto danych aktualnych dla 2006 roku, w formie danych rastrowych o boku kwadratu odniesienia 100 m, przetransformowanych do układu współrzędnych 1992.

przetransformowano zatem do formatu rastrowej bazy danych liczącej dla całego obszaru badawczego 149 155 komórek. Zmienną wyjaśnianą przez modele jest lokalizacja nowych drugich domów umiejscowionych na wcześniej niezabudowanych działkach w okresie między latami 1996–97 a 2013 rokiem. Wzięto pod uwagę tylko domy letniskowe celowo wybudowane, ponieważ można określić czas ich powstania, a dzięki temu ocenić, jaką rolę w rozmieszczeniu drugich domów odgrywa zależność od ich wcześniejszego rozmieszczenia, i na tej podstawie dokonać prognozy lokalizacji nowych domów powstających w kolejnym okresie o zbliżonej długości (do 2030 r.). Faktyczną lokalizację nowych domów ustalono na podstawie inwentaryzacji terenowej i archiwalnych zdjęć lotniczych. Przekształcając punktowe dane wektorowe o lokalizacji domów w dane rastrowe wzięto pod uwagę jedynie obecność nowych drugich domów w danym kwadracie rastra, a nie ich liczbę.

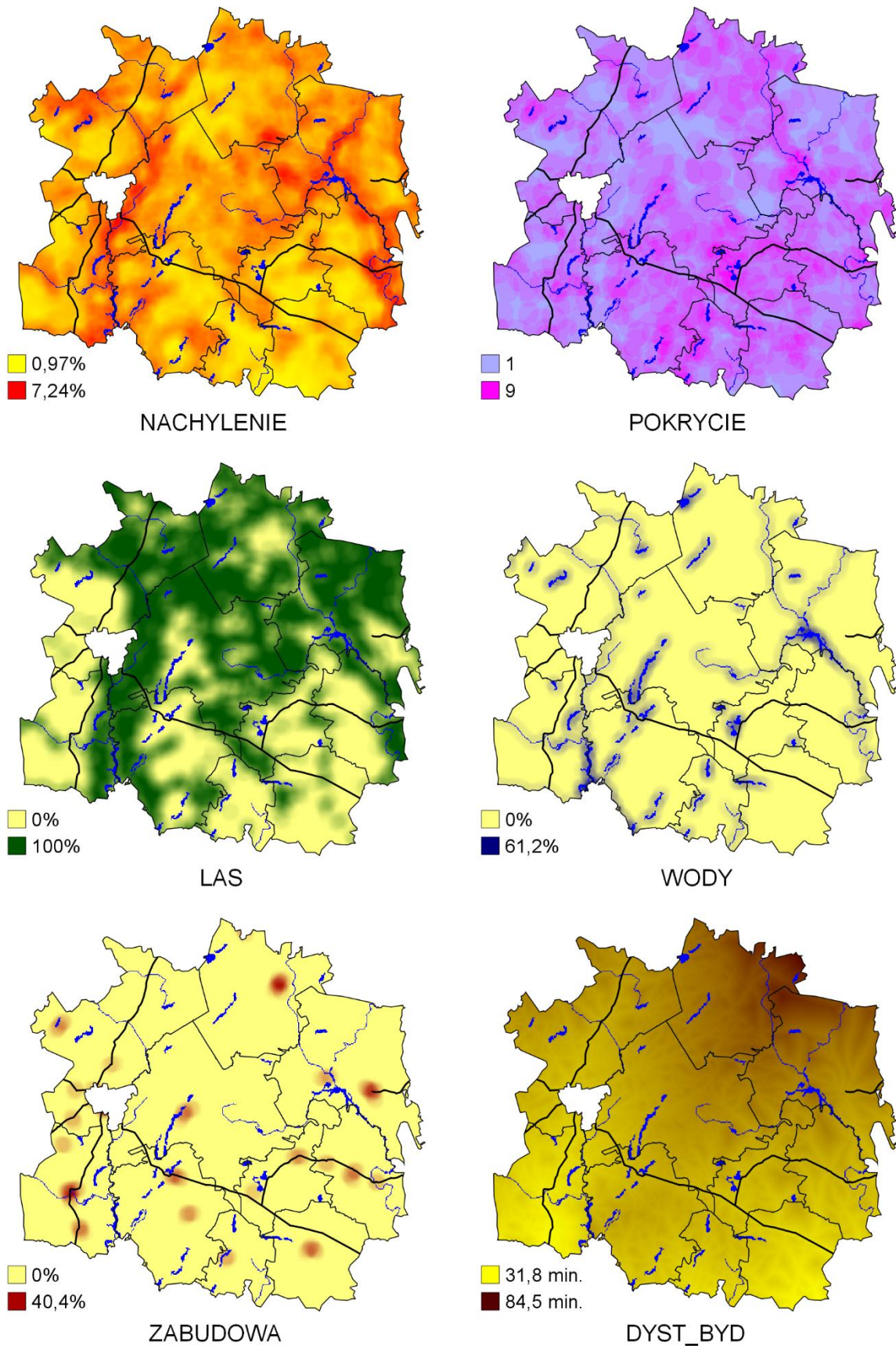
Założono, że wpływ na rozmieszczenie nowych drugich domów mogą mieć następujące zmienne wyjaśniające: zmienne dotyczące atrakcyjności przyrodniczej (opisujące nachylenie terenu, zróżnicowanie pokrycia terenu, położenie względem lasów i wód powierzchniowych), położenia w relacji do terenów zabudowanych, dostępności komunikacyjnej (czas dojazdu do Bydgoszczy – miejsca zamieszkania największej części właścicieli drugich domów), rozmieszczenia obszarów chronionych (parków krajobrazowych i rezerwatów przyrody) oraz rozmieszczenia drugich domów celowo wybudowanych, istniejących już w latach 1996–97. Zmienne wyjaśniające uzyskano przez przekształcenia danych GIS pochodzących z kilku źródeł: poza wspomnianymi danymi CORINE Land Cover także z bazy danych o rzeźbie terenu Shuttle Radar Topography Mission (SRTM), Bazy Danych Ogólnogeograficznych (BDO) oraz danych z Geoserwisu GDOŚ. Szczegółowo zmienne użyte w analizie opisano w tabeli 6.9, a zróżnicowanie ich wartości na obszarze badawczym przedstawiono na ryc. 6.5 i 6.6. Przy przygotowywaniu i prezentacji danych przestrzennych stosowano programy GRASS GIS i Quantum GIS, a późniejszą analizę statystyczną przeprowadzono w programie SPSS z dodatkiem Neural Networks.

Tabela 6.9. Zmienne w modelach lokalizacji nowych drugich domów

Opis zmiennej		Źródło danych i procedura obliczania	Statystyki ⁽¹⁾
Zmienne wyjaśniające:			
NACHYLENIE	Średnie nachylenie terenu w promieniu 1 km (%)	Dane pierwotne: rastrowy model wysokości Shuttle Radar Topography Mission (SRTM). Model dostosowano do układu współrzędnych CLC i przekształcono w mapę nachylenia stoków, a tę – w mapę średniego nachylenia na obszarach w zasięgu 1 km od danej komórki.	Min=0,97, Max=7,24 M=3,15, S=1,09
POKRYCIE	Liczba klas pokrycia terenu wg CLC w promieniu 1 km	Dane pierwotne: CLC. Zliczono liczbę różnych klas pokrycia terenu (ogólnie w CLC wyróżnia się 44 klasy, 31 z nich występuje w Polsce) występujących w zasięgu 1 km od danej komórki.	Min=1, Max=9 M=3,41, S=1,32
LAS	Udział powierzchni leśnej w promieniu 1 km (%)	Dane pierwotne: CLC. Zliczono udział komórek pokrytych lasami wśród wszystkich komórek w zasięgu 1 km od danej komórki.	Min=0,0, Max=100,0 M=50,0, S=36,6
WODY	Udział powierzchni zbiorników i cieków wodnych w promieniu 1 km (%)	Dane pierwotne: CLC. Zliczono udział komórek pokrytych wodami powierzchniowymi wśród wszystkich komórek w zasięgu 1 km od danej komórki.	Min=0,0, Max=61,2 M=2,4, S=4,9
ZABUDOWA	Udział powierzchni zabudowanej w promieniu 1 km (%)	Dane pierwotne: CLC. Zliczono udział komórek pokrytych zwartą zabudową wśród wszystkich komórek w zasięgu 1 km od danej komórki.	Min=0,0, Max=40,4 M=0,8, S=3,3
DYST_BYD	Czas dojazdu z Bydgoszczy (min.)	Dane pierwotne: BDO (warstwa: drogi). Dane wektorowe przekształcono w rastrową mapę czasowego kosztu przejazdu. Przyjęto średnie prędkości przejazdu: 70 km/h dla dróg głównych, 40 km/h dla dróg drugorzędnych i 10 km/h dla obszarów poza drogami. Na tej podstawie stworzono mapę minimalnego czasu dojazdu z centrum Bydgoszczy.	Min=31,8, Max=84,5 M=51,1, S=9,0
PARK_KRAJ	Położenie w granicach parku krajobrazowego	Dane pierwotne: Geoserwis GDIOŚ.	Nie: 71,7% Tak: 28,3%
REZERWAT	Położenie w granicach rezerwatu przyrody	Dane pierwotne: Geoserwis GDIOŚ.	Nie: 98,2% Tak: 1,8%
OKOL_DD96	Udział komórek z drugimi domami w 1996-97 w promieniu 1 km (%)	Dane pierwotne: dane z inwentaryzacji drugich domów i zdjęć lotniczych. Dane wektorowe (punktowe) przekształcono w rastrową mapę występowania drugich domów w latach 1996–97. Zliczono udział komórek z drugimi domami w latach 1996–97 w zasięgu 1 km od danej komórki.	Min=0,0, Max=12,6 M=0,2, S=0,9
Zmienna wyjaśniana:			
DD_PO_1996	Nowe drugie domy zbudowane między 1996-97 a 2013	Dane pierwotne: dane z inwentaryzacji drugich domów i zdjęć lotniczych. Dane wektorowe (punktowe) przekształcono w rastrową mapę występowania.	Nie: 99,4% Tak: 0,6%
Zmienna użyta przy prognozowaniu (zamiast OKOL_DD96)			
OKOL_DD13	Udział komórek z drugimi domami w 2013 w promieniu 1 km (%)	Dane pierwotne: dane z inwentaryzacji drugich domów i zdjęć lotniczych. Dane wektorowe (punktowe) przekształcono w rastrową mapę występowania drugich domów w 2013 r. Zliczono udział komórek z drugimi domami w 2013 r. w zasięgu 1 km od danej komórki.	Min=0,0, Max=19,9 M=0,7, S=1,8

⁽¹⁾ Statystyki: dla danych ilościowych: wartość minimalna (Min), maksymalna (Max), średnia (M) i odchylenie standardowe (S). Dla danych jakościowych odsetki wartości (w dalszej analizie są one zakodowane jako 0 dla wartości negatywnych i 1 dla pozytywnych).

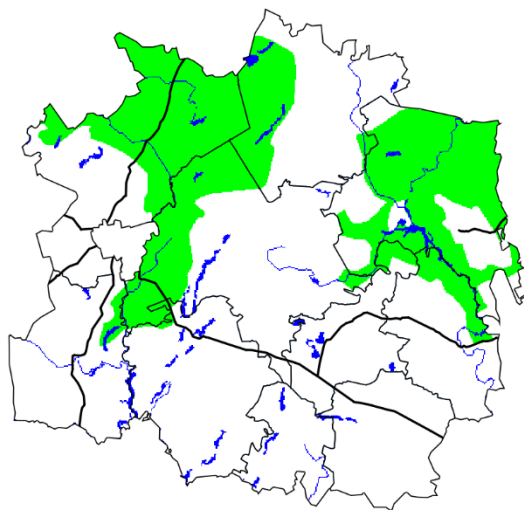
Źródło: opracowanie własne.



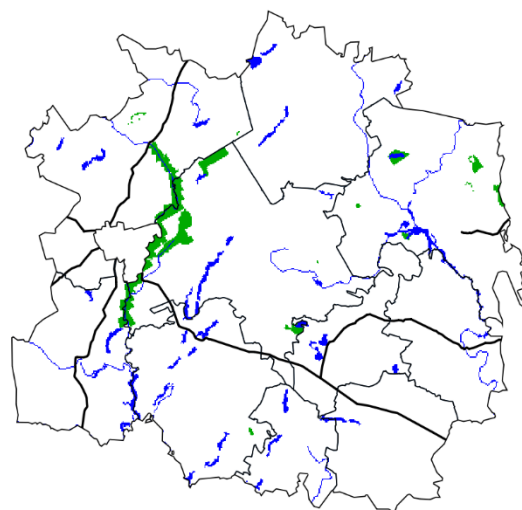
Ryc. 6.5. Zmienne w modelach lokalizacji nowych drugich domów – cz. 1

Opis zmiennych w tabeli 6.9. Na mapach zastosowano liniowe skale kolorystyczne, a w legendach wskazano tylko oznaczenia minimalnych i maksymalnych wartości.

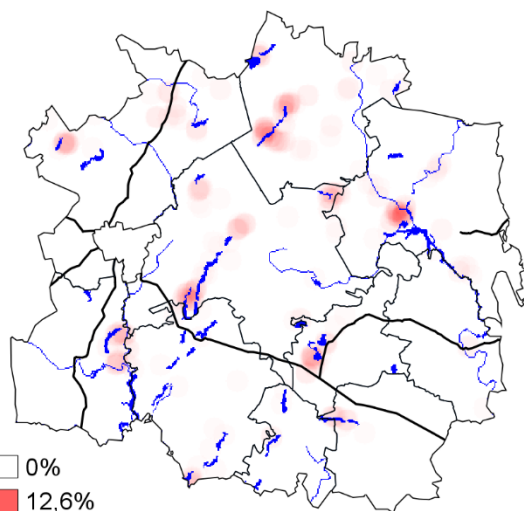
Źródło: opracowanie własne.



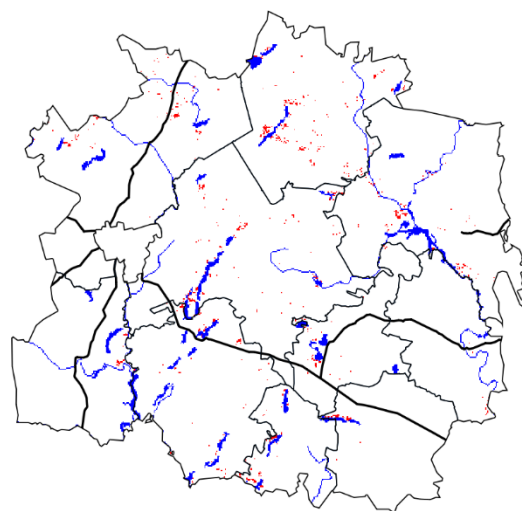
PARK_KRAJ



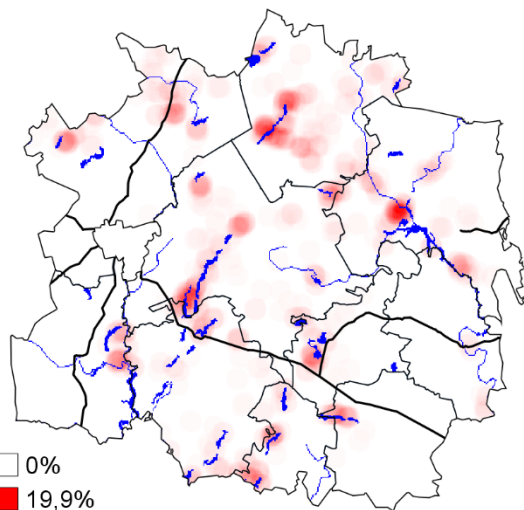
REZERWAT



OKOL_DD96



DD_PO96



OKOL_DD13

Ryc. 6.6. Zmienne w modelach lokalizacji nowych drugich domów – cz. 2

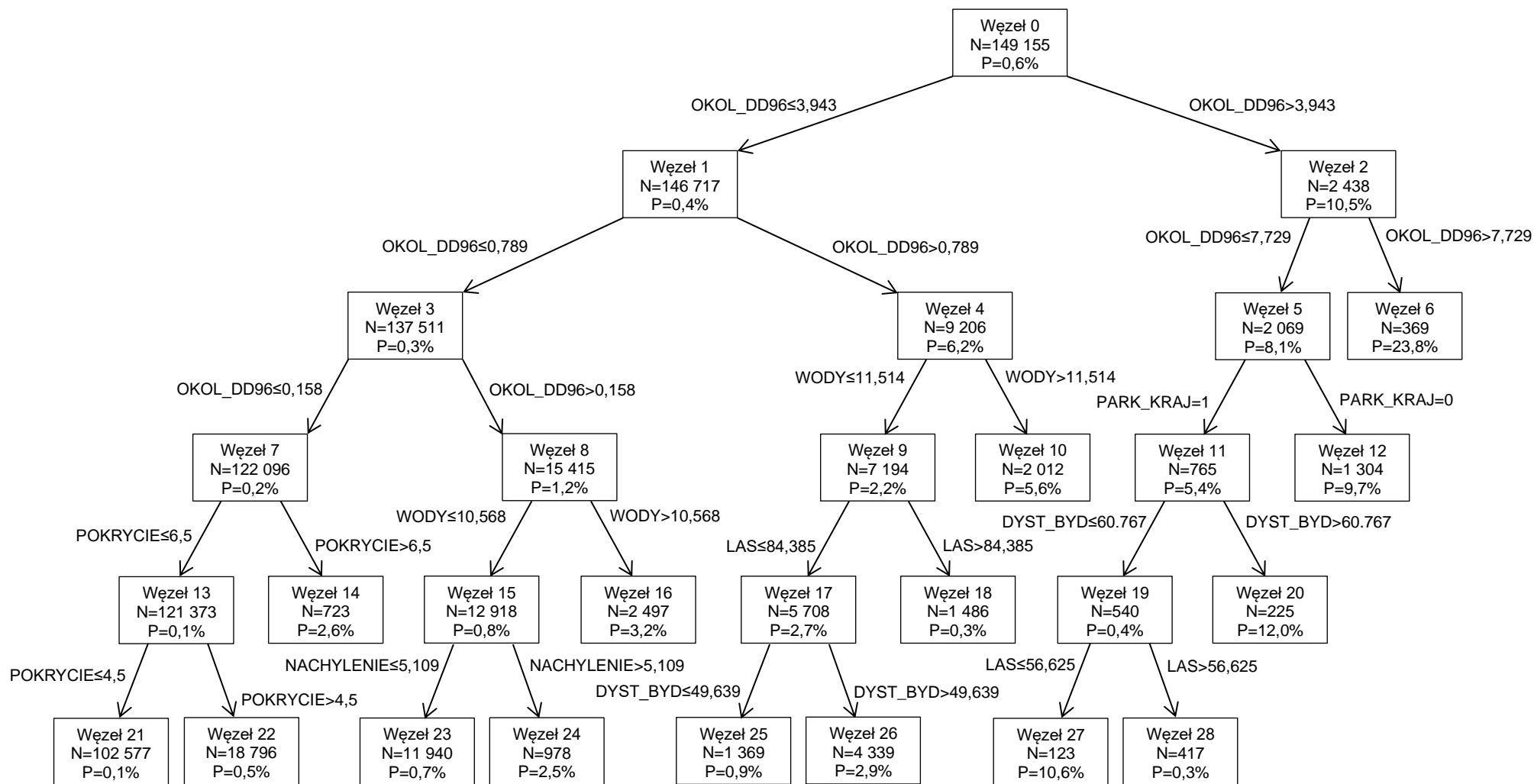
Opis zmiennych w tabeli 6.9. Na mapach zastosowano liniowe skale kolorystyczne, a w legendach wskazano tylko oznaczenia minimalnych i maksymalnych wartości.

Źródło: opracowanie własne.

Modelowanie lokalizacji nowych drugich domów wykonano przy użyciu trzech różnych metod statystycznych: metody drzewa klasyfikacji, regresji logistycznej i sztucznych sieci neuronowych. Zaletą dwóch pierwszych metod jest łatwość interpretacji wyników (kierunku i wpływu oddziaływania zmiennych wyjaśniających), choć obie metody różnią się sposobem interpretacji. Trzecia metoda umożliwia znacznie lepsze dopasowanie modelu do danych i dzięki temu dokładniejsze prognozowanie, ale ze względu na złożoną strukturę modelu wyniki są trudniejsze w interpretacji. Każda z tych metod w odniesieniu do dychotomicznej zmiennej wyjaśnianej ma za zadanie przewidzieć dla danych wartości zmiennych wyjaśniających prawdopodobieństwo pozytywnej wartości zmiennej wyjaśnianej, czyli pojawienia się w danej komórce rastra nowych drugich domów. Celem stosowania tych metod jest więc nie tyle dokładne wskazanie komórek, gdzie drugie domy na pewno będą budowane, ale wyznaczenie obszarów gdzie prawdopodobieństwo ich pojawienia się jest najwyższe. Biorąc pod uwagę ogólnie bardzo mały odsetek komórek z nowymi drugimi domami (0,6%), już kilkuprocentowe prawdopodobieństwo ich pojawienia się będzie można uznać za wysokie.

Metoda drzewa klasyfikacji opisuje na każdym poziomie klasyfikacji wpływ tylko jednej najważniejszej zmiennej wyjaśniającej na zmienną wyjaśnianą²⁵. Struktura drzewa (ryc. 6.7) wskazuje na decydujące znaczenie dotychczasowego rozmieszczenia drugich domów dla lokalizacji nowych obiektów. W ok. 4/5 komórek o najniższych wartościach zmiennej OKOL_DD96 prawdopodobieństwo budowy nowych drugich domów jest minimalne ($P=0,2\%$ w węźle 7). Z kolei w 0,2% komórek o najwyższych wartościach tej zmiennej prawdopodobieństwo to jest bardzo wysokie ($P=23,8\%$ w węźle 6).

²⁵ Metoda drzewa klasyfikacji (drzewa klasyfikacji i regresji CRT) polega na podziale zbioru komórek na dwa możliwie homogeniczne pod względem zmiennej wyjaśnianej (czyli prawdopodobieństwa P pojawienia się drugich domów) podzbiory (węzły) na podstawie wartości tylko jednej ze zmiennych wyjaśniających. Następnie każdy węzeł jest ponownie dzielony na dwa na podstawie jednej ze zmiennych wyjaśniających i takie podziały są kontynuowane aż do osiągnięcia węzłów o jednolitych wartościach zmiennej wyjaśnianej (a więc takich, gdzie prawdopodobieństwo pojawienia się drugich domów wynosi $P=0\%$ albo $P=100\%$) albo spełnienia innych kryteriów. W niniejszej analizie przyjęto minimalną wielkość węzła wynoszącą 100 komórek i maksymalną głębokość podziałów wynoszącą 5 poziomów. Zaletą stosowania metody drzewa klasyfikacji jest łatwa interpretacja wynikowego wykresu drzewa klasyfikacji, które po pierwsze informuje o hierarchii istotności zmiennych wyjaśniających, a po drugie pozwala na szybkie odczytanie przewidywanej wartości zmiennej wyjaśnianej (w tym przypadku prawdopodobieństwa P lokalizacji drugiego domu) na podstawie znanych wartości zmiennych wyjaśniających. Wadą tej metody jest uwzględnienie wpływu tylko jednej zmiennej wyjaśniającej jednocześnie oraz nieuwzględnienie ciągłego wpływu zmiennych ilościowych (są one tak naprawdę przekształcane w zmienne jakościowe przez określenie punktów podziału wartości, James i in. 2013)



Ryc. 6.7. Drzewo klasyfikacji wyjaśniające lokalizację nowych drugich domów

Oznaczenia: N – liczebność węzła, P – prawdopodobieństwo pojawienia się nowych drugich domów (DD_PO_1996=1) w komórkach należących do węzła.

Źródło: opracowanie własne.

Dopiero na trzecim poziomie klasyfikacji uwidacznia się wpływ innych zmiennych: pozytywny wpływ obecności wód powierzchniowych, zróżnicowania pokrycia terenu i średniego nachylenia terenu, oraz negatywny wpływ większej powierzchni leśnej, bliskości Bydgoszczy oraz lokalizacji w granicach parków krajobrazowych

Wyniki analizy wskazują, że nowe drugie domy koncentrują się najczęściej na obszarach położonych w pobliżu już istniejących skupisk. W innych jednak przypadkach o nowych lokalizacjach drugich domów decyduje atrakcyjność krajobrazowa – powstają one blisko wody, na obszarach o dużych średnich spadkach i zróżnicowanym pokryciu terenu (przypadki te reprezentują węzły 14, 24, 16 w lewej części drzewa klasyfikacji). Natomiast w przypadku obszarów położonych w sąsiedztwie już istniejących drugich domów (reprezentowanych przez prawą część drzewa klasyfikacji) pozytywny wpływ obecności walorów krajobrazowych nie jest już taki zauważalny – obszary te cechują się wysoką atrakcyjnością, a najlepsze lokalizacje zostały już w dużym stopniu zagospodarowane. Dlatego większą szansę na lokalizację nowych drugich domów mają w tym przypadku tereny o nie najwyższych walorach, położone poza parkami krajobrazowymi, bardziej oddalone od Bydgoszczy i położone poza lasem (węzły: 12, 20, 27), co ilustruje rozprzestrzenianie się procesu kolonizacji turystycznej przez drugie domy na nowe, coraz mniej atrakcyjne tereny.

Druga z zastosowanych metod modelowania, metoda regresji logistycznej²⁶, w przeciwieństwie do metody drzewa klasyfikacji uwzględnia wpływ wszystkich zmiennych wyjaśniających jednocześnie, jest też bardziej dostosowana do uwzględniania zmiennych ilościowych. Wyniki jej zastosowania są również łatwe w interpretacji: wartości współczynników informują o sile wpływu poszczególnych zmiennych wyjaśniających na zmienną wyjaśnianą²⁷, a test Walda – o istotności tego wpływu. Jednym z założeń modeli liniowych, w tym modelu regresji logistycznej, jest brak współliniowości wynikającej z wzajemnej korelacji zmiennych wyjaśniających. Dlatego do modelu regresji logistycznej nie włączono zmiennych NACHYLENIE i PARK_KRAJ silnie skorelowanych ze zmienną LAS. Pominięto też zmienną REZERWAT, ponieważ nie miała ona istotnego wpływu na wynik.

W utworzonym modelu regresji logistycznej wszystkie uwzględnione zmienne wyjaśniające mają istotny wpływ na pojawienie się nowych drugich domów (tab. 6.10). Silny pozytywny wpływ na lokalizację nowych drugich domów mają: lokalizacja w pobliżu

²⁶ Metodę regresji logistycznej szerzej omówiono w przypisie 4 w podrozdziale 3.2.

²⁷ Wielkości współczynników B są zróżnicowane ze względu na różne skale zmienności poszczególnych zmiennych wyjaśniających. Aby móc porównać wpływ poszczególnych zmiennych, podano również wartości współczynników standaryzowanych β otrzymanych przez standaryzację zmiennych wyjaśniających.

istniejących drugich domów, w pobliżu wód powierzchniowych i zróżnicowanie pokrycia terenu. Destymulantami okazały się za to: lokalizacja w pobliżu istniejącej zabudowy i powierzchnia leśna, a także bliskość Bydgoszczy (wpływ odległości jest pozytywny). Te dwa ostatnie wyniki są zaskakujące, jednak wynikają z sumowania się wpływu innych czynników. Porównanie wyników metody regresji logistycznej i drzewa klasyfikacji wskazuje, że wyniki tej pierwszej są mniej wartościowe, bo model nie uwzględnia współzależności między poszczególnymi czynnikami. W rzeczywistości drugie domy powstają niekoniecznie tam, gdzie oddziałują wszystkie czynniki, wystarczy wpływ części z nich: kiedy drugie domy powstają na obszarach ich dotychczasowej koncentracji, wtedy znaczenie atrakcyjności krajobrazowej jest mniejsze niż na terenach do tej pory w ten sposób niezagospodarowanych.

Tabela 6.10. Model regresji logistycznej wyjaśniający lokalizację nowych drugich domów

Zmienna	Współczynnik B	Współczynnik standaryzowany β	Wartość testu Walda	Istotność p
POKRYCIE	0,320	0,442	143,148	<0,001
LAS	-0,006	-0,208	18,083	<0,001
WODY	0,060	0,296	192,725	<0,001
ZABUDOWA	-0,095	-0,314	56,364	<0,001
DYST_BYD	0,025	0,223	30,884	<0,001
OKOL_DD96	0,410	0,374	811,284	<0,001
Stała	-7,945	-5,984	1046,990	<0,001

Źródło: opracowanie własne.

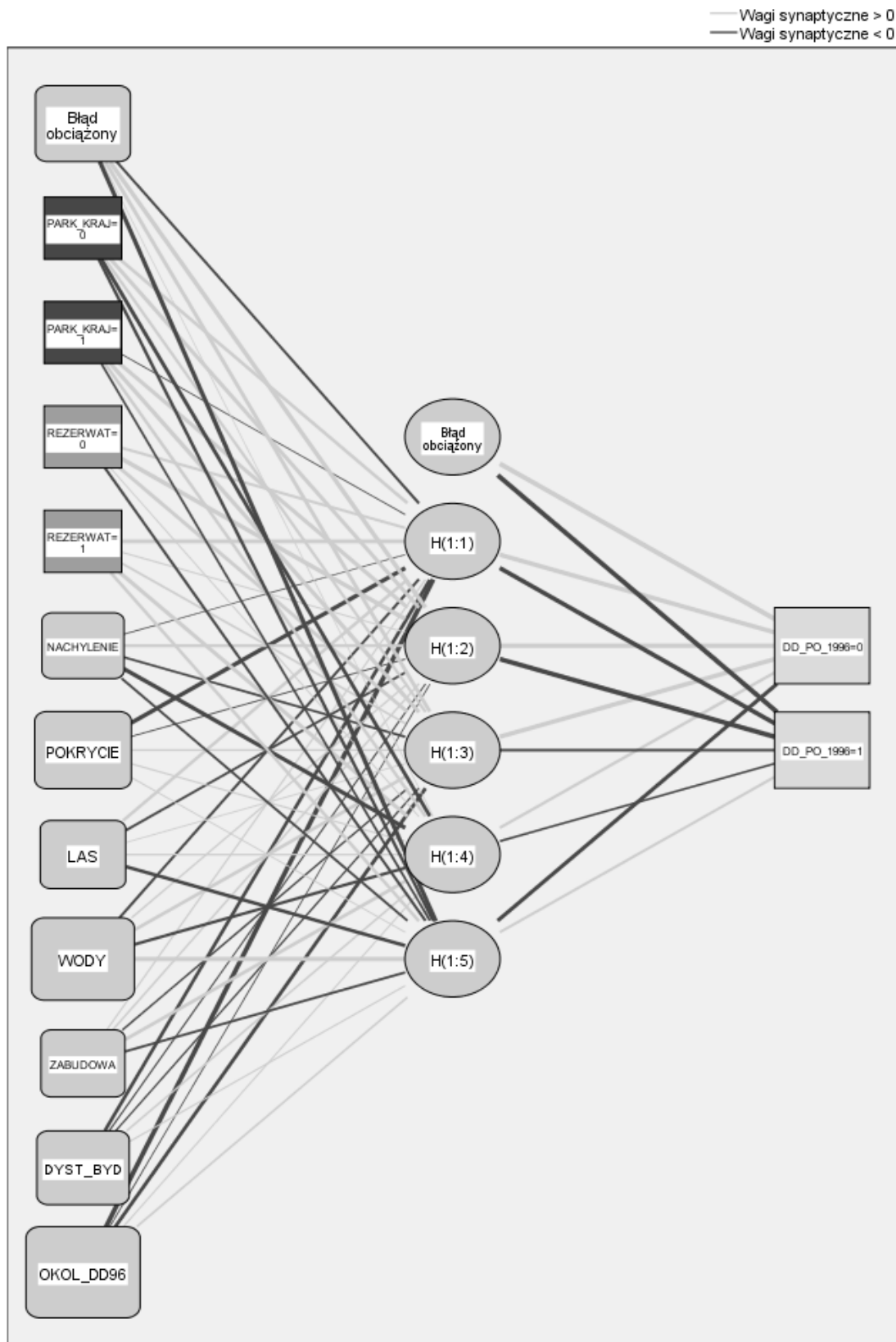
Trzecia zastosowana metoda to najbardziej złożone narzędzie modelowania i prognozowania – metoda sztucznych sieci neuronowych, stosowana coraz częściej w geografii (Domański 2000), w tym do celów modelowania rozprzestrzeniania się zabudowy (Beim 2009), również drugich domów (Shellito i Pijanowski 2003). Zaletami tej metody jest brak konieczności spełnienia wstępnych założeń dotyczących danych (takich jak w modelach liniowych) oraz uwzględnianie zależności nieliniowych i współzależności między zmiennymi wyjaśniającymi. Główną wadą tej metody jest trudność w interpretacji wyników, dlatego jej zastosowanie w tej analizie poprzedzono użyciem dwóch prostszych metod. W analizie wykorzystano model jednowarstwowej jednokierunkowej sieci neuronowej (MLP)²⁸.

²⁸ Metoda MLP polega na utworzeniu jednej lub większej liczby warstw „sztucznych neuronów” będących zestawami ukrytych zmiennych powstałych z przekształcenia danych wejściowych (zmiennych wyjaśniających w modelu) i stanowiących podstawę do wyznaczenia wartości danych wyjściowych (realnych lub przewidywanych wartości zmiennych wyjaśnianych). Zmienne ukryte powstają przez nieliniowe przekształcenie i ważenie zmiennych wyjaśniających, dlatego modele sieci neuronowych mogą uwzględniać nieliniowe zależności oraz interakcje pomiędzy zmiennymi wyjaśniającymi. Parametry funkcji przekształceń zmiennych są określane w procesie „uczenia” sieci polegającym na iteracyjnym ograniczaniu błędów. Uczenie wymaga wstępnego podziału

Strukturę uzyskanej sieci neuronowej przedstawia ryc. 6.8²⁹. Pierwotne zmienne wyjaśniające zostały przekształcone w pięć zmiennych ukrytych, które wyjaśniają prawdopodobieństwo pojawienia się drugiego domu w danej komórce. Każda zmienna ukryta powstała z przekształconych i ważonych zmiennych pierwotnych, więc niemożliwe jest proste zinterpretowanie kierunku i siły oddziaływania poszczególnych pierwotnych zmiennych. Metoda MLP pozwala jedynie na ocenę znaczenia poszczególnych zmiennych wyjaśniających dla skuteczności modelu przez analizę wrażliwości, której wyniki przedstawiono w tab. 6.11. Ponownie najważniejszym dla przewidywania przyszłego rozmieszczenia drugich domów czynnikiem okazała się bliskość obszarów dotychczasowej lokalizacji tych obiektów. Poza tym duże znaczenie ma lokalizacja względem zbiorników i cieków wodnych oraz różnorodność krajobrazu mierzona zróżnicowaniem pokrycia terenu. Duże znaczenie ma też odległość od Bydgoszczy (choć nie wiadomo, czy bliskość miasta wpływa na szansę pojawienia się drugich domów pozytywnie, czy, tak jak sugeruje model regresji, negatywnie). Na lokalizację nowych drugich domów nie ma za to praktycznie wpływu rozmieszczenie obszarów chronionych, co oznacza, że ograniczenia zabudowy związane z ochroną przyrody nie mają praktycznie znaczenia dla ich lokalizacji.

zbioru danych na zbiór uczący i testowy, zwykle ten podział jest losowy, dlatego wielokrotne zastosowanie metody MLP dla tego samego zbioru danych może dać różne wyniki (*IBM SPSS Neural Networks...* 2012).

²⁹ W analizie losowo podzielono zbiór danych na podzbiór uczący (70% obserwacji) i podzbiór testujący (30% obserwacji). Przyjęta architektura sieci neuronowej zawiera jedną warstwę pięciu zmiennych ukrytych H(1:1)–H(1:5). Na schemacie (ryc. 6.8) przedstawiono zmienne wyjaśniające po lewej stronie (szare pola oznaczają zmienne ilościowe, a kolorowe – poszczególnych wartości zmiennych jakościowych), zmienne ukryte w środku i wartości dychotomicznej zmiennej wyjaśnianej po prawej stronie. Model wyjaśnia prawdopodobieństwo pojawienia się ($DD_PO_1996=1$) i nie pojawienia się ($DD_PO_1996=0$) nowych drugich domów w danej komórce obszaru (te dwa prawdopodobieństwa sumują się do 1). Oznaczenia zmiennych połączone są oznaczeniami wag synaptycznych określających w jakim stopniu i jakim kierunku wartość pierwotnej zmiennej wyjaśniającej wpływa na wartość zmiennej ukrytej, lub wartość zmiennej ukrytej – na wartość zmiennej wyjaśnianej. Dodatnie wagi synaptyczne oznaczone są jaśniejszym odcieniem, ujemne – ciemniejszym. Grubość linii reprezentuje wartość bezwzględną wag synaptycznych. Wartości pierwotnych zmiennych wyjaśniających zostały na początku procedury przekształcone funkcją tangensu hiperbolicznego, a wartości zmiennych ukrytych przekształcono funkcją softmax (aby sprowadzić wartości do wartości prawdopodobieństwa między 0 a 1). Schemat sieci neuronowej pokazuje ogólną strukturę modelu, ale nie pozwala na zinterpretowanie wpływu pojedynczej zmiennej wyjaśniającej na zmienną wyjaśnianą. Np. wartość funkcji WODY wpływa pozytywnie i dość silnie (dodatnia i wysoka waga synaptyczna) na zmienną ukrytą H(1:5), ta zaś pozytywnie wpływa na prawdopodobieństwo pojawienia się drugiego domu (waga synaptyczna jest dodatnia). Oznacza to, że za pośrednictwem zmiennej ukrytej H(1:5) większa powierzchnia wód powierzchniowych w okolicy pozytywnie wpływa na prawdopodobieństwo budowy nowego domu na danym obszarze. Jednak ta sama pierwotna zmienna wpływa też na pozostałe zmienne ukryte, a one w różny sposób wpływają na końcową zmienną wyjaśnianą. Sumaryczny wpływ zmiennej WODA zależy więc od wszystkich połączeń synaptycznych między tą zmienną a zmiennymi ukrytymi i między zmiennymi ukrytymi a zmienną wyjaśnianą, a ponadto od pozostałych zmiennych wyjaśniających, bo wpływ dwóch pierwotnych zmiennych na tę samą zmienną ukrytą może świadczyć m.in. o komplementarnym znaczeniu dwóch reprezentowanych przez nie czynników.



Funkcja aktywacji warstwy ukrytej: Tangens hiperboliczny

Funkcja aktywacji warstwy wyjściowej: Softmax

Ryc. 6.8. Model sieci neuronowej wyjaśniającej lokalizację nowych drugich domów

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 6.11. Znormalizowana ważność zmiennych wyjaśniających dla modelu sieci neuronowej

Zmienna	Ważność
OKOL_DD96	100,0%
WODY	70,5%
POKRYCIE	54,0%
DYST_BYDG	42,7%
LAS	24,3%
ZABUDOWA	21,0%
NACHYLENIE	16,1%
REZERWAT	4,1%
PARK_KRAJ	3,7%

Źródło: opracowanie własne.

Jak wspomniano wcześniej, wypracowane modele mają za zadanie nie tyle przewidzieć dokładną lokalizację nowo powstających drugich domów, ile prawdopodobieństwo ich pojawienia się w danym miejscu. Analiza skuteczności modeli (tab. 6.12) wskazuje, że według wszystkich modeli ok. 10% obszaru badawczego cechowało się prawdopodobieństwem pojawienia się drugiego domu większym od 1%, a ok. 0,5% – prawdopodobieństwem większym niż 10%. Na tych pierwszych wyznaczonych obszarach w przypadku wszystkich stosowanych metod znalazła się większość nowych lokalizacji drugich domów, na drugich – przeciętnie ok. 15% faktycznych lokalizacji. Zgodnie z oczekiwaniami najskuteczniejsza okazała się metoda sieci neuronowej. 72,2% faktycznych lokalizacji drugich domów znalazło się na obszarze o przewidywanym przez ten model prawdopodobieństwie przekraczającym 1%, a 18,3% lokalizacji – na obszarze o prawdopodobieństwie ponad 10%. Jednak model sieci neuronowej wyznaczył ogólnie największe obszary o wysokim prawdopodobieństwie pojawienia się drugiego domu.

Tabela 6.12. Skuteczność modeli wyjaśniającej lokalizację nowych drugich domów

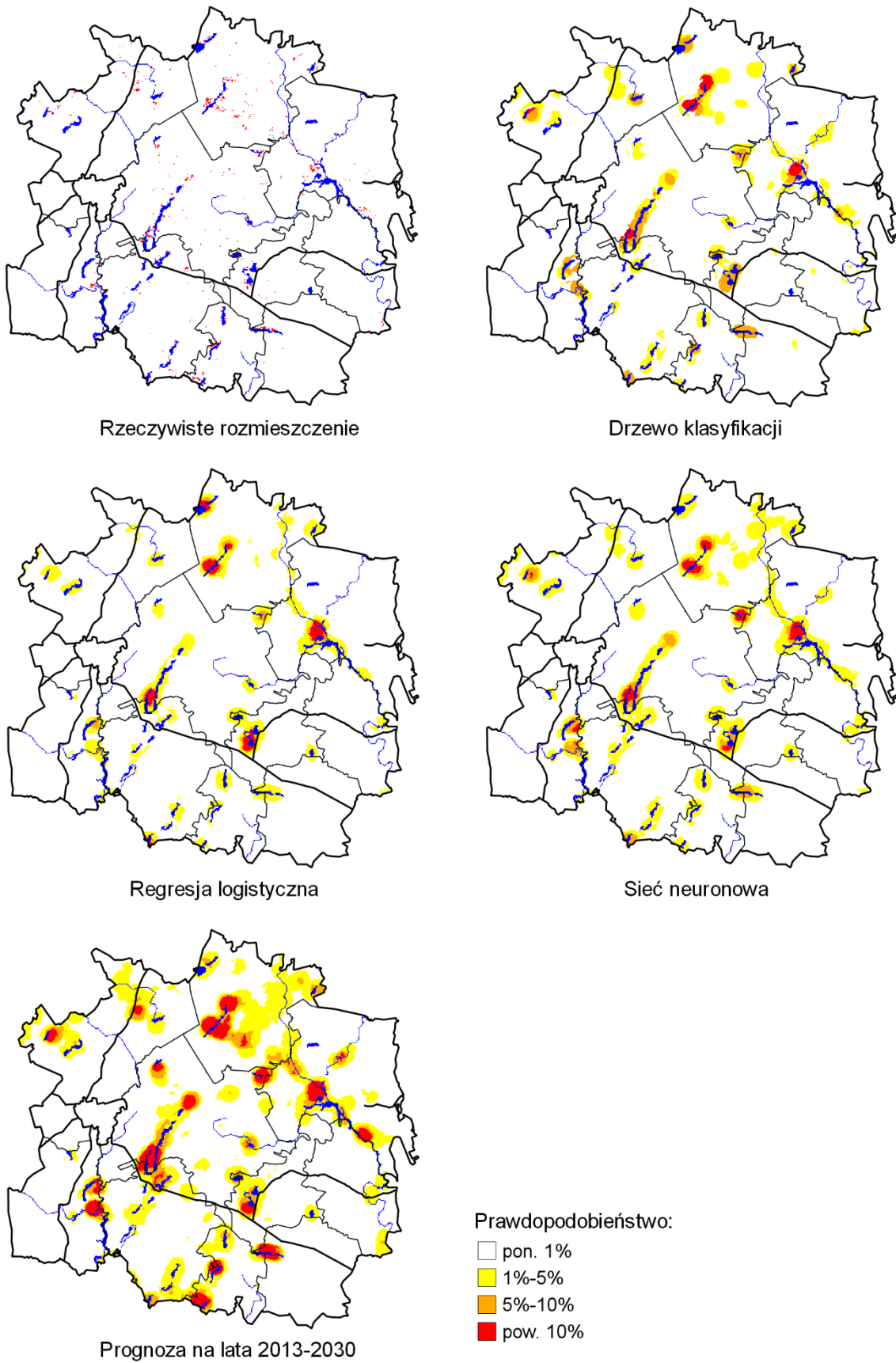
Metoda	Próg prawdopodobieństwa: 1%		Próg prawdopodobieństwa: 10%	
	Powierzchnia obszaru	Poprawie przewidziane lokalizacje	Powierzchnia obszaru	Poprawie przewidziane lokalizacje
Drzewo klasyfikacji	8,4%	69,5%	0,5%	14,1%
Regresja logistyczna	7,9%	58,5%	0,6%	14,8%
Sieć neuronowa	12,8%	72,2%	0,7%	18,3%

Źródło: opracowanie własne.

Z pozostałych metod drzewo klasyfikacji okazało się skuteczniejsze od metody regresji logistycznej i niewiele słabsze od sieci neuronowej, co biorąc pod uwagę prostotę tej metody i możliwości interpretacji wyników powoduje, że jest ona najwłaściwsza do tego typu analizy.

Na mapach (ryc. 6.9) przedstawiono zróżnicowanie prawdopodobieństwa pojawienia się nowych drugich domów w poszczególnych komórkach według trzech metod modelowania oraz faktyczne rozmieszczenie tych lokalizacji. Wszystkie metody pokazują zbliżone przestrzenne zróżnicowanie prawdopodobieństwa. Trafnie przewidziane zostały lokalizacje nowych drugich domów w dużych nadjeziornych skupiskach (okolice Jez. Cekcyńskiego, Okonińskiego, Tlenia i Błędzimia). Metoda regresji logistycznej najgorzej sobie poradziła z przewidywaniem nowych lokalizacji drugich domów w miejscach, w których dotąd ich liczba była niewielka (Jez. Świekatowskie, Branickie, Wałkowiska). Metoda sieci neuronowych wyznaczyła największe powierzchnie o wysokim prawdopodobieństwie, ale też przewidziała największą część lokalizacji drugich domów. Wszystkie metody nie przewidziały lokalizacji małych zespołów drugich domów na obszarach leśnych poza zasięgami jezior, zwłaszcza w gminach Cekcyn i Śliwice. Takie małe osiedla nowych drugich domów powstają z inicjatywy pojedynczych właścicieli i trudno przewidzieć ich rozmieszczenie. Zbyt wysokie oceny szans pojawienia się drugich domów w przypadku wszystkich modeli dotyczyły zwłaszcza obszarów sąsiadujących z istniejącymi skupiskami tych obiektów oraz obszarów nadwodnych, szczególnie doliny Wdy.

Najlepiej dopasowany do danych model sieci neuronowej wykorzystano do prognozowania przyszłego wzrostu zjawiska drugich domów – lokalizacji nowych drugich domów w okresie od 2013 do 2030 roku (o tej samej długości co okres modelowania 1996–2013). Użyto tego samego modelu, ale wartości zmiennej opisującej gęstość drugich domów w latach 1996–97 (OKOL_DD96) zastąpiono danymi o analogicznej gęstości w 2013 r. (OKOL_DD13). Wyniki przedstawiono na ostatniej mapie (ryc. 6.9). Model wyznaczył bardzo duże obszary o wysokim prawdopodobieństwie pojawiania się kolejnych nowych drugich domów. Poza otoczeniem istniejących skupisk duża szansa na pojawienie się drugich domów w rozproszeniu i małych skupiskach dotyczy znacznych obszarów śródlęśnych północnej części regionu (gmina Śliwice i Tuchola). Taki wynik można interpretować jako zapowiedź dalszego rozprzestrzeniania się drugich domów. Nie wiadomo, czy ich liczba będzie rosła w dotychczasowym tempie, jednak przestrzenny zasięg możliwej lokalizacji nowych obiektów znacznie się rozszerza.



Ryc. 6.9. Prawdopodobieństwa lokalizacji nowych drugich domów według trzech metod modelowania oraz prognoza lokalizacji nowych drugich domów w latach 2013–2030

Źródło: opracowanie własne.

7. Wnioski i zakończenie

Ogólnym celem pracy była identyfikacja uwarunkowań i opis przebiegu procesu rozwoju przestrzennego drugich domów we współczesnej Polsce. Dla realizacji tego celu zgromadzono i zanalizowano różne zbiory danych dotyczące liczby, charakterystyki i rozmieszczenia drugich domów, struktury ich właścicieli, sposobów użytkowania i mechanizmów wejścia w ich posiadanie w trzech ujęciach przestrzennych: całej Polski, województwa kujawsko-pomorskiego i obszaru badawczego Borów Tucholskich. We wstępnej części pracy sprecyzowano potencjalne znaczenie pracy w sferach: poznawczej, teoretycznej, metodycznej, prognostycznej i aplikacyjnej, a także zaproponowano siedem hipotez badawczych stanowiących zakładane odpowiedzi na pytanie badawcze. W kolejnych częściach zakończenia przedstawione zostaną wnioski z analizy w podziale na wnioski poznawcze (opis zjawiska drugich domów w różnych skalach przestrzennych), teoretyczne (znaczenie wyników dla weryfikacji i rozwoju koncepcji ewolucji obszaru i przestrzeni turystycznej), metodyczne (weryfikacja przydatności użytych źródeł danych i metod ich analizy w badaniach drugich domów w różnych skalach przestrzennych), prognostyczne (przewidywania dotyczące rozwoju zjawiska drugich domów w przyszłości) i aplikacyjne (zalecenia dotyczące uwzględnienia drugich domów w polityce rozwoju lokalnego i planowania przestrzennego). Następnie dokonano weryfikacji hipotez badawczych. W końcowej części wskazano ograniczenia interpretacji i generalizacji wyników pracy oraz zaproponowano przyszłe kierunki kontynuacji badań w tej tematyce.

7.1. Wnioski poznawcze

Drugie domy posiada 4,9% gospodarstw domowych w Polsce, zatem ich liczbę można oszacować na 600–700 tysięcy. Liczba ta wzrasta stale w ciągu ostatnich dekad i od 1995 roku już się podwoiła. Drugie domy posiadają najczęściej stosunkowo zamożne rodziny (małżeństwa z dziećmi lub bez), mieszkające w dużych miastach. Rozmieszczenie drugich domów jest zróżnicowane regionalnie: najwięcej spośród nich jest zlokalizowanych w centralnych regionach kraju (woj. mazowieckie i łódzkie), gdzie posiadanie drugich domów jest najbardziej popularne, a najmniej – w Polsce zachodniej i południowo-zachodniej. Drugie domy, głównie celowo wybudowane do tego celu domy letniskowe, są skoncentrowane w okolicach największych miast (Warszawy, Łodzi, Trójmiasta, Poznania, konurbacji górnośląskiej, Krakowa), a także na obszarach o specjalnych walorach przyrodniczych (wybrzeże, Mazury, Kaszuby, Pojezierze Łęczyńsko-Włodawskie, Beskidy, Sudety). Ponadto

drugie domy powstałe z adaptacji na ten cel istniejących gospodarstw rolnych są rozpowszechnione w wiejskich regionach zwłaszcza wschodniej i centralnej Polski.

Dostępne źródła statystyczne i urzędowe pozwalają oszacować liczbę drugich domów w województwie kujawsko-pomorskim na 15,2 tys., choć jest to z pewnością szacunek zaniżony. Najwięcej drugich domów znajduje się w strefie podmiejskiej Bydgoszczy i na Pojezierzu Kujawskim, w dalszej kolejności w Borach Tucholskich, okolicach Torunia, na Pojezierzu Gnieźnieńskim, Brodnickim i Dobrzyńskim. Celowo wybudowane domy letniskowe przeważają nad domami całorocznymi powstałymi głównie z adaptacji istniejących domów mieszkalnych i gospodarstw rolnych. Domy letniskowe występują głównie w skupieniach liczących od kilku do kilkuset obiektów, zlokalizowanych w strefach podmiejskich miast oraz nad jeziorami. Drugie domy całoroczne są bardziej rozproszone na obszarach wiejskich województwa. W drugich domach znajduje się w skali regionu prawie trzykrotnie więcej miejsc noclegowych niż w otwartej bazie turystycznej, jednak trudno na tej podstawie ocenić udział drugich domów w ruchu turystycznym. Wśród właścicieli drugich domów zlokalizowanych w regionie poza mieszkańcami miast województwa (ok. 60%) znaczną grupę stanowią właściciele zamiejscowi, głównie mieszkańcy aglomeracji Łodzi (ok. 20%), którzy dominują w strukturze własności drugich domów w południowej części regionu. Średnia odległość z miejsca zamieszkania właściciela do jego drugiego domu wynosi 56 km. Ze względu na zagęszczenie drugich domów, ich udział w bazie noclegowej, lokalizację topograficzną i strukturę własności można podzielić gminy województwa na kilka charakterystycznych typów: gminy podmiejskie, głównie Bydgoszczy, z dużymi skupieniami drugich domów należących do mieszkańców miasta centralnego, peryferyjne gminy na Pojezierzu Kujawskim i Gnieźnieńskim z dużymi skupieniami drugich domów o bardziej zróżnicowanej strukturze własności, gminy turystyczne Borów Tucholskich, Pojezierza Brodnickiego i Dobrzyńskiego o wysokich walorach krajobrazowych, rozwiniętej otwartej bazie turystycznej i rozproszonych, zróżnicowanych lokalizacjach drugich domów oraz stanowiące większość gminy rolnicze z niewielkimi liczbami drugich domów.

Na wybranym do szczegółowych analiz obszarze badawczym, obejmującym 10 gmin kujawsko-pomorskiej części Borów Tucholskich, zinwentaryzowano 2,9 tys. drugich domów, w tym 2,5 tys. domów celowo wybudowanych na wcześniej niezabudowanych działkach i 0,4 tys. powstałych w miejscu adaptowanych lub wyburzonych wcześniej istniejących domów lub gospodarstw rolnych. Technicznie nowe trwałe domy (2,0 tys.) przeważają nad domami prowizorycznymi i półmobilnymi (0,5 tys.) oraz adaptowanymi istniejącymi domami wiejskimi (0,3 tys.). Najwięcej drugich domów jest zlokalizowanych w skupiskach liczących od

kilkunastu do kilkudziesięciu obiektów, choć znaczna część występuje w rozproszeniu lub mniejszych grupach kilku domów. Lokalizacja drugich domów jest związana z obecnością wód powierzchniowych i lasów: ponad 60% jest położonych w odległości do pół kilometra od brzegów jezior i rzek, a dwie trzecie – do 200 m od granicy lasu. Skupiska drugich domów powstają w izolacji od zastanej zabudowy lub przy niewielkich śródlęsnych wsiach. Drugie domy na obszarze badawczym mają przeciętnie powierzchnię 31–70 m², zwykle są wyposażone tylko w uzupełniające ogrzewanie, są zbudowane na działkach o typowej powierzchni 501–1000 m², pozbawionych technicznej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz innych, poza samym domem, zabudowań. Wielkości i standard techniczny domów jest jednak zróżnicowany. Wśród właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich dominują rodziny z dorosłymi członkami w wyższym wieku średnim, właściciele mają najczęściej wyższe wykształcenie i są zatrudnieni jako specjaliści lub technicy i średni personel, głównie nauczyciele, lekarze, inżynierowie i urzędnicy. Pochodzą przede wszystkim z Bydgoszczy, a także z innych miast województwa i Polski, średnia odległość dojazdu do drugiego domu to 104 km. Przeciętnie z jednego drugiego domu korzysta 3,5 osoby, niektórzy właściciele udostępniają domy rodzinie i znajomym, ale prawie nigdy nie wynajmują ich odpłatnie. Właściciele odwiedzają drugi dom średnio 21 razy w roku i spędzają w nim 93 noce, najwięcej w lipcu i sierpniu, a najmniej zimą. Liczbę użytkowników drugich domów zlokalizowanych na obszarze badawczym można szacować na ponad 10 tysięcy, a roczną liczbę noclegów – na 950 tys. Wśród sposobów spędzania czasu w domu przeważają aktywności mało intensywne, realizowane w otoczeniu działki (spacery, zbieranie grzybów i jagód, pływanie) i w samym domu (spotkania z rodziną i znajomymi, czytanie), a małe znaczenie mają formy turystyki kwalifikowanej jak żeglownianie, wędkowanie, czy polowanie.

Większość obecnych użytkowników drugich domów w Borach Tucholskich stanowi pierwsze pokolenie właścicieli. Trzech na czterech samemu kupiło działkę i zbudowało dom, większość zrobiła to po 1990 r. Dwie trzecie właściciele kupowało nieruchomości od lokalnych rolników, którzy sprzedają działki traktując to jako uzupełniające źródło dochodu, albo likwidują całe gospodarstwa, zwłaszcza te położone w odizolowanych przysiółkach śródlęsnych. Posiadanie drugiego domu jest zwykle motywowane chęcią wypoczynku, kontaktu z przyrodą, dobrem rodziny i korzyściami dla zdrowia. Niewielkie znaczenie ma motyw inwestycyjny i wpływ znajomych. O wyborze lokalizacji drugiego domu decyduje najbardziej czynnik atrakcyjności przyrodniczej: bliskość lasu, wody, spokój i piękno krajobrazu. Dużo mniejsze znaczenie ma znajomość okolicy, ceny, motywy sentymalne i walory krajobrazu kulturowego. Co siódmy właściciel planuje w przyszłości przeprowadzić

się do swojego drugiego domu na stałe, a kolejna jedna trzecia dopuszcza taką możliwość. Kupując nieruchomość pod drugi dom obecni właściciele najczęściej kierowali się informacjami uzyskanymi od znajomych i rodziny, choć z czasem coraz większe znaczenie odgrywają ogłoszenia w prasie i internecie. Skupiska drugich domów w nowych lokalizacjach pojawiają się często jako efekty działania zorganizowanych grup właścicieli wspólnie poszukujących lokalizacji na drugie domy, w czasach PRL – również zakładów pracy organizujących osiedla letniskowe dla swoich pracowników, a obecnie – władz gmin stymulujących budowę drugich domów przez ustalanie planów zagospodarowania przestrzennego. Planowanie przestrzenne nie odgrywa jednak skutecznie roli kontroli i ograniczania zabudowy letniskowej w szczególnie atrakcyjnych i cennych przyrodniczo lokalizacjach, ponieważ w sytuacji braku ustalonych planów zagospodarowania przestrzennego większość domów powstaje tam na mocy decyzji o warunkach zabudowy, a czasem również nielegalnie (głównie dotyczy to domów prowizorycznych i półmobilnych). Obserwując zmiany rozmieszczenia drugich domów można zauważyć, że z czasem zajmują one coraz mniej atrakcyjne krajobrazowo tereny i równolegle do wzrostu osiedli letniskowych następuje coraz większe rozproszenie tego typu zabudowy. Zastosowanie metod modelowania statystycznego potwierdza, że o lokalizacji nowych domów letniskowych decyduje obecność walorów przyrodniczych (zbiorników wodnych i granicy lasu) oraz dotychczasowe rozmieszczenie tego typu obiektów – mechanizmy przepływu informacji oraz regulacje planistyczne wpływają na to, że nowe domy powstają w sąsiedztwie już istniejących.

7.2. Wnioski teoretyczne

Na podstawie wyników ankiet można zauważyć, że dynamika wzrostu liczby drugich domów na obszarze badawczym jest zbliżona do pierwszych faz modelowej dynamiki wzrostu funkcji turystycznej obszaru według teorii cyklu życia obszaru turystycznego (TALC). Po długim okresie wprowadzenia i eksploracji (dość powolnego wzrostu) w latach 90. obszar wszedł w fazę rozwoju (szybki wzrost), a w ciągu ostatnich lat w fazę konsolidacji (spowolnienie wzrostu). Jednak taki przebieg wzrostu liczby drugich domów na obszarze badawczym nie wynika jedynie z czynników związanych z samym obszarem, których decydujący wpływ zakłada TALC: rozwoju infrastruktury i promocji obszaru prowadzącej do wejścia z fazy eksploracji w fazę wzrostu, oraz wyczerpania łatwo dostępnych zasobów terenowych i osiągnięcia granic pojemności turystycznej, które fazę wzrostu kończą. Raczej przyczyn zmian tempa rozwoju drugich domów w regionie badawczym należy szukać w

zewnętrznych czynnikach strukturalnych: w uwolnieniu rynku nieruchomości w latach 90., oraz wzroście cen nieruchomości wiejskich w ostatnich dziesięciu latach. Wzrost liczby drugich domów na obszarze jest związany nie tylko ze zmianami zapotrzebowania na nie, ale również z pojawiającymi się w dalszym stadium rozwoju regionu drugich domów: wtórnym obrotem nieruchomości (który z czasem ogranicza liczbę powstających nowych domów, bo właściciele mogą zamiast budować, kupić dom istniejący) oraz przekształcaniem drugich domów w domy zamieszkałe całorocznie.

Empiryczna analiza dostarcza pewnych przesłanek na potwierdzenie modelu ewolucji podmiejskiego obszaru rekreacji. Cały obszar badawczy można uznać za dalszą strefę rekreacji Bydgoszczy, o dynamiczniejszym wzroście drugich domów niż bliższa strefa podmiejska, w której wciąż zlokalizowanych jest najwięcej drugich domów należących do mieszkańców miasta. Ponadto modelowanie lokalizacji nowych drugich domów powstających w ostatnich kilkunastu latach wskazuje, że biorąc pod uwagę wpływ innych czynników, stosunkowo intensywniejszy wzrost ich liczby zachodził na obszarach bardziej oddalonych od Bydgoszczy, co potwierdza mechanizm rozprzestrzeniania się zabudowy letniskowej na obszary coraz dalsze od miast centralnych. Z drugiej strony zdaje się, że znacznie większą od dostępności komunikacyjnej rolę w rozwoju przestrzennym drugich domów odgrywa rozmieszczenie walorów krajobrazowych, a zasięg rozprzestrzeniania się zjawiska z czasem obejmuje obszary o coraz niższych walorach krajobrazowych.

W nawiązaniu do modelu ewolucji przestrzeni turystycznej można stwierdzić z pewnością, że rozwój drugich domów tworzy i rozszerza zasięg przestrzeni kolonizacji turystycznej, na której pojawia się nowe zagospodarowanie – drugie domy – przekształcające krajobraz, środowisko przyrodnicze i społeczne. Trudno za to doszukać się na obszarze badawczym sytuacji, gdzie drugie domy tworzą przestrzeń urbanizacji i asymilacji turystycznej. Urbanizacja turystyczna, rozumiana jako przekształcanie domów użytkowanych sezonowo w użytkowane stale zachodzi i będzie zachodzić w połączeniu z kolonizacją turystyczną – właściciele planujący zamieszkać w drugim domu na stałe są obecni w różnych lokalizacjach, powszechniej na terenach o lepszej dostępności komunikacyjnej (w pobliżu utwardzonych dróg), jednak zawsze stanowią oni tylko część właścicieli drugich domów i trudno się spodziewać, aby w przyszłości jakiegokolwiek osiedla letniskowe na obszarze badawczym zostały w całości lub prawie w całości przekształcone w osiedla zamieszkałe całorocznie. Raczej można przypuszczać, że w wielu miejscach w przyszłości całoroczne i letniskowe użytkowanie domów będą coraz bardziej współobecne. Również trudno mówić na obszarze badawczym o przestrzeniach asymilacji turystycznej rozumianych jako miejsca, gdzie

rozwój turystyki następuje w sposób zintegrowany ze środowiskiem materialnym i społecznym. Można się spodziewać, że taką przestrzeń asymilacji turystycznej może współtworzyć adaptacja na drugie domy opuszczonych gospodarstw rolnych zlokalizowanych w rolniczych wsiach, jednak na obszarze badawczym większość takich obiektów występuje, podobnie jak domy celowo wybudowane, na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych, na przykład w małych śródleśnych wsiach o zanikającej funkcji rolniczej, gdzie czasem stanowią większość domów i wypierają zupełnie funkcję rolniczą, a także współwystępuje z domami letniskowymi celowo wybudowanymi np. w sytuacji gdy cały rozłóg gospodarstwa został podzielony na działki letniskowe, a jego siedlisko stało się też drugim domem. Dlatego rzadka jest faktyczna integracja drugich domów powstałych z adaptacji gospodarstw rolnych z wiejskim rolniczym otoczeniem, a przekształcanie istniejących domów na posiadłości rekreacyjne raczej współtworzy przestrzeń kolonizacji turystycznej.

Rozwój przestrzeni kolonizacji turystycznej na obszarze badawczym następuje w sposób nieciągły, najpierw kolonizowane są obszary o najwyższych walorach przyrodniczych (w pobliżu dużych jezior i w otoczeniu lasu), później proces ten obejmuje również obszary o niższych walorach (niezalesione brzegi jezior, obszary leśne bez jezior). Rozwój przestrzeni kolonizacji turystycznej ma charakter dyfuzyjny. Zaczyna się zwykle w ogniskach: skupiskach drugich domów obejmujących niewielką powierzchnię, powstałych w wyniku inicjatywy grupy kupców działek, ich sprzedawcy (np. likwidującego gospodarstwo rolne), zakładu pracy (w czasach PRL), albo władz gminy (ustalających plan zagospodarowania przestrzennego). Przestrzeń kolonizacji rozprzestrzenia się następnie wokół tych ognisk, czemu sprzyja mechanizm przepływu informacji zarówno wśród potencjalnych kupców, jak i sprzedawców gruntów, a także uwarunkowania planistyczne – spełnienie warunku dobrego sąsiedztwa. Od lat 90. widać tendencję do coraz intensywniejszego rozpraszania zabudowy letniskowej poza istniejące ogniska, co prowadzi do znacznego wzrostu powierzchni przestrzeni ekstensywnej kolonizacji turystycznej.

7.3. Wnioski metodyczne

W pracy zastosowano i oceniono przydatność szeregu metod gromadzenia i analizy danych o drugich domach i ich użytkownikach, dostosowanych do różnych poziomów przestrzennych analizy. W statystykach GUS zagadnienie drugich domów nie jest przedstawione w wiarygodny i aktualny sposób. Dane o „drugich mieszkaniach” z NSP 2002 obejmują tylko mniejszą część zjawiska (bez „typowych domów letniskowych” stanowiących

większość drugich domów w Polsce), a z drugiej strony uwzględniają obiekty nie spełniające definicji drugich domów (m.in. mieszkania w miastach nieużytkowane jako drugie domy). Dane te nie są więc wiarygodnym źródłem informacji ani o liczbie drugich domów w Polsce, ani o ich regionalnym rozmieszczeniu, ponieważ, jak pokazano na przykładzie województwa kujawsko-pomorskiego, rozmieszczenie „drugich mieszkań” znacznie różni się od rozmieszczenia „typowych domów letniskowych”. Ponadto, wskutek dynamicznego wzrostu liczby drugich domów w Polsce, dane pochodzące z 2002 roku są już mocno nieaktualne, a wyniki spisu powszechnego z 2011 r. nie zawierają już podobnych danych. Bliższe rzeczywistości szacunki liczby drugich domów w Polsce oraz charakterystykę ich właścicieli można przeprowadzić na podstawie wyników sondaży społecznych prowadzonych na dużych grupach Polaków, jednak tego typu dane nie umożliwiają przeprowadzania analiz regionalnych. Wadą takich sondaży są też duże różnice w wynikach będące skutkiem możliwej różnej interpretacji przez respondentów zbliżonych do siebie pytań (różnice w rozumieniu określeń takich jak „drugi dom”, „domek letniskowy”, „działka rekreacyjna z domem”, a także różnica między znaczeniem „posiadania”, a „dostępu” do drugiego domu).

W regionalnym ujęciu przestrzennym dane statystyczne z NSP 2002 uzupełniono danymi pochodzącymi z ewidencji podatkowej nieruchomości w urzędach gmin po to, aby uwzględnić w analizie „typowe domy letniskowe”, które nie były zliczane w czasie spisu powszechnego. Podobnego źródła informacji do szacunku liczby domów letniskowych dla całej Polski użył Instytut Turystyki. Okazało się, że i to źródło jest mocno niedoskonałe. Po pierwsze, nie wszystkie gminy dysponują informacjami o domach letniskowych na swoim terenie. Po drugie, porównanie wyników inwentaryzacji w Borach Tucholskich z danymi urzędów gmin wskazały, że i te dane są niepełne. Nie obejmują one drugich domów zarejestrowanych jako domy mieszkalne, wśród których są nie tylko stare domy wiejskie adaptowane na drugie domy, ale i nowo budowane domy typowo letniskowe, które chętnie są budowane na mocy pozwoleń na budowę domów mieszkalnych, a nie rekreacyjnych, aby uniknąć wyższych podatków od nieruchomości. Nie obejmują też znacznej grupy domów prowizorycznych i półmobilnych postawionych bez pozwoleń na budowę. Poziom niedoszacowania liczby domów letniskowych jest różny w różnych gminach w zależności od rozmieszczenia tych obiektów i praktyki zarządzania w gminie, więc możliwość porównywania danych między gminami jest ograniczona. Zaletą danych pochodzących z rejestrów gminnych jest za to możliwość analizy pochodzenia właścicieli drugich domów na podstawie ich adresów pocztowych i rozpoznania dzięki temu kierunków kolonizacji turystycznej.

Ze względu na niską przydatność danych statystycznych i urzędowych dokładne analizy przestrzenne zjawiska drugich domów można przeprowadzać jedynie w ograniczonej skali, opierając się na materiałach kartograficznych i badaniach terenowych. Same źródła kartograficzne, podobnie jak statystyczne, są mało użyteczne w analizie zjawiska drugich domów. Mapy ewidencyjne i topograficzne często nie uwzględniają domów prowizorycznych i półmobilnych. Alternatywne użycie ortofotomapy jest czasochłonne, a ponadto utrudnione przez fakt, że wiele działek letniskowych jest zalesionych. Jednak główną wadą źródeł kartograficznych jest brak informacji o rzeczywistym sposobie użytkowaniu domu (drugi czy stale zamieszkały dom). Aby je zdobyć, konieczna jest inwentaryzacja terenowa z wywiadami z miejscowymi informatorami. Źródła kartograficzne okazują się za to przydatne w odtwarzaniu rozwoju drugich domów. Analiza archiwalnych zdjęć lotniczych nadaje się do badania dynamicznych zmian użytkowania i zagospodarowania terenu następujących w ciągu ostatnich dekad, takich jak rozwój drugich domów na obszarze Borów Tucholskich, ale i zapewne w wielu innych regionach Polski.

Zaletą wykorzystania zdjęć lotniczych połączonych z inwentaryzacją przeprowadzoną z użyciem odbiornika GPS i map wektorowych jest możliwość wykonywania analiz przestrzennych przy użyciu metod GIS bez nawiązywania do sztucznych z perspektywy zjawiska drugich domów podziałów administracyjnych. W pracy dowiedziono użyteczności stosowania technik rastrowej analizy GIS połączonej z metodami modelowania statystycznego do wyjaśniania i przewidywania przyszłego rozwoju przestrzennego zjawiska drugich domów. W szczególności wartościowe wyniki prognostyczne przyniosła analiza metodą sztucznych sieci neuronowych, która może być wykorzystywana do prognozowania rozwoju nie tylko zjawiska drugich domów, ale także żywiołowego rozprzestrzeniania się zabudowy podmiejskiej. Niewiele mniej skuteczna od sieci neuronowej okazała się metoda drzewa klasyfikacji, która ze względu na prostotę i łatwość interpretacji wyniku również powinna być szerzej stosowana w analizach i prognozowaniu tego rodzaju dynamicznych zjawisk przestrzennych.

W badaniu użytkowania i historii drugich domów zastosowano ankietę, której użycie w badaniu problematyki drugich domów ma jednak wiele wad i ograniczeń. Brak dostępu do operatu populacji właścicieli drugich domów uniemożliwia losowy dobór próby i generalizację wyników jako w pełni reprezentatywnych. Stosowana technika ankiet bezpośrednich przeprowadzanych w domach i na działkach respondentów, choć jedyna możliwa do zastosowania w tym przypadku, nie zapewnia równych szans na dotarcie do wszystkich członków populacji ze względu na ograniczenia przestrzenne i czasowe. Zdecydowanie łatwiej

było ankieterom trafić do domów zlokalizowanych w skupiskach niż izolowanych, w tym gospodarstw rolnych adaptowanych na drugie domy, których właściciele są z tego powodu niedoreprezentowani w próbie badawczej. Ponadto, choć ankiety przeprowadzono w okresie wysokiej frekwencji w drugich domach, nie wszyscy właściciele mogli zostać nimi objęci, gdyż niektórzy tylko sporadycznie lub w ogóle nie korzystają ze swojego drugiego domu. Uzyskanie większej reprezentatywności badań ankietowych właścicieli drugich domów wymagałoby zasadniczej zmiany polityki udostępniania urzędowych danych osobowych na cele badawcze, która zapewne nie nastąpi. Sposobem na dostosowanie się do tej sytuacji może być raczej częstsze stosowanie jakościowych wywiadów z właścicielami drugich domów, mieszkańcami i urzędnikami.

7.4. Wnioski prognostyczne

Wyniki sondaży społecznych wskazują na stały wzrost liczby właścicieli drugich domów w ciągu ostatnich dekad. Od 1995 do 2013 r. odsetek gospodarstw domowych posiadających drugi dom wzrósł z 2,5% do 4,9%, co oznacza, że liczba drugich domów wzrosła w tym okresie ponad dwukrotnie. Ten wzrost ma charakter stały i nic nie wskazuje na to, aby miał się w najbliższej przyszłości zatrzymać. Wzrost liczby drugich domów w ostatnich latach miał związek ze wzrostem zamożności społeczeństwa, a także rosnącą liczbą gospodarstw domowych o odpowiedniej charakterystyce demograficznej (rodzice w dojrzałym wieku średnim, dorastające i dorosłe dzieci). Dalsza dynamika zjawiska będzie więc zależała od przyszłej sytuacji ekonomicznej w kraju (wzrost gospodarczy będzie sprzyjał wzrostowi liczby drugich domów) i od zmian demograficznych (spadek ogólnej liczby ludności, starzenie się, wzrost liczby gospodarstw jednoosobowych może ten wzrost hamować). Tendencje urbanizacyjne, powiązane z procesami demograficznymi, prowadziły będą do postępującej depopulacji niektórych obszarów wiejskich, która może sprzyjać powstawaniu drugich domów przez adaptację gospodarstw rolnych. Z drugiej strony, postępujący proces suburbanizacji w regionach miejskich stanowi w pewnym sensie konkurencję dla rozwoju drugich domów – budowa podmiejskiego całorocznego domu może być alternatywą dla zakupu działki letniskowej, więc dynamika suburbanizacji może również wpływać na popyt na drugie domy.

Prognozując zmiany przestrzennego rozmieszczenia drugich domów w skali kraju można przypuszczać, że poza dalszym rozwojem w okolicach dużych miast, zjawisko drugich domów będzie się intensywnie rozwijało w pasie wybrzeży i na niektórych dotąd słabiej zagospodarowanych obszarach gór i pojezierzy. Poza tradycyjnymi podmiejskimi regionami

koncentracji będzie więc rosło znaczenie przede wszystkim peryferyjnie zlokalizowane obszarów atrakcyjnych przyrodniczo. Rosła będzie też liczba drugich domów powstałych z adaptacji gospodarstw rolnych, najbardziej na wiejskich obszarach depopulacyjnych wschodniej i centralnej Polski.

Wyniki ankiet z właścicielami drugich domów zlokalizowanych w Borach Tucholskich wskazują na lekkie spowolnienie tempa wzrostu liczby drugich domów w ciągu ostatnich lat po najdynamiczniejszym okresie trwającym od początku lat 90. Dwa czynniki, które mogą mieć wpływ na to spowolnienie to wzrost cen nieruchomości w ostatnim okresie oraz pojawienie się wtórnego rynku drugich domów, umożliwiającego wejście w posiadanie drugiego domu bez konieczności budowy nowego obiektu. Liczbę drugich domów w przyszłości będzie też ograniczał fakt, że część obecnych drugich domów będzie stawała się dla użytkowników domami całorocznymi. Wpływ tych czynników ma stały charakter, więc w przyszłości można spodziewać się w regionie Borów Tucholskich dalszego wzrostu liczby drugich domów, jednak wolniejszego niż przed 10–20 laty. Nowym bodźcem, który może ponownie zdynamizować rozwój drugich domów w regionie, jest otwarcie autostrady A1 znacznie poprawiającej dostępność obszaru z centralnej Polski, zwłaszcza Łodzi, której mieszkańcy już posiadają wiele drugich domów w południowej części województwa kujawsko-pomorskiego.

Obok dalszego wzrostu istniejących osiedli drugich domów nowe skupiska będą powstawać głównie na obrzeżach Borów Tucholskich, a przede wszystkim rozwijać się będzie strefa ekstensywnej kolonizacji obszaru przez drugie domy tworzona przez rozproszone obiekty zlokalizowane na dużych działkach i małe zespoły kilku-kilkunastu domów położone na rozłogach gospodarstw położonych w otoczeniu lub na granicy lasu. Rosła też będzie liczba gospodarstw rolnych adaptowanych na drugie domy. Najsilniejszego wzrostu liczby nowych drugich domów można się spodziewać w rejonie rynny Jeziora Świekatowskiego, Jezior Cekcyńskich, Błędzimia, Sucheju, Legbądu i różnych odcinków doliny Wdy. W porównaniu ze stanem obecnym model rozprzestrzeniania się drugich domów wskazuje na wyraźne zwiększenie powierzchni obszaru o znacznym prawdopodobieństwie lokalizacji nowych drugich domów, zwłaszcza w północnej części obszaru badawczego.

7.5. Wnioski aplikacyjne

Rozwój drugich domów przynosi gospodarce, społeczeństwu i środowisku obszarów recepcyjnych szereg pozytywnych i negatywnych skutków, których natężenie zależy od lokalnych uwarunkowań geograficznych, zagęszczenia, lokalizacji i charakteru technicznego

drugich domów oraz charakterystyki ich użytkowników. Na obszarach takich jak badany region Borów Tucholskich, o dużym natężeniu zjawiska drugich domów, a jednocześnie rozwiniętej funkcji turystycznej opartej na cennych walorach przyrodniczych, problematyka drugich domów powinna być szczególnie uwzględniana w planowaniu rozwoju i zagospodarowania przestrzennego po to, aby wykorzystywać je dla celów rozwoju lokalnego, jednocześnie chroniąc środowisko, krajobraz i turystyczną działalność gospodarczą przed negatywnymi efektami rozwoju drugich domów.

Władze lokalne gmin obszaru badawczego nie poświęcają wystarczającej uwagi planowemu kształtowaniu rozwoju drugich domów. W dokumentach strategicznych rola drugich domów jest zwykle ograniczana do elementu zagospodarowania przestrzennego, nie postrzega się ich jako części systemu społecznego i ekonomicznego gminy, podczas gdy właściciele drugich domów ponoszą w niej wydatki, współtworzą wizerunek gminy na zewnątrz, a część z nich po przeprowadzeniu się na stałe do drugiego domu zostanie jej mieszkańcami. Gminy zwracają uwagę na wpływ rozwoju drugich domów na środowisko, ale postulaty ochrony przed zabudową letniskową najcenniejszych obszarów i preferencji dla otwartej bazy turystycznej w najatrakcyjniejszych lokalizacjach nie mogą być realizowane bez uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a tych dla najcenniejszych obszarów uchwała się niewiele. Plany zagospodarowania przestrzennego obejmują raczej miejsca, gdzie mają powstać nowe osiedla drugich domów, a nie te, gdzie ich budowę chciałoby się ograniczyć i uregulować. Poza tym zwykle są uchwalane dla małych obszarów obejmujących jedynie niewielkie zespoły działek letniskowych (a nawet pojedyncze działki) bez ich otoczenia, co nie ogranicza późniejszego „obrastania” tych osiedli kolejnymi domami. Nawet po uchwaleniu planów często do osiedli nie doprowadzana jest zaplanowana w nich infrastruktura techniczna. Aby rozwój drugich domów przyczyniał się do lokalnego rozwoju gospodarczego bez szkód dla środowiska i krajobrazu stanowiących podstawowy zasób dla turystyki wiejskiej, trzeba celowo i konsekwentnie kształtować politykę lokalizacji takich obiektów, od dokumentów strategicznych przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego po inwestycje w infrastrukturę techniczną.

Niefektywność władz lokalnych w kontrolowaniu rozwoju drugich domów wynika nie tylko z działania gmin, ale z nieskuteczności regulacji na poziomie prawa krajowego. Prawo zagospodarowania przestrzennego, przystosowane do warunków miejskich, nie przystaje do potrzeb planowania na wiejskich obszarach rekreacyjnych. Opracowywanie planów miejscowych jest kosztowne, a studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które mogłyby określać strefy i warunki dozwolonej zabudowy letniskowej,

pozbawione są mocy prawnej. Innym problemem ograniczającym skuteczność zarządzania rozwojem drugich domów są regulacje podatkowe, które uznanie domu i działki za rekreacyjną i przez to obciążenia podatkowe właścicieli uzależniają od przeznaczenia terenu, a nie faktycznego sposobu jego użytkowania. W efekcie wiele nowych drugich domów jest budowanych jako domy mieszkalne, co ogranicza wpływy gmin z podatku od nieruchomości, jest niesprawiedliwe wobec użytkowników drugich domów zarejestrowanych jako budynki rekreacyjne, i utrudnia planowanie i zarządzanie przestrzenią gminom. Bardziej sprawiedliwe, a także korzystne z punktu widzenia badań i planowania byłoby definiowanie domów na cele podatkowe w nawiązaniu do ich faktycznego wykorzystania, co wymagałoby integracji danych w urzędowych bazach danych o ludności i nieruchomościach.

7.6. Weryfikacja hipotez badawczych

Hipoteza 1. „Liczba drugich domów w Polsce szybko i stale wzrasta, co jest warunkowane uwolnieniem rynku nieruchomości, rozwojem ekonomicznym, zmianami demograficznymi i urbanizacyjnymi.” Hipotezę tę można w pełni potwierdzić. Od lat 90. liczba drugich domów w Polsce stale rośnie w wyniku wzrostu zamożności, zmian demograficznych, migracji ze wsi do miast i uwolnienia rynku nieruchomości. Choć w przypadku regionu Borów Tucholskich tempo wzrostu liczby drugich domów w ostatnich latach spadło, to nic nie wskazuje na to, aby wzrost w najbliższym czasie się zatrzymał.

Hipoteza 2. „W ostatnich dekadach wzrosło znaczenie czynnika ekonomicznego w kształtowaniu rozwoju zjawiska drugich domów: stały się one dobrem mniej dostępnym (pod względem ekonomicznym), a ich rozwój jest warunkowany zmianami koniunktury gospodarczej.” Ta hipoteza znajduje częściowe potwierdzenie w wynikach analizy. W czasach PRL drugie domy były dobrem trudno dostępnym ze względu nie tylko na ekonomiczne, ale i administracyjne ograniczenia możliwości ich posiadania. W latach 90. dostępność drugich domów znacznie się poszerzyła. Wzrost cen nieruchomości, a także ich utrzymania (m.in. cen paliwa) w ciągu ostatnich dziesięciu lat mógł spowodować ograniczenie tej dostępności, jednak od lat 90. wzrosło też ekonomiczne zróżnicowanie drugich domów: z jednej strony powstaje coraz więcej domów o wysokim standardzie na dużych działkach, a z drugiej – prowizoryczne domki holenderskie. Nie zauważono za to na obszarze badawczym, aby kupowanie i budowa drugich domów było traktowane jako forma lokaty kapitału albo inwestycja z przeznaczeniem na wynajem, ale można się spodziewać, że tak bywa w regionach większej koncentracji ruchu turystycznego, np. na wybrzeżu.

Hipoteza 3. „Otwarcie granic w ramach Unii Europejskiej doprowadziło w ostatnich latach do pojawienia się nowej grupy kształtującej popyt na drugie domy w Polsce – obcokrajowców.” Hipoteza ta nie znalazła potwierdzenia w wynikach badań. Udział obcokrajowców wśród właścicieli drugich domów w Polsce jest znikomy. W latach 2004–2009 drugie domy w Polsce kupowało 100–150 obcokrajowców rocznie, i nic nie wskazuje, żeby te liczby znacznie wzrosły w późniejszym okresie, kiedy zniknęły ograniczenia prawne zakupu drugich domów przez obywateli krajów UE. W rękach zagranicznych właścicieli jest 0,3% domów letniskowych zlokalizowanych w województwie kujawsko-pomorskim i 2,5% drugich domów w Borach Tucholskich, jednak wśród nich dominują Polacy mieszkający za granicą.

Hipoteza 4. „W skali Polski i regionów rośnie znaczenie regionów peryferyjnych atrakcyjnych krajobrazowo w rozmieszczeniu drugich domów kosztem regionów podmiejskich, co można uznać za rozwój przestrzeni kolonizacji turystycznej poza obszary podmiejskie.” Hipoteza została potwierdzona. W Polsce wciąż najwięcej drugich domów jest zlokalizowanych w okolicach dużych miast, stosunkowo najwięcej nowych obiektów powstaje na obszarach peryferyjnych o wysokich walorach turystycznych. Na obszarze badawczym Borów Tucholskich liczba drugich domów rosła w ostatnich dekadach szybciej niż w całej Polsce, co potwierdza założenie, że rozwój tego zjawiska jest bardziej intensywny na obszarach peryferyjnych niż na obszarach podmiejskich.

Hipoteza 5. „Rozwój drugich domów tworzy w miejscach o szczególnych walorach przyrodniczych, głównie nad jeziorami, nowe przestrzenie kolonizacji turystycznej (z nowymi elementami zagospodarowania, przekształcającymi krajobraz), a na obszarach rolniczych o niskiej produktywności i wysokiej atrakcyjności krajobrazowej – przestrzenie asymilacji turystycznej (zintegrowane z istniejącym zagospodarowaniem, nieprzekształcające krajobrazu).” Hipoteza została częściowo potwierdzona. Rozwój drugich domów tworzy przestrzeń kolonizacji turystycznej. Jednak adaptacja istniejącej zabudowy na drugie domy nie tworzy przestrzeni asymilacji turystycznej, ponieważ nie zachodzi zwykle w rolniczym otoczeniu, ale w śródlęsnych wsiach o zanikającej funkcji rolniczej, lub w sąsiedztwie celowo wybudowanych domów letniskowych, więc nie integruje się z istniejącym krajobrazem wiejskim, a raczej współtworzy przestrzeń kolonizacji turystycznej.

Hipoteza 6. „Proces rozwoju przestrzennego drugich domów ma cechy dyfuzji przestrzennej: decydującą rolę w wyborze lokalizacji pełni przepływ informacji, rozwój zjawiska następuje na ogół w miejscach, gdzie ono już występuje, a o pojawieniu się nowych ognisk rozwoju decyduje aktywność kluczowych aktorów.” Hipoteza została potwierdzona. Rozwój drugich domów ma cechy dyfuzji przestrzennej: rozprzestrzenia się z ognisk – skupień

drugich domów powstałych wskutek działań zorganizowanych grup nabywców, zakładów pracy, w wyniku inicjatywy pojedynczych właścicieli sprzedających swoje działki lub władz gmin. Dalszy rozwój drugich domów w sąsiedztwie takich ognisk wynika z mechanizmu przepływu informacji i regulacji planowania przestrzennego. Ostatnio szybko rośnie jednak liczba drugich domów i ich niewielkich skupień powstających w izolacji od istniejących już osiedli.

Hipoteza 7. „Rozwój przestrzenny drugich domów jest zjawiskiem żywiołowym, nie poddającym się kontroli planistycznej. Powoduje to nadmierny wzrost i rozproszenie zabudowy na obszarach atrakcyjnych krajobrazowo.” Hipoteza została zweryfikowana pozytywnie. Celowe planowanie przestrzenne obszarów budowy drugich domów ma raczej na celu stymulowanie, a nie kontrolę i ograniczanie ich rozwoju. Większość drugich domów powstaje na mocy decyzji o warunkach zabudowy, a więc w sposób bezplanowy, a część również nielegalnie. Skutkuje to coraz większym rozproszeniem zabudowy letniskowej w strefach o wysokich walorach krajobrazowych, a przez to degradacją wizualną krajobrazu, ograniczeniem możliwości rozwoju otwartej bazy turystycznej, ograniczeniem dostępności lasu i jezior oraz słabym wyposażeniem drugich domów w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, powodującym zagrożenie zanieczyszczeniem wód.

7.7. Zakończenie

Wyniki badania wskazują, że rozwój drugich domów w Polsce jest w ostatnich dekadach zjawiskiem bardzo dynamicznym, stanowiącym jeden z głównych czynników przemian atrakcyjnych krajobrazowo obszarów wiejskich. Popyt na drugie domy jest tworzony przez potrzeby rekreacyjne zamożniejszej, wysoko wykształconej ludności miejskiej, a zaspokajany przez zakup nieruchomości wiejskich i budowę nowych domów we wcześniej niezabudowanych lokalizacjach. Zjawisko drugich domów rozprzestrzenia się zarówno w skali regionalnej jak i lokalnej na wcześniej niezagospodarowane tereny, i stanowi główny element procesu kolonizacji turystycznej, a także urbanizacji atrakcyjnych krajobrazowo obszarów wiejskich Polski.

Możliwość uogólniania wyników przedstawionych badań jest ograniczona wyborem przestrzennego zasięgu analiz oraz doбором metod badawczych. Zasadniczą część pracy poświęcono analizie obszaru Borów Tucholskich stanowiącej studium przypadku regionu z rozwijającym się zjawiskiem drugich domów. Takie wąskie przestrzenne ujęcie problemu było konieczne ze względu na potrzebę przeprowadzenia badań terenowych. Nie wiadomo, na

ile wnioski z analizy można przenosić na inne obszary kraju, a na ile są specyficzne dla obszaru badawczego. Można się jednak spodziewać, że przynajmniej inne obszary pojezierne położone poza strefami podmiejskimi dużych miast cechują się zbliżoną charakterystyką i dynamiką zjawiska drugich domów. Pewne ograniczenia możliwości uogólniania wyników badania są też związane z zastosowanymi w pracy metodami badawczymi. Wykorzystane w pracy metody GIS i ankietowe dostarczyły wielu informacji o celowo wybudowanych w nowych lokalizacjach drugich domach, ale znacznie mniej – o istotnej kategorii drugich domów powstałych z adaptacji domów wiejskich i gospodarstw rolnych.

Zjawisko drugich domów, jego rozwój i skutki, jakie wywiera na obszary recepcyjne, wciąż pozostaje otwartym polem badawczym. W sytuacji braku wiarygodnych danych statystycznych na temat tego zjawiska potrzebne są dalsze regionalne studia opisowe, które pozwolą lepiej poznać geografie drugich domów w Polsce. Szczególna uwaga powinna być poświęcona dotąd najmniej poznanym drugim domom występującym w rozproszeniu na obszarach wiejskich, w tym adaptowanym gospodarstwach rolnym. W sytuacji stale rosnącej liczby i znaczenia drugich domów należy też dalej badać skutki rozwoju drugich domów dla obszarów recepcyjnych: ich środowiska, gospodarki i lokalnych społeczności.

Bibliografia

- Adamiak, C., 2012, *Uwarunkowania rozmieszczenia drugich domów w wybranych krajach Europy*, w: K. Fortuniak, J. Jędruszkiewicz, and M. Zieliński (red.), *Przestrzeń w badaniach geograficznych*, WNG UŁ, Łódź, s.268–274.
- Adamiak, C., 2013, *Zagraniczne drugie domy – nowa forma międzynarodowej mobilności w Europie*, w: P. Kraż, J. Hibner, J. Koj, J. Balon (red.), *Współczesne problemy i kierunki badawcze w geografii*, IGiGP UJ, Kraków, s.13–24.
- Adamiak, C., Sokołowski, D., 2012, *Popytowe uwarunkowania indywidualnego osadnictwa turystycznego w Polsce*, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne Problemy Usług*, 83, s. 27–43.
- Åkerlund, U., 2012, *Selling a place in the sun: international property mediation as production of lifestyle mobility*, *Anatolia*, 23, 2, s. 251–267.
- Albarre, G., 1977, *The Impact of Second Homes*, w: J.T. Coppock (red.), *Second Homes: Curse or Blessing?*, Pergamon, Oxford, s.139–153.
- Aldskogius, H., 1967, *Vacation home settlement in the Siljan region*, *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 49, 2, s. 69–95.
- Aledo, A., Mazón, T., 2004, *Impact of residential tourism and the destination life cycle theory*, w: F.D. Pineda, C.A. Brebbia, M. Mugica, *Sustainable Tourism*, WIT Press, s.25–36.
- Ball, M., 2005, *The second home boom*, *Appraisal Journal*, 73, 3, s. 240–248.
- Bank Danych Lokalnych*, Główny Urząd Statystyczny, stat.gov.pl/bdl, dostęp: 10.02.2014.
- Bański, J., Wesołowska, M., 2010, *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*, 94, 2, s. 116–126.
- Baschmakoff, N., Ristolainen, M. (red.), 2009, *The Dacha Kingdom: Summer Dwellers and Dwellings in the Baltic Area*, Aleksanteri Institute, Helsinki.
- Baza Danych Gmina*, Instytut Turystyki, www.intur.com.pl/gmina.php, dostęp: 10.02.2014.
- Baza Danych Ogólnogeograficznych*, CODGiK.
- Bednarek-Szczepańska, M., 2011, *Mit o agroturystyce jako szansie rozwojowej dla polskiej wsi*, *Czasopismo Geograficzne*, 82, 3, s. 249–270.
- Bednarek-Szczepańska, M., Więckowski, M., 2013, *Możliwości pozyskania danych na temat zagospodarowania turystycznego oraz propozycje wskaźników*, w: P. Śleszyński (red.), *Wskaźniki zagospodarowania i ładu przestrzennego w gminach*, Biuletyn KPZK PAN, Warszawa, s.143–163.
- Beim, M., 2009, *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej*, Bogucki Wyd. Nauk., Poznań.
- Bell, M., 1977, *The Spatial Distribution of Second Homes: A Modified Gravity Model*, *Journal of Leisure Research*, 9, 3, s. 225–233.
- Bidwell, R.D., 2004, *Explaining the spatial distribution of second homes in Okanogan County, WA*, PBAF 599 – Final Paper, University of Washington, Seattle.
- Brida, J.G., Osti, L., Santifaller, E., 2011, *Second homes and the need for policy planning*, *Tourismos: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6, 1, s. 141–163.
- Brudnicki, R., 2006, *Spoleczno-ekonomiczne uwarunkowania zachowań turystycznych mieszkańców Torunia*, UMK, Toruń.
- Budownictwo lotniskowe w świetle lustracji VII-XI 1980 roku*, 1981, MAGTiOŚ, Warszawa.
- Buildings and Free-time Residences 2011, 2012*, Statistics Finland, Helsinki.
- Buller, H., Hoggart, K., 1994, *International counterurbanization: British migrants in rural France*, Ashgate, Aldershot.

- Burby, R.J., Donnelly, T.G., Weiss, S.F., 1972, *Vacation home location: A model for simulating the residential development of rural recreation areas*, *Regional Studies*, 6, 4, s. 421–439.
- Butler, R.W., 1980, *The Concept of a Tourist Area Life Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources*, *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 24, 1, s. 5–12.
- Butler, R.W. (red.), 2006, *The Tourism Area Life Cycle. Vol. 1–2*, Channel View, Clevedon.
- Caldwell, M.L., 2011, *Dacha Idylls: Living Organically in Russia's Countryside*, University of California Press, Berkeley-Los Angeles-London.
- Casado Díaz, M.A., 1999, *Socio-demographic impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain*, *International Journal of Tourism Research*, 1, 4, s. 223–237.
- Casado Díaz, M.A., 2004, *Second Homes in Spain*, w: M. Hall, D.K. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: between elite landscape and common ground*, Channel View, Clevedon, s.215–232.
- Chaplin, D., 1999, *Consuming work/productive leisure: the consumption patterns of second home environments*, *Leisure Studies*, 18, 1, s. 41–55.
- Chlebowski, B. (red.), 1892, *Słownik geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, Druk "Wiek", Warszawa, s. 594–596.
- Choiński, A., 2006, *Katalog jezior Polski*, UAM, Poznań.
- Cichomski, B., Jerzyński, T., Zieliński, M., 2013, *Polskie Generalne Sondáže Społeczne: skumulowany komputerowy zbiór danych 1992-2010*.
- Clarke, S., Varshavskaya, L., Alasheev, S., Karelina, M., 2000, *The Myth of the Urban Peasant*, *Work, Employment and Society*, 14, 3, s. 481–499.
- Clendenning, G., Field, D.R., 2005, *Seasonal residents: members of community or part of the scenery?* w: G.P. Green, S.C. Deller, D.W. Marcouiller (red.), *Amenities and Rural Development: Theory, Methods and Public Policy*, Edward Elgar, Cheltenham, s.216–236.
- Clout, H.D., 1971, *Second Homes in the Auvergne*, *Geographical Review*, 61, 4, s. 530–553.
- Clout, H.D., 1972, *Second homes in the United States*, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 63, 6, s. 393–401.
- Clout, H.D., 1977, *Résidences Secondaires in France*, w: J.T. Coppock (red.), *Second Homes: Curse or Blessing?*, Pergamon, Oxford, s.47–62.
- Cohen, E., 1974, *Who is a tourist? A conceptual clarification*, *Sociological Review*, 22, 4, s. 527–555.
- Coppock, J.T., 1977, *Second homes in Perspective*, w: J.T. Coppock (red.), *Second Homes: Curse or Blessing?* Pergamon, Oxford, s.1–15.
- Corine Land Cover*, clc.gios.gov.pl, dostęp: 10.02.2014.
- Cribier, F., 1973, *Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises*, *Études rurales*, 49/50, s. 181–204.
- Csordás, L., 1999, *Second homes in Hungary*, w: A. Duró (red.), *Spatial research in support of the European integration*, Centre for Regional Studies, Pécs, s.145–160.
- Delgado Viñas, C., Gil de Arriba, C., Hortelano Mínguez, L.A., Plaza Gutiérrez, J.I., 2005, *Tercialización turística y difusión urbana en un espacio rural de montaña: la segunda residencia en el sector central de la Cordillera Cantábrica*, w: T. Mazón, A. Aledo (red.), *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, Universidad de Alicante, Alicante, s.157–172.
- Deller, S.C., Marcouiller, D.W., Green, G.P., 1997, *Recreational housing and local government finance*, *Annals of Tourism Research*, 24, 3, s. 687–705.

- Derek, M., Kowalczyk, A., 2008, Czy "drugie domy" mogą być czynnikiem rozwoju lokalnego?, w: L. Mazurkiewicz, A. Kowalczyk (red.), *Spoleczności lokalne a turystyka. Aspekty społeczne, kulturowe, ekonomiczne*, AWF, Warszawa, s.249–271.
- Dębski, L.A., 1980, *Budownictwo "drugich domów" - stan obecny i trendy rozwoju (na przykładzie gmin podpoznańskich)*, *Problemy Turystyki*, 1, 7, s. 88–103.
- Di, Z.X., McArdle, N., Masnick, G.S., 2001, *Second Homes: What, How Many, Where and Who*, Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
- Diagnoza społeczna: zintegrowana baza danych, 2013, www.diagnoza.com, dostęp: 11.15.2013.
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., Smit, L., 2005, *Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained*, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 96, 2, s. 139–152.
- Domański, R., 2000, *Sieci neuronowe – rozpoznawanie możliwości zastosowań*, *Przegląd Geograficzny*, 72, 4, s. 347–354.
- Domański, R., 2004, *Geografia ekonomiczna. Ujęcie dynamiczne*, PWN, Warszawa.
- Drzewiecki, M., 1980, *Rola turystyki w rozwoju ekonomicznym wsi pomorskich*, Instytut Turystyki, Warszawa.
- Dysarz, R., 1993, *Charakter przekształceń środowiska geograficznego obszarów użytkowanych rekreacyjnie na wybranych przykładach w strefie pojezierzy*, WSP, Bydgoszcz.
- Dysarz, R., 2002, *Tucholski Park Krajobrazowy. Zasady ochrony i użytkowania w świetle planu ochrony*, w: M. Ławrynowicz, B. Różga (red.), *Tucholski Park Krajobrazowy 1985-2000. Stan poznania*, UŁ, Łódź, s.7–31.
- Dysarz, R., Giętkowski, T., Szumińska, D., 2005, *Badania geograficzne Borów Tucholskich*, w: W. Jastrzębski, J. Woźny (red.), *Dziedzictwo kulturowe i przyrodnicze Borów Tucholskich, stan badań i potrzeby badawcze, materiały z sesji naukowej 19.11.2005 Tuchola*, Wyd. LOGO, Bydgoszcz–Tuchola, s.24–50.
- Dziegieć, E., 1987, *Przemiany osadnictwa wiejskiego pod wpływem turystyki i wypoczynku w świetle literatury*, *Acta Universitatis Lodziensis, Turyzm*, 3, s. 7–31.
- Faracik, R., 2006, *Turystyka w strefie podmiejskiej Krakowa*, IGiGP UJ, Kraków.
- Farstad, M., Rye, J.F., 2013, *Second home owners, locals and their perspectives on rural development*, *Journal of Rural Studies*, 30, s. 41–51.
- Flognfeldt, T., Tjørve, E., 2013, *The Shift from Hotels and Lodges to Second-Home Villages in Mountain-Resort Accommodation*, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13, 4, s. 332–352.
- Frenkel, I., 2011, *Drugie domy w badaniach GUS*, w: K. Heffner, A. Czarnecki (red.), *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*, IRWiR PAN, Warszawa, s.45–67.
- Fritz, R.G., 1982, *Tourism, Vacation Home Development and Residential Tax Burden: A Case Study of the Local Finances of 240 Vermont Towns*, *American Journal of Economics and Sociology*, 41, 4, s. 375–385.
- Fronczak, K., 2007, *Leśne kompleksy promocyjne. Las w dziewiętnastu odłogach*, Centrum Informacyjne Lasów Państwowych, Warszawa.
- Gallent, N., 1997, *Improvement grants, second homes and planning control in England and Wales: A policy review*, *Planning Practice and Research*, 12, 4, s. 401–411.
- Gallent, N., Mace, A., Tewdwr-Jones, M., 2003, *Dispelling a myth? Second homes in rural Wales*, *Area*, 35, 3, s. 271–284.
- Gallent, N., Mace, A., Tewdwr-Jones, M., 2005, *Second Homes: European Perspectives and UK Policies*, Ashgate, Aldershot.
- Gallent, N., Tewdwr-Jones, M., 2000, *Rural second homes in Europe: Examining housing supply and planning control*, Ashgate, Aldershot.

- Gallent, N., Tewdwr-Jones, M., 2001, *Second Homes and the UK Planning System*, Planning Practice and Research, 16, 1, ss. 59–69.
- García González, J.A., Cebrián Abellán, F., Panadero Moya, M., 2008, *El turismo de segunda residencia en el interior peninsular*, Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, 12, 270 (94).
- Gardavský, V., 1977, *Second homes in Czechoslovakia*, w: J.T. Coppock (red.), *Second Homes: Curse or Blessing?* Pergamon, Oxford, s. 63–74.
- Gartner, W.C., 1987, *Environmental impacts of recreational home developments*, Annals of Tourism Research, 14, 1, s. 38–57.
- Gartner, W.C., Chappelle, D.E., Girard, T.C., 1996, *The Influence of Natural Resource Characteristics on Property Value: A Case Study*, Journal of Travel Research, 35, 1, s. 64–71.
- Gaś, M., 1997, *“Drugie domy” jako element zagospodarowania turystycznego wsi w strefie podmiejskiej Krakowa*, Folia Geographica Seria Geogr.-Oecon., 29/30, s. 91–104.
- Geoportal, www.geoportal.gov.pl, dostęp: 02.28.2011.
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, geoserwis.gdos.gov.pl/mapy, dostęp: 10.02.2014.
- Giętkowski, T., 2008, *Problemy wyznaczania granicy regionu na przykładzie Borów Tucholskich*, Problemy Ekologii Krajobrazu, 20, s. 209–217.
- Girard, T.C., Gartner, W.C., 1993, *Second Home Second View: Host Community Perceptions*, Annals of Tourism Research, 20, 4, s. 685–700.
- Godbey, G., Bevins, M.I., 1987, *The Life Cycle of Second Home Ownership: A Case Study*, Journal of Travel Research, 25, 3, s. 18–22.
- González Reverté, F., 2005, *La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos y retos*, w: T. Mazón, A. Aledo (red.), *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, Universidad de Alicante, Alicante, s.73–104.
- Gorczyca, M., 1983, *Przestrzenne rozmieszczenie budownictwa letniskowego*, Wiadomości Statystyczne, 29, 5, s. 24–29.
- Gospodarstwa domowe w 2011 roku – wyniki spisu ludności i mieszkań 2011, 2013, GUS, Warszawa.
- Groch, J., 1977, *Letnie domki na Zarabiu jako przykład budownictwa rekreacyjnego dla mieszkańców Krakowa*, Folia Geographica Seria Geogr.-Oecon., 10, s. 131–140.
- Grucza, J., Grucza, K., 2007, *Kolonizacja turystyczna Pojezierza Kaszubskiego na przykładzie gmin Sierakowice i Sulęczyño*, Słupskie Prace Geograficzne, 3, s. 203–215.
- Gutry-Korycka, M. (red.), 2005, *Urban sprawl Warsaw agglomeration: case study*, UW, Warszawa.
- Halfacree, K., 2012, *Heterolocal Identities? Counter-Urbanisation, Second Homes, and Rural Consumption in the Era of Mobilities*, Population, Space and Place, 18, 2, s. 209–224.
- Hall, C.M., 2005, *Space-Time Accessibility and the TALC: The Role of Geographies of Spatial Interaction and Mobility in Contributing to an Improved Understanding of Tourism*, w: R.W. Butler (red.), *The Tourism Area Life Cycle Vol. 2: Conceptual and Theoretical Issues*, Channel View, Clevedon, s.83–100.
- Hall, C.M., Müller, D.K., 2004a, *Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited*, w: C.M. Hall, D. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View, Clevedon, s.3–14.
- Hall, C.M., Müller, D.K. (red.), 2004b, *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View, Clevedon.
- Hall, M.C., Williams, A.M. (red.), 2002, *Tourism and migration: new relationships between production and consumption*, Kluwer Academic Publ., Dordrecht.

- Halseth, G., 1998, *Cottage Country in Transition: A Social Geography of Change and Contention in the Rural-Recreational Countryside*, McGill-Queen's University Press, Montreal & Kingston.
- Halseth, G., 2004, *The "Cottage" Privilege: Increasingly Elite Landscapes of Second Homes in Canada*, w: C.M. Hall, D. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View, Clevedon, s.35–54.
- Haładaj, E., 1987, *Architektura osiedli wypoczynkowych wokół Łodzi*, Acta Universitatis Lodziensis, Turyzm, 3, s. 119–136.
- Heffner, K., 2011, *Zakres i zróżnicowanie przestrzenne zjawiska drugich domów*, w: K. Heffner, A. Czarnecki (red.), *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*, IRWiR PAN, Warszawa, s. 69–87.
- Heffner, K., Czarnecki, A. (red.), 2011, *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*, IRWiR PAN, Warszawa.
- Henclik, Z., 1983, *Budownictwo letniskowe w aglomeracjach miejskich w Polsce*, Biuletyn IKŚ, 10, 5/6, s. 24–28.
- Hidle, K., Ellingsen, W., Cruickshant, J., 2010, *Political Conceptions of Second Home Mobility*, Sociologia Ruralis, 50, 2, s. 139–155.
- Hiltunen, M.J., Rehunen, A., 2014, *Second home mobility in Finland: Patterns, practices and relations of leisure oriented mobile lifestyle*, Fennia – International Journal of Geography, 192, 1, s. 1–22.
- Hoggart, K., Buller, H., 1994, *Property agents as gatekeepers in British house purchases in rural France*, Geoforum, 25, 2, s. 173–187.
- Hoggart, K., Buller, H., 1995, *Geographical Differences in British Property Acquisitions in Rural France*, Geographical Journal, 161, 1, s. 69–78.
- Hoggart, K., Paniagua, A., 2001, *The restructuring of rural Spain?*, Journal of Rural Studies, 17, 1, s. 63–80.
- Hoogendoorn, G., Visser, G., Marais, L., 2009, *Changing Countrysides, Changing Villages: Second Homes in Rhodes, South Africa*, South African Geographical Journal, 91, 2, s. 75–83.
- Hoogendoorn, G., Visser, G., 2011, *Economic Development Through Second Home Development: Evidence From South Africa*, Tijdschrift voor economische en sociale geografie, 102, 3, s. 275–289.
- Hosmer, D.W., Lemeshow, S., 2000, *Applied Logistic Regression*, Wiley-Interscience, New York, s. 392.
- Housing in England 2006/07: A report based on the 2006/07 Survey on English Housing, carried out by the National Centre for Social Research*, 2008, Londyn.
- Hui, E.C.M., Yu, K.H., 2009, *Second homes in the Chinese Mainland under "one country, two systems": A cross-border perspective*, Habitat International, 33, 1, s. 106–113.
- Huijbens, E.H., 2012, *Sustaining a Village's Social Fabric?*, Sociologia Ruralis, 52, 3, s. 332–352.
- IBM SPSS Neural Networks 21*, 2012.
- Insee, www.insee.fr, dostęp: 14.01.2013.
- Instituto Nacional de Estadística, www.ine.es, dostęp: 30.11.2010.
- Iwicki, S., 1990, *Wypoczynek w Borach Tucholskich*, Centralny Ośrodek Informacji Turystycznej. Oddział w Bydgoszczy, Bydgoszcz.
- Jaakson, R., 1986, *Second-home domestic tourism*, Annals of Tourism Research, 13, 3, s. 367–391.
- Jagusiewicz, A., Byszewska-Dawidek, M., 2010, *Turystyka wiejska w 2010 roku i założenia jej rozwoju*, Instytut Turystyki, Warszawa.

- Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J., 2011, *Charakterystyka drugich domów*, w: K. Heffner i A. Czarnecki, *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*, IRWiR PAN, Warszawa, s.89–112.
- James, G., Witten, D., Hastie, T., Tibshirani, R., 2013, *An Introduction to Statistical Learning with Applications in R*, Springer, New York.
- Janoschka, M., Haas, H. (red.), 2014, *Contested Spatialities, Lifestyle Migration and Residential Tourism*, Routledge, Abingdon.
- Jansson, B., Müller, D.K., 2003, *Fritidsboende i Kvarken*, Umeå University, Umeå.
- Jaroszewska-Brudnicka, R., Brudnicki, R., 2013a, *Kreowanie nowych produktów turystycznych na obszarach przyrodniczo cennych*, *Studia i Materiały CEPL*, 37, s. 144–150.
- Jaroszewska-Brudnicka, R., Brudnicki, R., 2013b, *Zastosowanie metody interpretacji dziedzictwa w kanalizacji ruchu turystycznego na przykładzie Borów Tucholskich*, *Studia i Materiały CEPL*, 37, s. 60–65.
- Jażewicz, I., 2011, *Przestrzeń turystyczna Pojezierza Drawskiego na przykładzie gminy Czaplinek i Złocieniec*, w: M. Durydiwka, K. Duda-Gromada (red.), *Przestrzeń turystyczna. Czynniki, różnorodność, przemiany*, WGiSR UW, Warszawa, s. 251–261.
- Jordan, J.W., 1980, *The summer people and the natives: some effects of tourism in a Vermont vacation village*, *Annals of Tourism Research*, 7, 1, s. 34–55.
- Kaltenborn, B.P., 1997, *Nature of place attachment: A study among recreation homeowners in Southern Norway*, *Leisure Sciences: An Interdisciplinary Journal*, 19, 3, s. 175–189.
- Kaltenborn, B.P., 1998, *The alternate homes - motives of recreation home use*, *Norsk Geografisk Tidsskrift – Norwegian Journal of Geography*, 52, 3, s. 121–134.
- Kaltenborn, B.P., Andersen, O., Nellemann, C., 2007, *Second home development in the Norwegian mountains: Is it outgrowing the planning capability?*, *International Journal of Biodiversity Science and Management*, 3, 1, s. 1–11.
- Kauppi, P., Rusanen, J., 2009, *A Grid Cell Viewpoint to Resorts: Case Studies in Northern Finland*, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 9, 1, s. 1–21.
- Kelly, G., Hosking, K., 2008, *Nonpermanent Residents, Place Attachment, and “Sea Change” Communities*, *Environment and Behavior*, 40, 4, s. 575–594.
- Kielczewska-Zaleska, M., 1956, *O powstaniu i przeobrażaniu kształtów wsi Pomorza Gdańskiego*, IG PAN, Warszawa.
- Klimczak, K., 2009, *Inwestycje mieszkańców miast na terenach atrakcyjnych turystycznie – drugie domy*, w: E. Kacprzak, B. Maćkiewicz, P. Motek (red.), *Uwarunkowania i rozwój rynku nieruchomości niezabudowanych na obszarach atrakcyjnych turystycznie w powiecie puławskim*, Bogucki Wyd. Nauk., Poznań, s.17–25.
- Komppula, R., Reijonen, H., Timonen, T., 2008, *Vacation home owner’s willingness to lease through an intermediary - A case study of two Finnish ski resorts*, w: P. Keller, T. Bieger (red.), *Real Estate and Destination Development in Tourism. Successful Strategies and Instruments*, Erich Schmidt Verlag, Berlin, s. 285–300.
- Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*, 2011, MIR, Warszawa.
- Kondo, M.C., Rivera, R., Rullman, S., 2012, *Protecting the idyll but not the environment: Second homes, amenity migration and rural exclusion in Washington State*, *Landscape and Urban Planning*, 106, 2, s. 174–182.
- Kondracki, J., 2011, *Geografia regionalna Polski*, PWN, Warszawa.
- Kowalczyk, A., 1986, *Second Homes Ownership in the Urban Environment. The case of Warsaw*, *Miscellanea Geographica*, 2, s. 215–221.
- Kowalczyk, A., 1990, *Second homes and functional changes in the suburban zone of Warsaw*, *Miscellanea Geographica*, 4, s. 197–204.

- Kowalczyk, A., 1992, *Morphological analysis of recreational settlements in the region of Warsaw*, *Miscellanea Geographica*, 5, s. 153–161.
- Kowalczyk, A., 1993, *Percepcja jakości wypoczynku w drugim domu (na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy)*, *Turyzm*, 3, 2, s. 33–49.
- Kowalczyk, A., 1994, *Geograficzno-społeczne problemy zjawiska "drugich domów"*, WGiSR UW, Warszawa.
- Kowalczyk, A., 2003, *Second homes twenty years later: the case of the commune Jadów*, *Acta Universitatis Carolinae: Geographica*, 38, 1, s. 181–191.
- Kowalczyk, A., 2011, "Geograficzne" aspekty przestrzeni turystycznej (nowe spojrzenie na koncepcję przestrzeni turystycznej), w: M. Durydiwka, K. Duda-Gromada (red.), *Przestrzeń turystyczna. Czynniki, różnorodność, przemiany*, WGiSR UW, Warszawa, s. 29–38.
- Kowalczyk, A., Derek, M., 2010, *Zagospodarowanie turystyczne*, PWN, Warszawa.
- Kowalewski, A., Mordasewicz, J., Osiatyński, J., Regulski, J., Stępień, J., Śleszyński, P., 2013, *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Warszawa.
- Kowalewski, G., 2002, *Granice Borów Tucholskich*, w: J. Banaszak, K. Tobolski (red.), *Park Narodowy "Bory Tucholskie" na tle projektowanego rezerwatu biosfery*, Park Narodowy "Bory Tucholskie", Charzykowy, s.121–138.
- Kozłowski, S. (red.), 2006, *Żywiłowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, *Ekonomia i Środowisko*, Białystok.
- Kremerik, F., 2002, *A little place in the country: A profile of Canadians who own vacation property*, *Canadian Social Trends*, Statistics Canada – Catalogue No. 11-008, s. 12–14.
- Krukowska, R., 2009, *Pojezierze Łęczyńsko-Włodawskie – funkcja turystyczna regionu*, *Folia Turistica*, 21, s. 165–184.
- Krukowska, R., 2011, *Przestrzeń turystyczna Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego*, w: M. Durydiwka, K. Duda-Gromada (red.), *Przestrzeń turystyczna. Czynniki, różnorodność, przemiany*, WGiSR UW, Warszawa, s. 271–278.
- Krukowska, R., Skowronek, E., Krukowski, M., 2005, *Wpływ użytkowania rekreacyjnego na przemiany krajobrazu gminy Włodawa w latach 1980-2005*, *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 27, s. 217–224.
- Krysiak, S., 2009, *Ekologiczne aspekty przemian krajobrazów wiejskich Polski środkowej na obszarach występowania osadnictwa turystycznego*, *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 25, s. 19–26.
- Krysiak, S., 2010, *Transformacja krajobrazów wiejskich regionu łódzkiego pod wpływem rozwoju funkcji turystycznych*, *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 27, s. 231–237.
- Krzymowska-Kostrowicka, A., 1997, *Geoekologia turystyki i wypoczynku*, PWN, Warszawa.
- Kus, A., 2013, *90-metrowy radioteleskop*, *Głos Uczelni*, 2/2013, s. 12–14.
- Ladányi, J., 1995, *Market, state and Informal networks in the growth of private housing in Hungary*, w: R. Forrest, A. Murie (red.), *Housing and family wealth: comparative international perspectives*, Routledge, London, s. 202–214.
- Lampič, B., Mrak, I., 2012, *Globalization and foreign amenity migrants: the case of foreign home owners in the Pomurska region in Slovenia*, *European Countryside*, 4, 1, s. 45–56.
- Lijewski, T., Mikułowski, B., Wyrzykowski, J., 2008, *Geografia turystyki Polski*, PWE, Warszawa.
- Lipkina, O., 2013, *Motives for Russian Second Home Ownership in Finland*, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13, 4, s. 299–316.
- Lista 500 Polityki 2012*, www.lista500.polityka.pl, dostęp: 10.02.2014.
- Liszewski, S., 1995, *Przestrzeń turystyczna*, *Turyzm*, 5, 2, s. 87–103.

- Liszewski, S., 2005, *Metropolitalny region turystyczno-wypoczynkowy. Przykład miasta Łodzi*, *Turyzm* 15, 1-2, s. 121–138.
- Liszewski, S., 2009, *Przestrzenie turystyki i osadnictwo turystyczne*, w: G. Gołębski (red.), *Kompendium wiedzy o turystyce*, PWN, Warszawa, s. 95–128.
- Ljungdahl, S.G., 1938, *Sommar-Stockholm*, *Ymer*, 2-4, s. 218–242.
- Löfgren, O., 1999, *On Holiday: A History of Vacationing*, University of California Press, Berkeley.
- Lorens, P. (red.), 2005, *Problem suburbanizacji*, Urbanista, Warszawa.
- Lovell, S., 2003, *Summerfolk: A History of the Dacha, 1710-2000*, Cornell University Press, Ithaca.
- Lundgren, J.O.J., 1974, *On access to recreational lands in dynamic metropolitan hinterlands*, *Tourism Review*, 29, 4, s. 124–131.
- Łoboda, J., 1983, *Rozwój koncepcji i modeli przestrzennej dyfuzji innowacji*, UW, Wrocław.
- MacQueen, J.B., 1967, *Some Methods for Classification and Analysis of Multivariate Observations*, w: L.M. Le Cam, J. Neyman (red.), *Proceedings of the fifth Berkeley Symposium on Mathematical Statistics and Probability*, University of California Press, Berkeley, s. 281–297.
- Makowska-Iskierka, M., 2011, *Procesy urbanizacyjne na terenach turystyczno-wypoczynkowych strefy podmiejskiej Łodzi*, ŁTN, Łódź.
- Mantey, D., 2011, *Żywiłowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*, WGiSR UW, Warszawa.
- Marcouiller, D.W., Green, G.P., Deller, S.C., Sumathi, N.R., 1996, *Recreational Homes and Regional Development: A Case Study from the Upper Great Lakes States*, University of Wisconsin, Madison.
- María, J., Martínez, S., 2011, *Housing in Spain within a new economic model. The role and limits of the tourist sector – towards the decline of a cycle?*, *Cuadernos de Turismo*, 27, s. 1157–1159.
- Marjavaara, R., 2007, *The Displacement Myth: Second Home Tourism in the Stockholm Archipelago*, *Tourism Geographies*, 9, 3, s. 296–317.
- Marjavaara, R., 2009, *An Inquiry Into Second-Home-Induced Displacement*, *Tourism and Hospitality Planning and Development*, 6, 3, s. 207–219.
- Marjavaara, R., Müller, D.K., 2007, *The Development of Second Homes' Assessed Property Values in Sweden 1991-2001*, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 7, 3, s. 202–222.
- Matarrita-Cascante, D., Stedman, R., Luloff, A.E., 2010, *Permanent and Seasonal Residents' Community Attachment in Natural Amenity-Rich Areas*, *Environment and Behavior*, 42, 2, ss. 197–220.
- Matczak, A., 1984, *Próba wykorzystania analizy morfologicznej do określenia funkcji wypoczynkowej osiedli w strefie podmiejskiej Łodzi*, *Problemy Turystyki*, 2, s. 93–97.
- Matczak, A., 1986, *Budownictwo lotniskowe w strefie podmiejskiej Łodzi*, *Acta Universitatis Lodzensis, Folia Geographica*, 7, s. 137–166.
- Mather, A.S., Hill, G., Nijnik, M., 2006, *Post-productivism and rural land use: cul de sac or challenge for theorization?*, *Journal of Rural Studies*, 22, 4, s. 441–455.
- Mathieson, A., Wall, G., 1982, *Tourism: Economic, Physical and Social Impacts*, Longman, London.
- Mazón, T., 2006, *Inquiring into residential tourism: The Costa Blanca case*, *Tourism and Hospitality Planning and Development*, 3, 2, s. 89–97.
- Mazón, T., Aledo, A. (red.), 2005, *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, Universidad de Alicante, Alicante.

- McCarthy, J., 2008, *Rural geography: globalizing the countryside*, Progress in Human Geography, 32, 1, s. 129–137.
- McHugh, K.E., 1990, *Seasonal Migration as a Substitute for, or Precursor to, Permanent Migration*, Research on Aging, 12, 2, s. 229–245.
- McHugh, K.E., Hogan, T.D., Happel, S.K., 1995, *Multiple residence and cyclical migration: a life course perspective*, Professional Geographer, 47, 3, s. 251–267.
- McIntyre, N., Williams, D.R., McHugh, K.E. (red.), 2006, *Multiple dwelling and tourism: negotiating place, home and identity*, CABI, Wallingford.
- McWatters, M.R., 2009, *Residential Tourism: (De)Constructing Paradise*, Channel View, Bristol.
- Michalak, J., 1978, *Przestrzenne zagospodarowanie wsi letniskowych*, IKŚ, Warszawa.
- Mika, M., 1997, *Drugie domy w Beskidzie Śląskim*, Turyzm, 7, 1, s. 25–42.
- Mika, M., 2004, *Turystyka a przemiany środowiska przyrodniczego Beskidu Śląskiego*, IGiGP UJ, Kraków.
- Mika, M., 2012, *Kierunki i cechy rozwoju drugich domów w polskich Karpatach w świetle stanu badań*, Czasopismo Geograficzne, 83, 1-2, s. 63–79.
- Mika, M., 2013, *Spatial Patterns of Second Homes Development in the Polish Carpathians*, w: J. Kozak, K. Ostapowicz, A. Bytnerowicz, B. Wyzga (red.), *The Carpathians: Integrating Nature and Society Towards Sustainability*, Springer, Heidelberg, s.497–512.
- Miossec, J.-M., 1977, *Un modèle de l'espace touristique*, Espace géographique, 6, 1, s. 41–48.
- Mottiar, Z., 2006, *Holiday Home Owners, a Route to Sustainable Tourism Development? An Economic Analysis of Tourist Expenditure Data*, Journal of Sustainable Tourism, 14, 6, s. 582–599.
- Módenes Cabrerizo, J.A., López Colás, J., Robertson, G., 2007, *Second Homes in Spain: Socio-Demographic and Geographical Profiles*, Population (English Edition), 62, 1, s. 157–171.
- Módenes, J.A., López-Colás, J., 2007, *Second homes and compact cities in Spain: two elements of the same system?*, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 98, 3, s. 325–335.
- Müller, D.K., 1999, *German Second Home Owners in the Swedish Countryside: On the Internationalization of the Leisure Space*, Department of Social and Economic Geography, Umeå University, Umeå.
- Müller, D.K., 2002a, *Reinventing the Countryside: German Second-home Owners in Southern Sweden*, Current Issues in Tourism, 5, 5, s. 426–446.
- Müller, D.K., 2002b, *Second home ownership and sustainable development in Northern Sweden*, Tourism and Hospitality Research, 3, 4, s. 343–355,
- Müller, D.K., 2004, *Second Homes in Sweden: Patterns and Issues*, w: C.M. Hall, D. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View, Clevedon, s. 244–258.
- Müller, D.K., 2007, *Second Homes in the Nordic Countries: Between Common Heritage and Exclusive Commodity*, Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 7, 3, s. 193–201.
- Müller, D.K., 2011, *Second homes in rural areas: Reflections on a troubled history*, Norsk Geografisk Tidsskrift – Norwegian Journal of Geography, 65, 3, s. 137–143.
- Müller, D.K., Hall, C.M., 2003, *Second Homes and Regional Population Distribution: On Administrative Practices and Failures in Sweden*, Espace, populations, sociétés, 2003, 2, s. 251–261.
- Müller, D.K., Marjavaara, R., 2012, *From Second Home To Primary Residence: Migration Towards Recreational Properties in Sweden 1991-2005*, Tijdschrift voor economische en sociale geografie, 103, 1, s. 53–68.

- Muñoz, S.F., Barrado Timón, D.A., 2011, *Tourist and real estate development of Mediterranean and insular territories of Spain versus its international referents (Florida and the Côte d'Azur): a comparative analysis*, Cuadernos de Turismo, 27, s. 1075–1077.
- Nasze Kujawsko-Pomorskie, www.nasze.kujawsko-pomorskie.pl, dostęp: 15.04.2014.
- Nefedova, T., Pallot, J., 2013, *The Multiplicity of Second Home Development in the Russian Federation: A Case of "Seasonal Suburbanization"?*, w: Z. Roca (red.), *Second Home Tourism in Europe: Lifestyle Issues and Policy Responses*, Ashgate, Farnham, s. 91–119.
- Nielsen, N.C., Salling Kromann, D., Kjeldsen, C., Just, F., 2009, *Second homes: a possible pathway to rural development?*, w: *WorgGroup on Multifunctional Landscapes at the ESRS conference 17-20 August 2009 in Vaasa, Finland*, Vaasa.
- Nienartowicz, A., Domin, D.J., Kunz, M., Przystalski, A., 2010, *Rezerwat Biosfery Bory Tucholskie. Formularz nominacyjny*, LGD Sandry Brdy, Chojnice.
- Nordin, U., Marjavaara, R., 2012, *The local non-locals: Second home owners associational engagement in Sweden*, Tourism, 60, 3, s. 293–305.
- Norris, M., Winston, N., 2009, *Rising Second Home Numbers in Rural Ireland: Distribution, Drivers and Implications*, European Planning Studies, 17, 9, s. 1303–1322.
- Norris, M., Winston, N., 2010, *Second-Home Owners: Escaping, Investing or Retiring?*, Tourism Geographies, 12, 4, s. 546–567.
- Nouza, M., Ólafsdóttir, R., Müller, D.K., 2013, *A New Approach to Spatial–Temporal Development of Second Homes: Case Study from Iceland*, Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 13, 1, ss. 20–37.
- Oppermann, M., 1993, *Tourism space in developing countries*, Annals of Tourism Research, 20, 3, s. 535–556.
- Overvåg, K., 2009, *Second homes and urban growth in the Oslo area, Norway*, Norsk Geografisk Tidsskrift, 63, 3, s. 154–165.
- Overvåg, K., 2010, *Second homes and maximum yield in marginal land: The re-resourcing of rural land in Norway*, European Urban and Regional Studies, 17, 1, s. 3–16.
- Overvåg, K., Berg, N.G., 2011, *Second Homes, Rurality and Contested Space in Eastern Norway*, Tourism Geographies, 13, 3, s. 417–442.
- Oxley, M., Brown, T., Lishman, R., Turkington, R., 2008, *Rapid Evidence Assessment of the Research Literature on the Purchase and Use of Second Homes*, National Housing and Planning Advice Unit, Fareham.
- Padovani, L., Vettoreto, L., 2002, *Italy*, w: N. Gallent, M. Shucksmith, M. Tewdwr-Jones (red.), *Housing in the European Countryside: Rural Pressure and Policy in Western Europe*, Routledge, Londyn, s. 91–115.
- Panek, T., Białowolski, P., Kotowska, I.E., Czapiński, J., 2013a, *Warunki życia gospodarstw domowych. Zasobność materialna. Diagnoza Społeczna 2013 Warunki i Jakość Życia Polaków – Raport*, Contemporary Economics, 7, 4, s. 57–77.
- Panek, T., Czapiński, J., Kotowska, I.E., 2013b, *Metoda badania. Diagnoza Społeczna 2013 Warunki i Jakość Życia Polaków – Raport*, Contemporary Economics, 7, 4, s. 30–39.
- Paris, C., 2008, *Second Homes in Northern Ireland: Growth, Impact & Policy Implications. Final report to the Housing Executive*, Northern Ireland Housing Executive, Belfast.
- Paris, C., 2010, *Affluence, Mobility and Second Homes Ownership*, Routledge, Londyn.
- Paris, C., 2014, *Critical Commentary: Second Homes*, Annals of Leisure Research, 17, 1, s. 4–9.
- Pitkänen, K., 2008, *Second-home Landscape: The Meaning(s) of Landscape for Second-home Tourism in Finnish Lakeland*, Tourism Geographies, 10, 2, s. 169–192.
- Pitkänen, K., Adamiak, C., Halseth, G., 2013, *Leisure Activities and Rural Community Change: Valuation and Use of Rural Space among Permanent Residents and Second Home Owners*, Sociologia Ruralis, 54, 2, s. 143–166.

- Pitkänen, K., Vepsäläinen, M., 2008, *Foreseeing the Future of Second Home Tourism. The Case of Finnish Media and Policy Discourse*, Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 8, 1, s. 1–24.
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego*, 2003, Kujawsko-Pomorskie Biuro Planowania Przestrzennego i Regionalnego we Włocławku.
- Prognoza gospodarstw domowych według województw na lata 2008–2035*, 2010, GUS, Warszawa.
- Quinn, B., 2004, *Dwelling Through Multiple Places: A Case Study of Second Home Ownership in Ireland*, w: C.M. Hall, D. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: between elite landscape and common ground*, Channel View, Clevedon, s. 113–130.
- Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego w 2012 roku*, 2013, Wojewódzka Inspekcja Ochrony Środowiska, Bydgoszcz.
- Reijden, H. van der, Aykaç, R., Iersel, J. van, Keers, G., Breejen, F. den, Sprenger, P., 2003, *Tweede Woningen. Voorraad en ontwikkelingen*, Ruimtelijk Planbureau, RIGO Research en Advies BV, Den Haag–Amsterdam.
- Robertson, R.W., 1977, *Second-Homes Decisions: The Australian Context*, w: J.T. Coppock (red.), *Second Homes: Curse or Blessing?*, Pergamon, Oxford, s. 119–138.
- Roca, Z. (red.), 2013, *Second Home Tourism in Europe: Lifestyle Issues and Policy Responses*, Ashgate, Farnham.
- Rogalewska, B., 1980, *O strukturze przestrzennej budownictwa letniskowego w Polsce*, Przegląd Geograficzny, 52, 3, s. 575–582.
- Round, J., Williams, C., Rodgers, P., 2010, *The Role of Domestic Food Production in Everyday Life in Post-Soviet Ukraine*, Annals of the Association of American Geographers, 100, 5, s. 1197–1211.
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej w sprawie klasyfikacji zawodów i specjalności na potrzeby rynku i zakresu jej stosowania (projekt z dnia 11 marca 2014 r.)*, 2014.
- Runge, J., 2006, *Metody badań w geografii społeczno-ekonomicznej*, UŚ, Katowice.
- Schnaiberg, J., Riera, J., Turner, M.G., Voss, P.R., 2002, *Explaining human settlement patterns in a recreational lake district: Vilas County, Wisconsin, USA*, Environmental Management, 30, 1, s. 24–34.
- Scribner, K., Halstead, J., McCarthy, R., Gibbs, J., 2005, *The Influence of Water Clarity On Recreation and Home Purchasing Decisions on New Hampshire Lakes*, w: K. Bricker (red.), *Proceedings of the 2004 Northeastern Recreation Research Symposium. Gen. Tech. Rep. NE-326. Newtown Square, PA: U.S. Department of Agriculture, Forest Service, Northeastern Research Station*, s. 354–359.
- Shellito, B.A., Pijanowski, B.C., 2003, *Using neural nets to model the spatial distribution of seasonal homes*, Cartography and Geographic Information Science, 30, 3, s. 281–290.
- Shuttle Radar Topography Mission*, www2.jpl.nasa.gov/srtm, dostęp: 10.02.2014.
- Sikorska, E., 2006, *Geografia lasów Polski*, AR, Kraków.
- Smith, M.D., Krannich, R.S., 2000, *“Culture Clash” Revisited: Newcomer and Longer-Term Residents’ Attitudes Toward Land Use, Development, and Environmental Issues in Rural Communities in the Rocky Mountain West*, Rural Sociology, 65, 3, s. 396–421.
- Southworth, C., 2006, *The Dacha Debate: Household Agriculture and Labor Markets in Post-Socialist Russia*, Rural Sociology, 71, 3, s. 451–478.
- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2005 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2006.
- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2006 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2007.

- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2007 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2008.
- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2008 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2009.
- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2009 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2010.
- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2010 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2011.
- Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2011 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 2012.
- Spychała, A., 2010, *Funkcja turystyczna Parku Krajobrazowego "Dolina Baryczy"*, Bogucki Wyd. Nauk., Poznań.
- Stachowski, J., 1974, *Drugie domy*, Miasto, 24, 12, s. 37–39.
- Stachowski, J., 1986, *Indywidualne budownictwo rekreacyjne nad Jeziorem Charzykowskim*, Acta Universitatis Nicolai Copernici. Nauki Matematyczno-Przyrodnicze. Geografia, 19, 60, s. 127–195.
- Stachowski, J., 1992, *Ewolucja struktury przestrzenno-funkcjonalnej osiedla pod wpływem rozwoju rekreacji na przykładzie wsi Charzykowy koło Chojnic*, Turyzm, 2, 2, s. 45–58.
- Stedman, R.C., 2006, *Understanding Place Attachment Among Second Home Owners*, American Behavioral Scientist, 50, 2, s. 187–205.
- Steineke, J.M., 2007, *Nordic topography of second homes*, Journal of Nordregio, 7, 3, s. 12–13.
- Steinicke, E., Čede, P., Löffler, R., 2012, *In-migration as a new process in demographic problem areas of the Alps. Ghost towns vs. amenity settlements in the alpine border area between Italy and Slovenia*, Erdkunde, 66, 4, s. 329–344.
- Stettler, J., Danielli, G., 2008, *Image, truth and illusion in tourism promotion: The problem of the rapid spread of second homes in Switzerland and planning strategies*, w: P. Keller, T. Bieger (red.), *Real Estate and Destination Development in Tourism. Successful Strategies and Instruments*, Erich Schmidt Verlag, Berlin, s. 249–268.
- Stewart, S.I., Stynes, D.J., 1995, *Understanding seasonal home use: a recommended research agenda*, w: G.A. Cander Stoep (red.), *Proceedings of the 1994 Northeastern Recreation Research Symposium*, Forest Service, Northeastern Forest Experiment Station, Radnor, s. 188–192.
- Strapp, J.D., 1988, *The resort cycle and second homes*, Annals of Tourism Research, 15, 4, s. 504–516.
- Strategia rozwoju gminy Świekatowo na lata 2011–2020*, 2012.
- Strategia rozwoju powiatu tucholskiego. „Nowa” strategia rozwoju powiatu tucholskiego oraz gmin Cekcyn, Gostycyn, Kęsowo, Lubiewo, Śliwice, Tuchola*, 2007.
- Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2007–2020*, 2005.
- Struyk, R.J., Angelici, K., 1996, *The Russian dacha phenomenon*, Housing Studies, 11, 1, s. 233–250.
- Sulima, R., 2000, *Antropologia codzienności*, UJ, Kraków, s. 194.
- Svenson, S., 2004, *The Cottage and the City: An Interpretation of the Canadian Second Home Experience*, w: C.M. Hall, D. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View, Clevedon, s. 55–74.
- Sychta, B., 1998, *Kultura materialna Borów Tucholskich*, Instytut Kaszubski w Gdańsku, Wyd. Diecezji Pelplińskiej "Bernardinum", Gdańsk–Pelplin.
- Szkup, R., 2003, *Kształtowanie podmiejskiej przestrzeni wypoczynkowej. Przykład zachodniego sektora strefy podmiejskiej Łodzi*, UŁ, Łódź.

- Śliwińska-Ładzińska, W., 1981, *Urbanistyczne problemy domów wakacyjnych w Polsce*, PWN, Warszawa-Łódź.
- Tkocz, M., 2010, *Ewolucja przestrzeni turystycznej gminy Wilkowice a przemiany krajobrazu*, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego PTG, 14, s. 296–305.
- Tombaugh, L.W., 1970, *Factors Influencing Vacation Home Locations*, Journal of Leisure Research, 2, 1, s. 54–63.
- Turystyka i wypoczynek w gospodarstwach domowych w 2009 r.*, 2010, GUS, Warszawa.
- Twardzik, M., 2011, *Rodzaje relacji między właścicielami drugich domów a mieszkańcami wsi*, w: K. Heffner, A. Czarnecki (red.), *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*, IRWiR PAN, Warszawa, s.113–130.
- Tylman, K., 1980, *Budownictwo lotniskowe. Zasady projektowania i formy realizacji na przykładzie województwa gdańskiego*, w: *Problemy zagospodarowania rekreacyjnego i uzdrowiskowego gmin*, TUP, Warszawa, s. 82–92.
- UK Second Homes Abroad. Spotlight*, 2011, Savills International Research.
- Umiński, J., 1988, *Bory Tucholskie. Szlaki turystyczne*, Wyd. PTTK "Kraj", Warszawa.
- US Census Bureau, www.census.gov, dostęp: 14.01.2013.
- Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, tekst ujednolicony z 2013 r.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tekst ujednolicony z 2013 r.
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 o podatkach i opłatach lokalnych*, tekst ujednolicony z 2011 r.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*, tekst ujednolicony z 2013 r.
- Vágner, J., 2001, *Vývoj druhého bydlení v Česku*, w: I. Bičík (red.), *Druhé bydlení v Česku*, KSGRR PřF UK, Praga, s. 42–54.
- Vágner, J., Fialová, D. (red.), 2004, *Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku*, Edice UK PřF v Praze, KSGRR, Praga.
- Vágner, J., Fialová, D., 2011, *Impacts of second home tourism on shaping regional identity in the regions with significant recreational function*, w: *International Conference on Tourism and Management Studies, Algarve 2011, Book of proceedings, vol. 1.*, Algarve, s. 285–294.
- Vágner, J., Müller, D.K., Fialová, D., 2011, *Second home tourism in light of the historical-political and socio-geographical development of Czechia and Sweden*, Geografie, 116, 2, ss. 191–210.
- Vittersø, G., 2007, *Norwegian Cabin Life in Transition*, Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 7, 3, s. 266–280.
- Walmsley, D.J., Lewis, G.J., 1997, *Geografia człowieka. Podejścia behawioralne*, PWN, Warszawa.
- Warszyńska, J., Jackowski, A., 1978, *Podstawy geografii turystyki*, PWN, Warszawa.
- Warunki życia społeczeństwa polskiego – problemy i strategie, dane*, 2011, www.ads.org.pl/dnldal.php?id=49&nazwa=P0049SAV_ogolnopolski.zip, dostęp: 6.07.2011.
- Wesołowska, M., 2011, *Mieszkania niezamieszkane na obszarach peryferyjnych Lubelszczyzny*, Studia Obszarów Wiejskich, 26, s. 175–187.
- Williams, A.M., King, R., Warnes, T., 2004, *British Second Homes in Southern Europe: Shifting Nodes in the Scapes and Flows of Migration and Tourism*, w: C.M. Hall, D. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View, Clevedon, s. 97–112.
- Wiluś, R., 1997, *Rozwój funkcji turystycznej w dolinie rzeki Warty na odcinku od Działoszyna do Uniejowa*, ŁTN, Łódź.

- Włodarczyk, B., 1999, *Przemiany form aktywności turystycznej. Przykład krawędzi Wyżyny Łódzkiej*, ŁTN, Łódź.
- Włodarczyk, B., 2006, *Przestrzeń turystyczna – cykliczność, „aktorzy”, determinanty rozwoju*, *Turyzm*, 16, 2, s. 41–64.
- Włodarczyk, B., 2009, *Przestrzeń turystyczna – istota, koncepcje, determinanty rozwoju*, UŁ, Łódź.
- Wojciechowska, J., 1998, *Kolonizacja turystyczna terenów nadpolicznych*, ŁTN, Łódź.
- Wolfe, R.I., 1951, *Summer Cottagers in Ontario*, *Economic Geography*, 27, 1, s. 10–32.
- Wyrok WSA w Olsztynie II SA/Ol 381/12, 2012.
- Zajazd Fojutowo, www.zajazd-fojutowo.pl, dostęp: 10.03.2014.
- Zaninetti, J.-M., 2013, *Vacation Homes in France since 1962*, w: Z. Roca (red.), *Second Home Tourism in Europe: Lifestyle Issues and Policy Responses*, Ashgate, Farnham, s. 141–163.
- Zavisca, J., 2003, *Contesting Capitalism at the Post-Soviet Dacha: The Meaning of Food Cultivation for Urban Russians*, *Slavic Review*, 62, 4, s. 786–810.
- Żek, M., 2010, *Spółeczny krajobraz rekreacyjny – ujęcie funkcjonalne na przykładzie obszaru nadbużańskiego*, *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 27, s. 391–398.

Spis tabel

Tabela 2.1. Typy przestrzeni turystycznej.....	28
Tabela 3.1. Szacunki liczby drugich domów w Polsce	33
Tabela 3.2. Odsetek i szacowana liczba gospodarstw domowych posiadających domy letniskowe w latach 1995–2013 na podstawie wyników Diagnozy Społecznej	34
Tabela 3.3. Liczba drugich domów w wybranych krajach Europy i świata	35
Tabela 3.4. Model regresji logistycznej wyjaśniający posiadanie domu letniskowego wśród gospodarstw domowych w Polsce na podstawie wyników Diagnozy Społecznej 2013	38
Tabela 4.1. Kategorie drugich domów według źródeł danych użytych w analizie rozmieszczenia drugich domów w województwie kujawsko-pomorskim.....	48
Tabela 4.2. Liczba miejsc noclegowych w drugich domach i w formalnej bazie noclegowej w gminach województwa kujawsko-pomorskiego	52
Tabela 4.3. Modele regresji liniowej wyjaśniające liczbę drugich mieszkań, domów letniskowych i drugich domów łącznie w gminach wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego	54
Tabela 4.4. Struktura osiedli domów letniskowych w województwie kujawsko-pomorskim ze względu na wielkość i położenie topograficzne	56
Tabela 4.5. Klasyfikacja gmin województwa kujawsko-pomorskiego pod względem charakterystyk drugich domów – średnie wartości zmiennych klasyfikujących dla klas (centra skupień wyznaczonych metodą k-średnich)	63
Tabela 5.1. Użytkowanie terenu gmin obszaru badawczego	72
Tabela 5.2. Wskaźniki demograficzne i ekonomiczne gmin obszaru badawczego	74
Tabela 5.3. Funkcja turystyczna gmin obszaru badawczego (2012 r.)	78
Tabela 5.4. Liczba drugich domów w gminach obszaru badawczego	80
Tabela 5.5. Charakterystyka drugich domów na obszarze badawczym według inwentaryzacji terenowej.....	82
Tabela 5.6. Lokalizacja drugich domów w stosunku do elementów atrakcyjności krajobrazu.....	85
Tabela 5.7. Charakterystyka techniczna drugich domów w Borach Tucholskich na podstawie wyników ankiet	89
Tabela 5.8. Charakterystyka społeczno-demograficzna gospodarstw domowych posiadających drugie domy w Borach Tucholskich.....	92
Tabela 5.9. Wykonywane lub ostatnio wykonywane zawody właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich.....	93
Tabela 5.10. Znaczenie form spędzania czasu podczas pobytów w drugim domu.....	98
Tabela 6.1. Sposoby wejścia w posiadanie drugich domów	101
Tabela 6.2. Źródła zakupu działek, działek z domami i gospodarstw rolnych użytkowanych jako drugie domy	103
Tabela 6.3. Motywy posiadania drugiego domu	106
Tabela 6.4. Motywy lokalizacji drugiego domu	106
Tabela 6.5. Dopuszczanie możliwości stałego zamieszkania w drugim domu.....	109
Tabela 6.6. Źródła informacji o kupowanym drugim domu	109
Tabela 6.7. Wzrost liczby drugich domów na obszarze badawczym według analizy archiwalnych zdjęć lotniczych	118
Tabela 6.8. Lokalizacja drugich domów wybudowanych w różnych okresach.....	120
Tabela 6.9. Zmienne w modelach lokalizacji nowych drugich domów	122
Tabela 6.10. Model regresji logistycznej wyjaśniający lokalizację nowych drugich domów	128

Tabela 6.11. Znormalizowana ważność zmiennych wyjaśniających dla modelu sieci neuronowej.....	131
Tabela 6.12. Skuteczność modeli wyjaśniającej lokalizację nowych drugich domów	131

Spis rycin

Ryc. 1.1. Trzy zakresy przestrzenne analizy	8
Ryc. 2.1. Teoretyczne rozmieszczenie drugich domów w zależności od odległości od miejsca zamieszkania	19
Ryc. 2.2. Rozmieszczenie i zagęszczenie drugich domów w powiatach (<i>comarcas</i>) Hiszpanii według spisu powszechnego z 2001 r.	20
Ryc. 2.3. Modele rozplanowania przestrzennego osiedli wiejskich z działkami i domami letniskowymi w strefie podmiejskiej Łodzi	23
Ryc. 2.4. Typy morfologiczne osiedli drugich domów w strefie podmiejskiej Warszawy	23
Ryc. 2.5. Typowe lokalizacje drugich domów w polskich Karpatach	24
Ryc. 2.6. Cykl życia obszaru turystycznego	25
Ryc. 2.7. Fazy ekspansji miasta na obszary rekreacyjne	26
Ryc. 2.8. Model przejścia przestrzeni turystycznej	28
Ryc. 3.1. Liczba „drugich mieszkań” według NSP 2002 w powiatach na 100 km ²	40
Ryc. 3.2. Szacowana liczba domów letniskowych w województw według danych z 47% urzędów gmin w 2009 r.	41
Ryc. 3.3. Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania wybudowanych w latach 2005–2012 w powiatach na 100 km ²	42
Ryc. 3.4. Udział gospodarstw domowych posiadających domy letniskowe w województwach według wyników Diagnozy Społecznej 2013	43
Ryc. 3.5. Udział gospodarstw domowych zamieszkałych w miastach posiadających domy letniskowe w województwach według wyników Diagnozy Społecznej 2013	43
Ryc. 4.1. Rozmieszczenie drugich domów w gminach wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego	51
Ryc. 4.2. Liczba domów letniskowych zlokalizowanych nad jeziorami województwa kujawsko-pomorskiego	57
Ryc. 4.3. Gminy zamieszkania właścicieli i odległości między gminami zamieszkania właścicieli a gminami lokalizacji domów letniskowych zlokalizowanych w województwie kujawsko-pomorskim	59
Ryc. 4.4. Kierunki do środków ciężkości, średnie odległości i rozproszenie gmin zamieszkania właścicieli domów letniskowych zlokalizowanych w gminach województwa kujawsko-pomorskiego	61
Ryc. 4.5. Klasyfikacja gmin województwa kujawsko-pomorskiego pod względem charakterystyki drugich domów	63
Ryc. 5.1. Lokalizacja obszaru badań	66
Ryc. 5.2. Lokalizacja obszaru badań (niebieski obrys) na tle Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie	70
Ryc. 5.3. Obszary chronione na obszarze badań	73
Ryc. 5.4. Komunikacja i turystyka na obszarze badań	77
Ryc. 5.5. Rozmieszczenie drugich domów na obszarze badań	84
Ryc. 5.6. Morfologia wybranych osiedli drugich domów	87
Ryc. 5.7. Miejscowości zamieszkania właścicieli i odległości między miejscowościami zamieszkania właścicieli a drugimi domami w Borach Tucholskich	95

Ryc. 5.8. Częstość przyjazdów i liczba nocy spędzanych w ciągu roku w drugich domach w Borach Tucholskich.....	97
Ryc. 5.9. Częstość przyjazdów i liczba nocy spędzonych w drugich domach w poszczególnych miesiącach.....	97
Ryc. 6.1. Lata zakupu lub odziedziczenia działek oraz budowy na nich domów	102
Ryc. 6.2. Średnie ceny zakupu działek w latach 1990–2013	103
Ryc. 6.3. Przykład zdjęć lotniczych prezentujących rozwój osiedli drugich domów (Bładzim).....	117
Ryc. 6.4. Rozwój przestrzenny celowo wybudowanych drugich domów na obszarze badań.....	119
Ryc. 6.5. Zmienne w modelach lokalizacji nowych drugich domów – cz. 1	123
Ryc. 6.6. Zmienne w modelach lokalizacji nowych drugich domów – cz. 2.....	124
Ryc. 6.7. Drzewo klasyfikacji wyjaśniające lokalizację nowych drugich domów	126
Ryc. 6.8. Model sieci neuronowej wyjaśniającej lokalizację nowych drugich domów	130
Ryc. 6.9. Prawdopodobieństwa lokalizacji nowych drugich domów według trzech metod modelowania oraz prognoza lokalizacji nowych drugich domów w latach 2013–2030.....	133

Spis fotografii

Fot. 1. Dom letniskowy	170
Fot. 2. Dom letniskowy	170
Fot. 3. Dom letniskowy	171
Fot. 4. Drugie domy w standardzie domów całorocznych.....	171
Fot. 5. Drugi dom półmobilny – „domek holenderski”.....	172
Fot. 6. Drugi dom półmobilny rozbudowany o wiatę	172
Fot. 7. Prowizoryczny drugi dom.....	173
Fot. 8. Prowizoryczne i półmobilne drugie domy	173
Fot. 9. Drugi dom zbudowany w miejscu dawnego gospodarstwa rolnego.....	174
Fot. 10. Gospodarstwo rolne z tradycyjnym domem zaadaptowane na drugi dom	174
Fot. 11. Gospodarstwo rolne adaptowane na drugi dom.....	175
Fot. 12. Osiedle domów letniskowych	175
Fot. 13. Dom letniskowy zlokalizowany w odosobnieniu	176
Fot. 14. Drugi dom powstały w miejscu dawnego gospodarstwa rolnego.....	176
Fot. 15. Lokalizacja drugich domów w pobliżu brzegu jeziora	177
Fot. 16. Lokalizacja półmobilnego drugiego domu bezpośrednio nad brzegiem jeziora	177
Fot. 17. Lokalizacja drugich domów na granicy lasu	178
Fot. 18. Ślepa droga dojazdowa do osiedla drugich domów	178

Streszczenie

Celem pracy jest identyfikacja uwarunkowań i opis procesu rozwoju zjawiska drugich domów we współczesnej Polsce. Dla realizacji tego celu przyjęto trzy przestrzenne poziomy analizy: całą Polskę, województwo kujawsko-pomorskie oraz obszar badawczy Borów Tucholskich zdefiniowany jako dziesięć gmin w granicach powiatów: tucholskiego i świeckiego. Cel pracy realizowano przy użyciu różnorodnych metod gromadzenia i analizy danych. Na poziomie ogólnopolskim zastosowano analizę wtórnych danych statystycznych (danych GUS i wyników ogólnopolskich sondaży społecznych), na poziomie województwa kujawsko-pomorskiego dane statystyczne uzupełniono danymi uzyskanymi z urzędów gmin oraz źródłami kartograficznymi, a na poziomie obszaru badawczego Borów Tucholskich bazowano na materiałach kartograficznych (mapy topograficzne, ortofotomapy, archiwalne zdjęcia lotnicze analizowane przy użyciu technik GIS) oraz własnych badaniach terenowych: inwentaryzacji drugich domów, ankietach z ich użytkownikami oraz wywiadach z przedstawicielami lokalnych władz, użytkownikami drugich domów i mieszkańcami.

Praca składa się z siedmiu rozdziałów. Pierwsze dwa rozdziały zawierają opis celu badania, hipotez badawczych i metodyki pracy oraz dotychczasowego dorobku badań nad zjawiskiem drugich domów. W trzecim rozdziale na podstawie wtórnych źródeł danych zaprezentowano wielkość, dynamikę i charakterystykę przestrzenną zjawiska w Polsce. W czwartym rozdziale dane statystyczne i urzędowe wykorzystano do przedstawienia rozmieszczenia i charakterystyki drugich domów w województwie kujawsko-pomorskim. Kolejne dwa rozdziały dotyczą obszaru badawczego Borów Tucholskich. W piątym rozdziale, opierając się na inwentaryzacji terenowej i analizach GIS, omówiono rozmieszczenie drugich domów, a następnie na podstawie wyników ankiet przedstawiono charakterystykę domów, ich właścicieli oraz sposobów użytkowania. W szóstym rozdziale opisano proces rozprzestrzeniania się drugich domów analizując sposoby wchodzenia w ich posiadanie, motywy posiadania i wyboru lokalizacji drugich domów oraz rolę przepływu informacji, organizacji i planowania przestrzennego w rozwoju zjawiska. Skonstruowano również modele statystyczne lokalizacji nowych drugich domów, wskazujące na najważniejsze czynniki decydujące o ich rozmieszczeniu, a także umożliwiające dokonanie prognozy rozwoju przestrzennego zjawiska w przyszłości. Ostatni rozdział pracy zawiera wnioski z analizy w sferze poznawczej, teoretycznej, metodycznej, prognostycznej i aplikacyjnej, oraz weryfikację hipotez badawczych.

Wyniki analizy wskazują, że zjawisko drugich domów w Polsce jest dynamiczne i prowadzi do przekształceń przestrzennych wiejskich obszarów cennych przyrodniczo, takich jak Bory Tucholskie. Obecną liczbę drugich domów w Polsce można szacować na 600–700 tys., i rośnie ona nieprzerwanie od lat 90, głównie za sprawą uwolnienia rynku nieruchomości, wzrostu zamożności i przemian demograficznych. W skali kraju nadal najwięcej drugich domów jest zlokalizowanych w okolicach dużych miast, ale szybko wzrasta znaczenie obszarów peryferyjnych o wysokich walorach krajobrazowych, takich jak Bory Tucholskie. W skali lokalnej drugie domy pierwotnie pojawiały się w izolowanych skupieniach zlokalizowanych w pobliżu jezior i lasów. Z czasem istniejące osiedla rozrastają się, powstają nowe, a jednocześnie wzrasta liczba nowych drugich domów budowanych w odosobnieniu od istniejącej zabudowy. Niegdyś istotne znaczenie organizacji i współpracy w lokalizacji osiedli drugich domów obecnie się zmniejsza, dominują indywidualne zakupy i sprzedaż nieruchomości letniskowych. Presja inwestycyjna oraz nieefektywny w odniesieniu do drugich domów system planowania przestrzennego przyczynia się do niekontrolowanego rozwoju drugich domów, który może stanowić zagrożenie dla jakości środowiska, krajobrazu, dostępności do walorów przyrodniczych i możliwości rozwoju otwartej bazy turystycznej.

Summary

The study aims to identify the factors and describe the process of second homes development in contemporary Poland. Three spatial levels of analysis are adopted to achieve this goal: the entire Poland, Kujawsko-Pomorskie *Voivodeship* (province) and the Bory Tucholskie study area defined as ten *gminas* (municipalities) within Tuchola and Świecie *poviats* (districts). A variety of methods of data collection and analysis was employed in the study. At national level the analysis is based on secondary statistical data (Central Statistical Office data and results of nationwide social surveys), at provincial level municipal administration data and cartographic sources accompany the statistical data. At the local level of the Bory Tucholskie study area the analysis is based on cartographic materials (topographic maps, orthophotomaps and archival aerial photographs analysed with the use of GIS techniques) and own field studies: an inventory of second homes, survey conducted among second home users and interviews with representatives of local authorities, second home users, and local residents.

The thesis is structured into seven chapters. The first two chapters outline the aim of the study, research hypotheses, methods and summarize the hitherto research on second homes and their development. The third chapter presents the extent, dynamics and spatial characteristics of the second homes development in Poland based on secondary data sources. The fourth chapter describes the distribution and characteristics of second homes in the Kujawsko - Pomorskie region based on statistical and municipal administration data. The next two chapters deal with Bory Tucholskie research area. The fifth chapter presents the distribution of second homes, their characteristics, uses and owners based on field inventory, GIS analysis and survey. The sixth chapter describes the process of the spatial development of second homes analysing the means of acquiring homes, motives for their acquisition and location selection, the importance of information flow, organization and planning in the development of the second homes phenomenon. Statistical models were also constructed to explain the location of new second homes by determining the most important factors affecting their distribution. It was also used for forecasting the future spatial development of the phenomenon. The last chapter contains the conclusions in cognitive, theoretical, methodological, prognostic and applied aspects, and verification of research hypotheses.

The results of the analysis show that the phenomenon of second homes in Poland is dynamic and leads to spatial transformations of rural amenity-rich areas, such as Bory Tucholskie. The current number of second homes in Poland can be estimated to be between 600

and 700 thousand and it has been growing continuously since 1990s, mainly due to the introduction of free property market, wealth growth and demographic transformations. Nationwide the largest concentrations of second homes are still in the vicinities of large cities, but the role of peripheral amenity-rich areas, such as Bory Tucholskie, is increasing. On the local scale second homes originally appeared in isolated clusters located near lakes and forests. With time the existing settlements grow, new ones appear, and the number of new isolated second homes increase. The role of organization and cooperation in establishing second homes settlements, once important, is now declining, and mostly individual purchases and sales shape the second homes market. Investors pressure and inefficient spatial planning system contribute to the uncontrolled growth of second homes, which can pose a threat to the environment, landscape, the accessibility to open areas and opportunities for the development of the tourism sector.



Fot. 1. Dom letniskowy



Fot. 2. Dom letniskowy



Fot. 3. Dom letniskowy



Fot. 4. Drugie domy w standardzie domów całorocznych



Fot. 5. Drugi dom półmobilny – „domek holenderski”



Fot. 6. Drugi dom półmobilny rozbudowany o wiatę



Fot. 7. Prowizoryczny drugi dom



Fot. 8. Prowizoryczne i półmobilne drugie domy



Fot. 9. Drugi dom zbudowany w miejscu dawnego gospodarstwa rolnego



Fot. 10. Gospodarstwo rolne z tradycyjnym domem zaadaptowane na drugi dom



Fot. 11. Gospodarstwo rolne adaptowane na drugi dom



Fot. 12. Osiedle domów letniskowych



Fot. 13. Dom letniskowy zlokalizowany w odosobnieniu



Fot. 14. Drugi dom powstały w miejscu dawnego gospodarstwa rolnego



Fot. 15. Lokalizacja drugich domów w pobliżu brzegu jeziora



Fot. 16. Lokalizacja półmobilnego drugiego domu bezpośrednio nad brzegiem jeziora



Fot. 17. Lokalizacja drugich domów na granicy lasu



Fot. 18. Ślepa droga dojazdowa do osiedla drugich domów